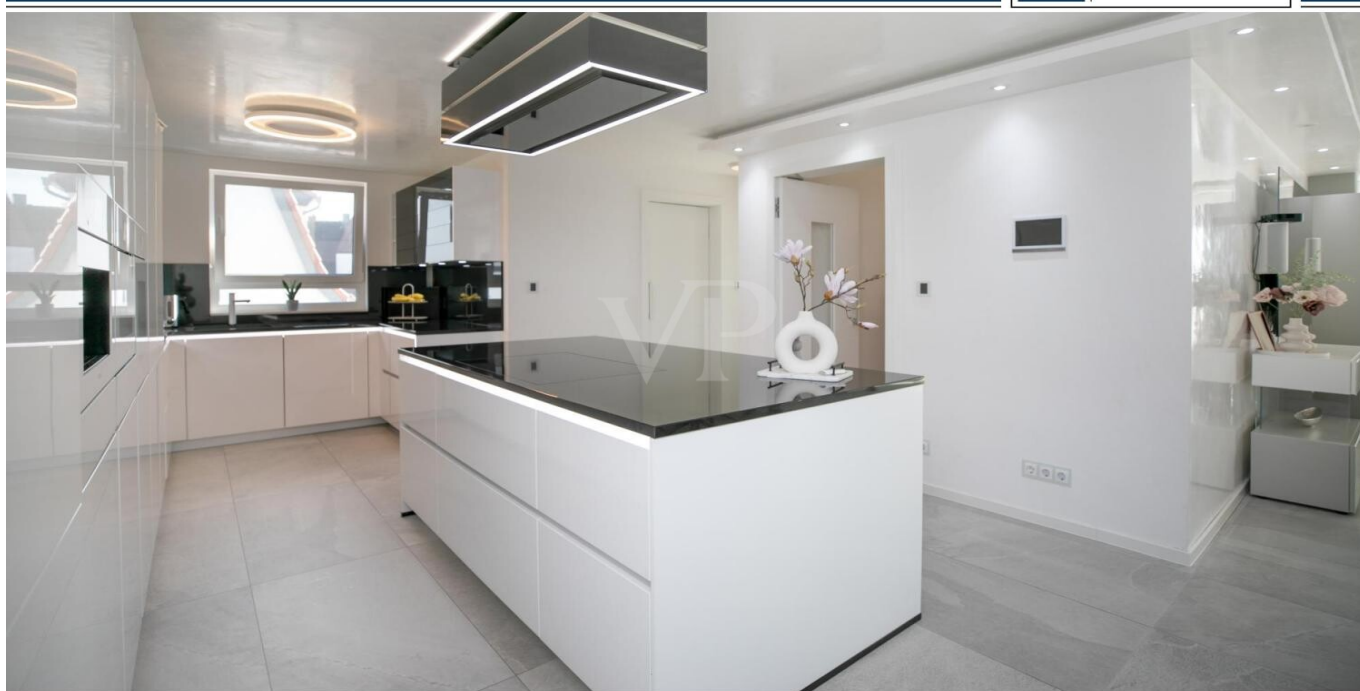


Bischofsheim

# Casa plurifamiliare nuova di zecca (A), arredamento di lusso, piscina, posizione centrale nella zona Reno-Meno

Codice oggetto: 25059039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 348 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 427 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25059039                           |
| Superficie netta    | ca. 348 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 12                                 |
| Camere da letto     | 10                                 |
| Bagni               | 5                                  |
| Anno di costruzione | 2023                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.995.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                    |
| Superficie lorda       | ca. 81 m²                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.06.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 46.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



