

Bischofsheim

????????????????? ?????????????? (?), ?????????????  
?????????, ???????, ?????????? ?????????????? ????  
????????? ??????-????

????????? ??????????: 25059039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 348 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 427 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25059039
???????????	ca. 348 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	12
?????????? ????	10
???????????	
???????????	5
???? ??????????????	2023
????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????, 2 x ?????????? ?????? ???????????

????? ????????	1.995.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
???????????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>
???????	??????????, WC ???????????, ??????, ??????, ???????????????, ??????????, ????????

????????? ??????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	???????????????
???????????????	16.06.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????? ??????????????
	????? / ?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	46.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	A
???????????	
?????? ????????????	2023
?????? ??? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



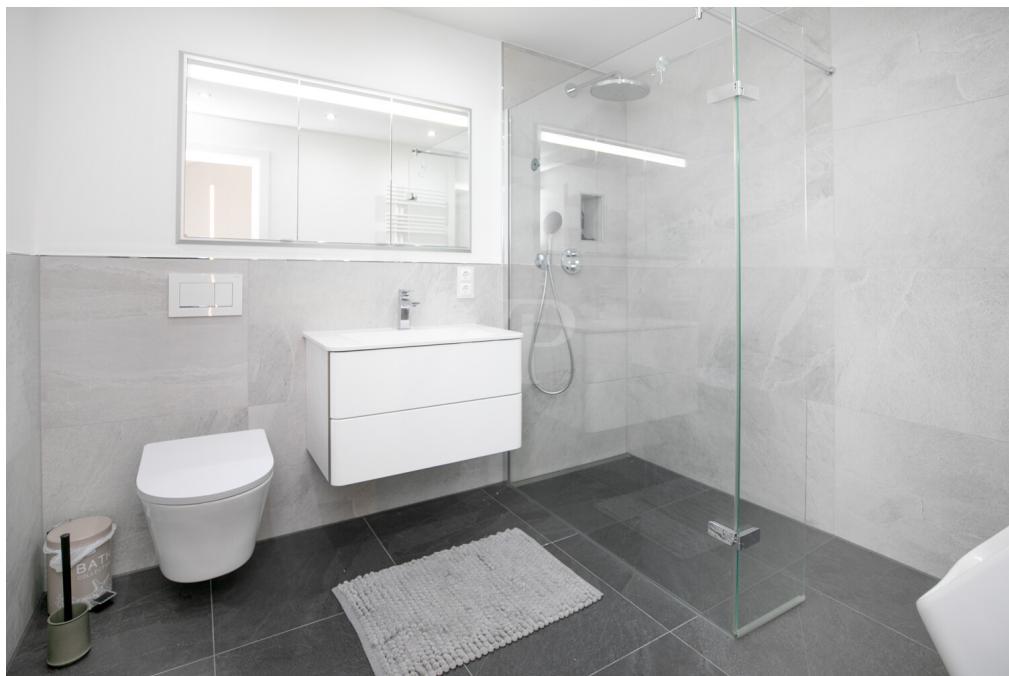
???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



