

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gau-Bischofsheim

### Modernes Einfamilienhaus in Gau-Bischofsheim mit attraktiver Ausstattung



Objekt-Nr. OM-425176

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Anke Klück

55296 Gau-Bischofsheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	15.07.2026
Grundstücksfläche	442,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive freistehende Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht auf einem sonnigen Grundstück mit Südausrichtung in attraktiver Nähe zu den Weinbergen.

Zur Immobilie gehören 2 Stellplätze, eine geräumige Garage mit elektrischem Tor sowie eine Wallbox.

Der Garten ist gepflegt und die Hecke als Sichtschutz angelegt. Eine große Terrasse mit elektrischer Markise sowie ein beheizbarer Pool mit separater Holzterrasse in ruhiger Lage sind der perfekte Ort für Paare und Familien.

Das Erdgeschoss betreten Sie über einen überdachten Zugang und kommen in den Flur mit einer eingebauten Garderobe, die viel Stauraum für Kleidung und Schuhe bietet.

Der große Wohn-, Koch- und Essbereich mit Kaminofen ist offen gestaltet und bietet viel Platz für einen großen Esstisch mit Blick in den Garten.

Auf dieser Ebene befinden sich noch ein Gäste-WC, ein Vorratsraum sowie der Hausanschlussraum, in dem auch die Gasheizung und die Luftwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung untergebracht sind.

Über eine hochwertig geflieste Betonfertigtreppen gelangen Sie in das Obergeschoss mit Blick in den Garten. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und einer großzügigen Badewanne.

Das ausgebauten und vollständig gedämmte Dachgeschoss erreichen Sie über eine Dachbodentreppen. Es gibt dort ein kleines Dachfenster sowie ein größeres Fenster mit Weitblick nach Osten in Richtung Frankfurt. In 2 Kriechböden gibt es sehr viel Stauraum.

Anschlüsse für Lan und TV befinden sich in allen Wohnräumen sowie auf dem Dachboden.

2022 wurde eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses und der Garage verbaut.

Das Haus ist ab dem 15.07.2026 bezugsfrei.

Die Kombination aus modernem Baujahr, hochwertiger Ausstattung und dem gepflegten Zustand macht dieses Haus zu einem attraktiven Familiendomizil.

Ich bitte von Makleranfragen abzusehen!

Möbel und Dekoration sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

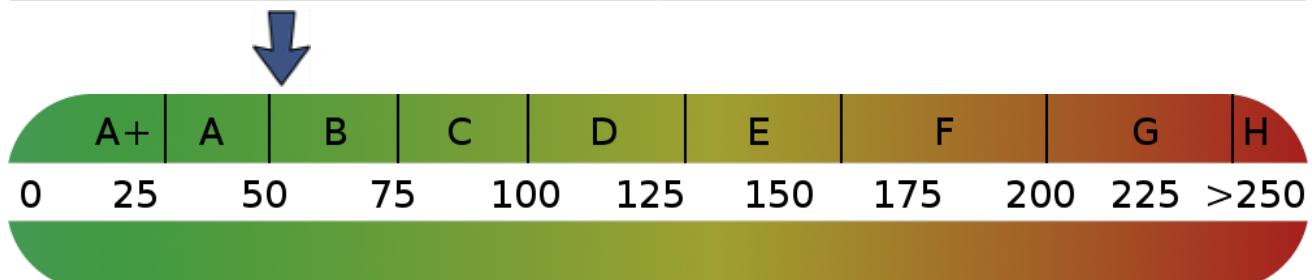
Gau-Bischofsheim liegt circa 10km südlich von Mainz und ist eine charmante Gemeinde inmitten von Weinbergen. Der Ort vereint idyllisches Landleben mit städtischem Komfort und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Pendler. Die Infrastruktur umfasst die notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, was die Lebensqualität in dieser Region unterstreicht. Die Verkehrsanbindung über die nahegelegene A60 und die B9 ist bestens für Pendler geeignet. Mainz, Wiesbaden und Frankfurt sind sehr gut über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,01 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garage