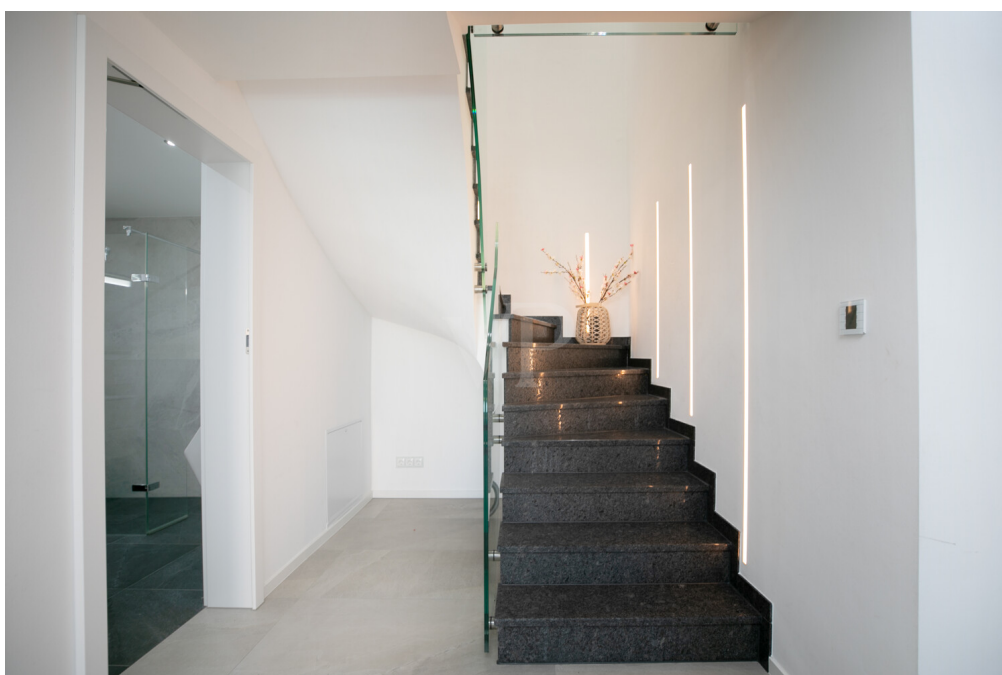
Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Una prima impressione

Completata nel 2023, questa casa bifamiliare rappresenta uno stile architettonico contemporaneo con i più elevati standard di comfort, funzionalità ed efficienza energetica. Con circa 348 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la proprietà offre le condizioni ideali per una vita moderna e sofisticata in perfette condizioni. La planimetria ben progettata comprende un totale di 12 locali, tra cui 10 camere da letto e 5 bagni di alta qualità. Questo rende la proprietà adatta a una varietà di usi. La casa è suddivisa in tre unità abitative separate, ciascuna con la propria esclusiva cucina attrezzata con isola di cottura e bagno, consentendo una vita indipendente. Il cuore della casa, al primo piano, è un'ampia zona giorno/pranzo di circa 53 m<sup>2</sup> con camino e cucina a pianta aperta. Ulteriori punti di forza includono la terrazza panoramica di circa 80 m<sup>2</sup> al secondo piano e la piscina di acqua salata in giardino. Le porte interne DANA di alta qualità con cerniere a scomparsa e le moderne pareti e soffitti rifiniti in stucco veneziano definiscono l'elegante interno. L'illuminazione indiretta a LED crea un'atmosfera piacevole e aggiunge accenti di gusto. Le caratteristiche tecniche dell'immobile colpiscono per la loro sostenibilità e il design a prova di futuro: una pompa di calore aria-acqua, combinata con il riscaldamento a pavimento, garantisce un'eccellente efficienza energetica (A) e un clima interno confortevole tutto l'anno. L'aria condizionata in tutte le camere da letto sottolinea l'elevato standard di comfort. I tripli vetri di sicurezza garantiscono un elevato livello di sicurezza e isolamento. Grazie alla domotica KNX, in combinazione con i moderni sistemi di controllo smart home, l'illuminazione, il riscaldamento e altre tecnologie edilizie possono essere comodamente gestiti, anche da remoto. Il cancello e l'apriporta con lettore di impronte digitali offrono ulteriore sicurezza e comfort. L'illuminazione esterna conferisce all'immobile un tocco di raffinatezza. Un doppio posto auto coperto offre un parcheggio comodo e sicuro all'interno della proprietà. Questa proprietà combina una planimetria ben studiata con comfort moderni e numerose raffinatezze tecniche. La combinazione unica di funzionalità, qualità del design e finiture di alta gamma rende questa casa una scelta convincente. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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