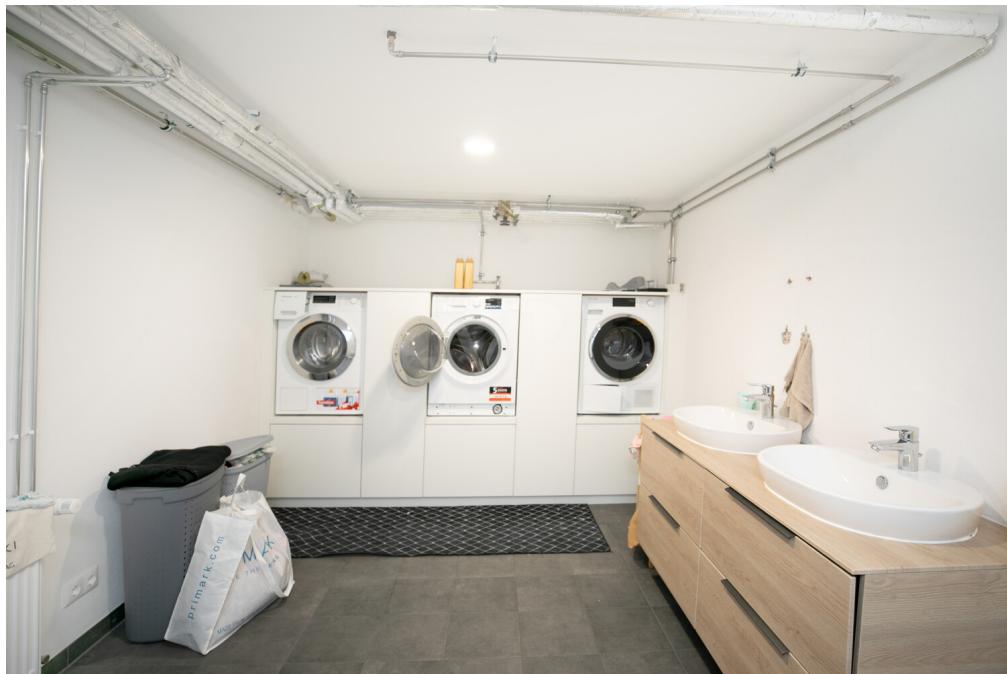
???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



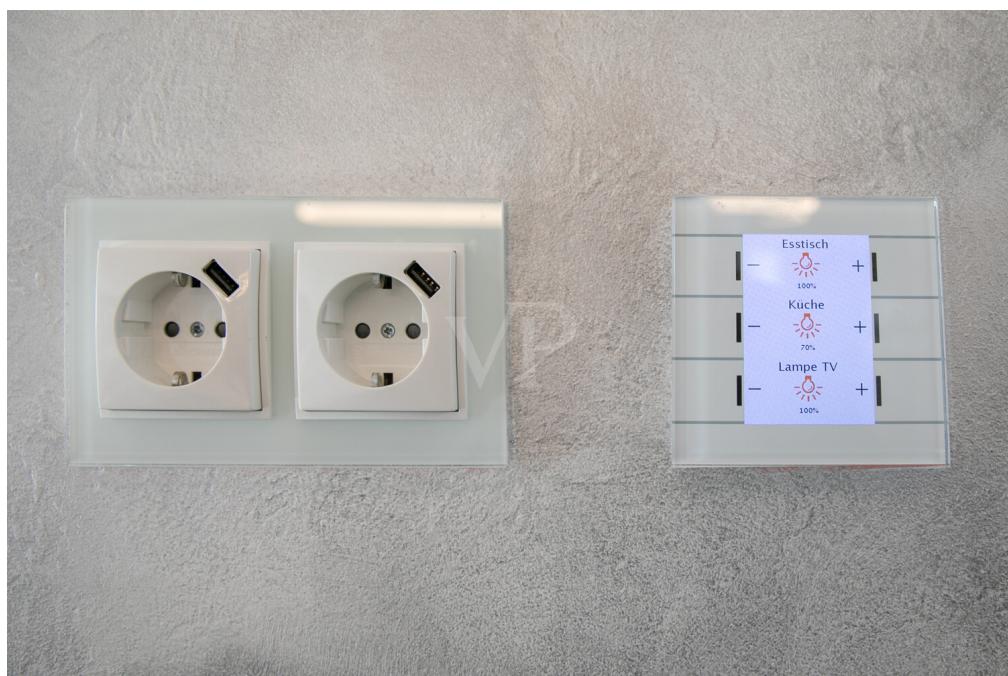
????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

????????? ??????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

?? ???????

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## ??? ????? ????????

