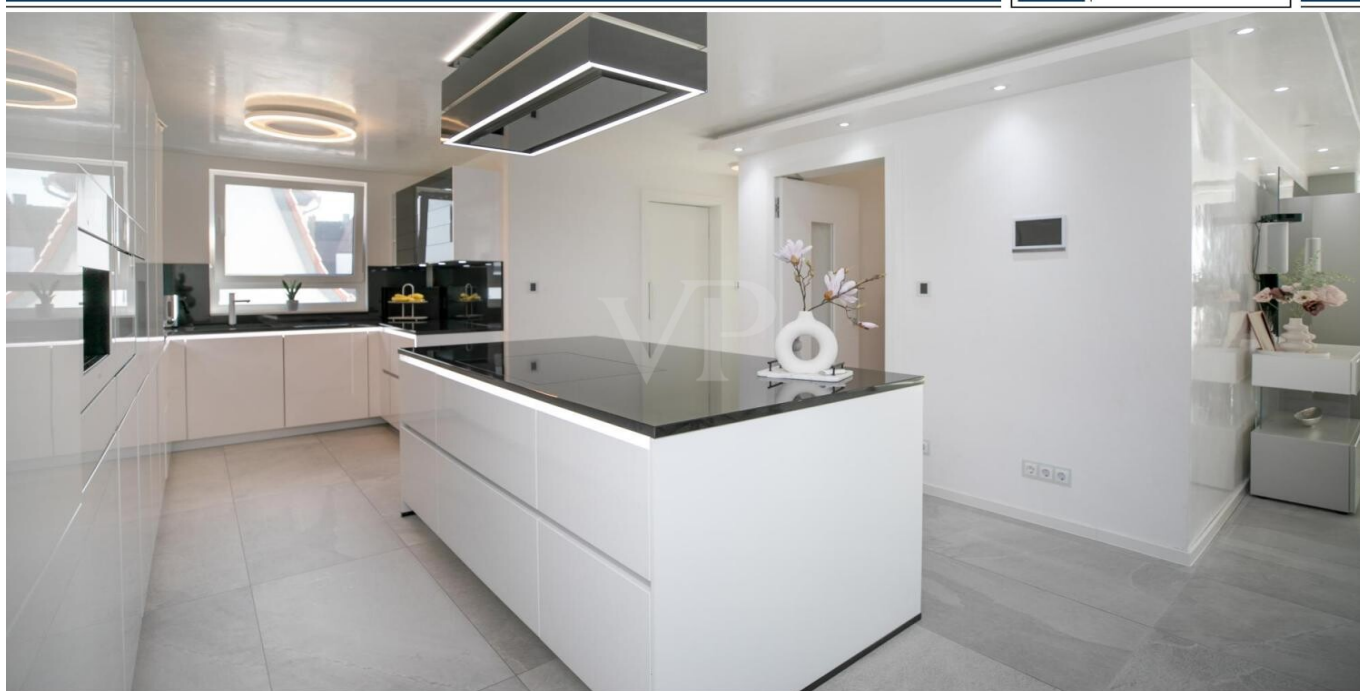


Bischofsheim

## Vadonatúj többlakásos ház (A), luxus berendezés, úszómedence, központi elhelyezkedés a Rajna- Majna régióban

VP azonosító: 25059039



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

VÉTELÁR: 1.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 348 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 427 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Áttekintés

VP azonosító	25059039
Hasznos lakótér	ca. 348 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	10
Fürdoszobák	5
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.995.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 81 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	46.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Az első benyomás

A 2023-ban elkészült kétlakásos ház kortárs építészeti stílust képvisel, a legmagasabb szintű kényelemmel, funkcionalitással és energiahatékonysággal. Körülbelül 348 m<sup>2</sup> lakóterületével az ingatlan ideális feltételeket kínál a kifinomult, modern élethez makulátlan állapotban. A jól megtervezett elrendezés összesen 12 szobát foglal magában, beleértve 10 hálósobát és 5 kiváló minőségű fürdoszobát. Ezáltal az ingatlan sokféle felhasználásra alkalmas. A ház három különálló lakóegységre oszlik, mindegyik saját, exkluzív, beépített konyhával, fozosziggal és fürdoszobával rendelkezik, lehetővé téve az önálló életvitelt. A ház szívében, az első emeleten található, tágas, körülbelül 53 m<sup>2</sup>-es nappali/étkező található kandallóval és amerikai konyhával. További kiemelt elemek a második emeleten található, körülbelül 80 m<sup>2</sup>-es tetoterasz és a kertben található sós vizes medence. A stílusos belső teret a rejtett zsanérokkel ellátott, kiváló minőségű DANA belső ajtók, valamint a modern, velencei stukkóból készült falak és mennyezet határozzák meg. A közvetett LED-világítás kellemes hangulatot teremt és ízléses kiegészítőket ad. Az ingatlan muszaki jellemzői lenyugözoek fenntarthatóságukkal és jövőbiztos kialakításukkal: A levegő-víz hőszivattyú padlófűtéssel kombinálva kiemelkedő energiahatékonyságot (A) és kellemes beltéri klímát biztosít egész évben. A magas szintű kényelmet minden hálósobában kiemeli a légkondicionálás. A háromrétegű biztonsági üveg garantálja a magas szintű biztonságot és szigetelést. A KNX otthonautomatizálásnak és a modern okosotthon-vezérlőknek köszönhetően a világítás, a fűtés és az egyéb épülettechnológia kényelmesen, akár távolról is vezérelhető. Az ujjlenyomat-olvasóval ellátott kapu- és ajtónyitó további biztonságot és kényelmet nyújt. A külső világítás kifinomult megjelenést kölcsönöz az ingatlannak. A dupla kocsiállás kényelmes és biztonságos parkolást biztosít a telken. Ez az ingatlan az átgondolt alaprajzot modern kényelmi szolgáltatásokkal és számos muszaki finomítással ötvözi. A funkcionalitás, a formatervezési minőség és a csúcskategóriás funkciók egyedülálló kombinációja teszi ezt a házat vonzó választássá. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

VP azonosító: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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