?????????????? ?? 2023, ??? ? ??????? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????  
?????????????? ??? ?? ?? ?????????? ???????, ?????????????????? ???  
????????????? ??????????. ?? ??????? 348 ?.?. ????? ???????, ?? ???????  
????????? ?????????? ?????????? ??? ???????????, ?????????? ?????????? ?? ???????  
?????????. ? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? 12 ???????,  
????????????????? 10 ?????????? ??? 5 ??????? ?????? ??????????. ???  
????????? ?? ??????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ??  
????? ?????????? ???????, ??????? ?? ?? ??? ?????? ??? ??????????????  
????????????? ??????? ?? ?????? ??????????? ??? ???????, ?????????????? ???  
????????? ??????. ? ??????? ??? ???????, ??? ?????? ?????, ?????? ???  
????????? ?????? ?????????/????????? ??????? 53 ?.?. ?? ?????? ??? ???????  
????????.. ??? ?????????? ??????? ?????????????? ?? ??????? ??? ?????????? ?????  
????????? 80 ?.?. ??? ??????? ??????? ??? ??? ??????? ?? ?????????? ??? ??? ????.  
?? ??????? ?????????? ?????????? ??????? DANA ?? ??????? ?????????? ??? ??  
????????? ??????? ??? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ???????  
?????????. ? ??????? ??????? LED ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ??????? ????????. ?? ??????? ?????????????? ??? ???????  
????????????? ?? ?? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????????  
?? ??????: ??? ?????? ?????????? ???-?????, ?? ?????????? ?? ??????????  
?????????, ?????????? ?????????? ?????????? ??????? (A) ??? ??? ???  
????????? ??????? ??? ?? ??????. ? ?????????? ??? ?? ??????????  
????????????? ?? ??? ?????? ??????? ??? ??????. ?? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????? ??????? ?????????? ??? ??????. ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? KNX ??  
????????? ?? ?? ??????? ??????? ?????? ?????????? ???????, ? ???????, ? ??????????  
?? ?????? ?????????? ??????? ?? ?????????? ??? ???????, ???????, ??? ??? ??? ??  
?????????. ?? ??????? ??????? ??? ??????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??????? ??????? ??? ??????? ??? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????? ??? ?????????? ??????? ??? ??????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????? ??????? ?? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??????? ??? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ??????? ?????????? ??????? ??????? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????? ??????? ?? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??????? ??? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ???

????????? ?????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## ???????????????? ??? ???????

- luxuriöses Mehrfamilienhaus
- 3 separate Wohneinheiten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienz A
- Fußbodenheizung
- großflächige Bodenfliesen
- Gas-Kamin
- 3 Luxus-Einbauküchen mit Kochinseln
- 5 Badezimmer
- Klimaanlagen in sämtlichen Schlafräumen
- hochwertige DANA-Innenraumtüren mit verdeckten Scharnieren
- diverse Einbauten
- indirekte LED-Beleuchtung
- in stucco veneziano ausgeführte Wände und Decken
- ca. 80 qm Sonnendachterrasse
- Kellergeschoss in WU-Beton
- 3-fach EGS-Sicherheitsverglasung
- KNX-Hausautomation
- Smart Home Steuerung
- Tor- und Türöffner mit Fingerprint Scanner
- Hausfassadenbeleuchtung
- Swimmingpool
- Doppelcarport

????????? ??????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Bischofsheim mit rund 13.000 Einwohnern gehört zum Kreis Groß-Gerau. Sie vereint ländliches Wohnen mit sehr guter Verkehrsanbindung. Eingebettet in das sog. Mainspritzdreieck, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein grenzt Bischofsheim im Norden, durch den Main getrennt an Hochheim, im Osten an die Stadt Rüsselsheim und im Süd-Westen an die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Infrastruktur erfreut sich Bischofsheim großer Beliebtheit. Fünf Kindertagesstätten, die Schulkinderbetreuung, das Familienzentrum, eine Grundschule und die Gesamtschule Mainspitze bieten Betreuung, Förderung und Bildung für den Nachwuchs. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe erreichbar. Der hohe Freizeitwert und die gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) an die nahen Städte Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und Frankfurt, als auch der BAB-Anschluss A60 und A671, sowie die Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei.

???????? ?????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 46.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

????????? ??????????: 25059039 - 65474 Bischofsheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)