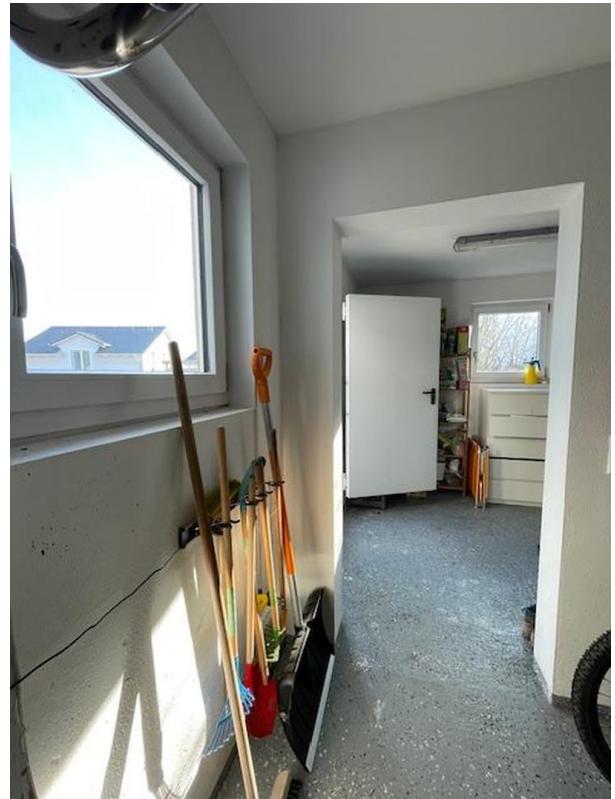


Lagerfläche Garagendach

# Exposé - Galerie



Lagerraum hinter Garage



Garage



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Garten

# Exposé - Galerie

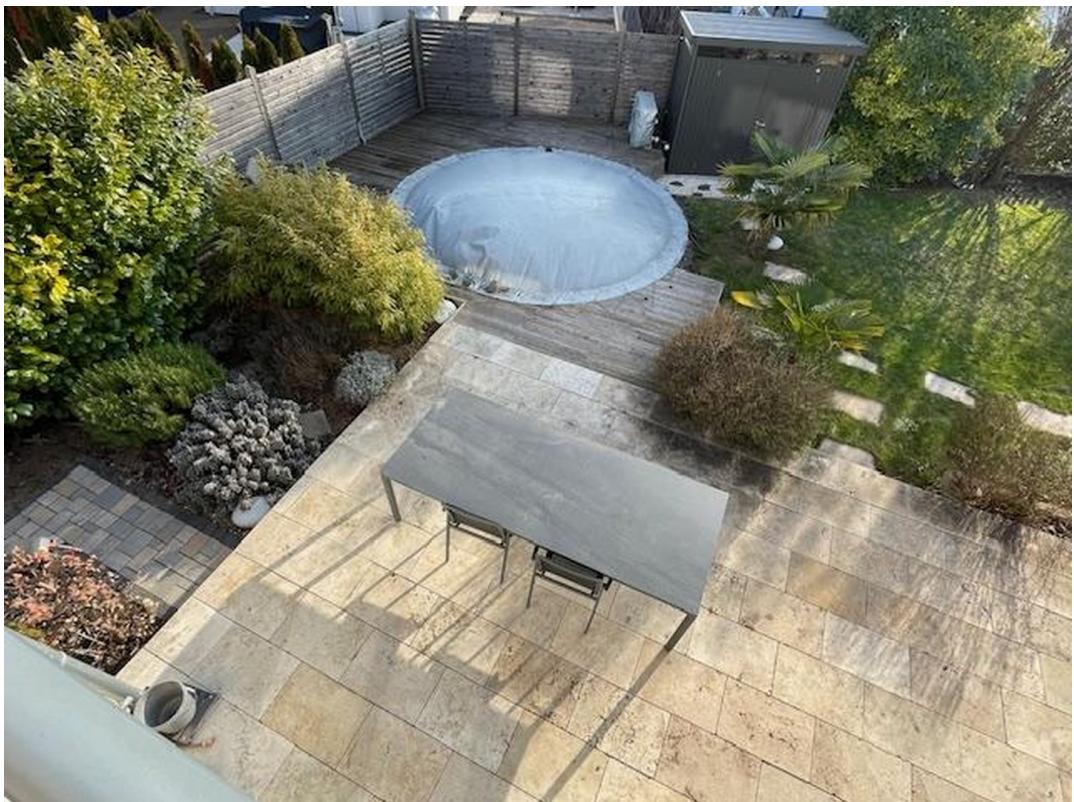


Garten / Pool

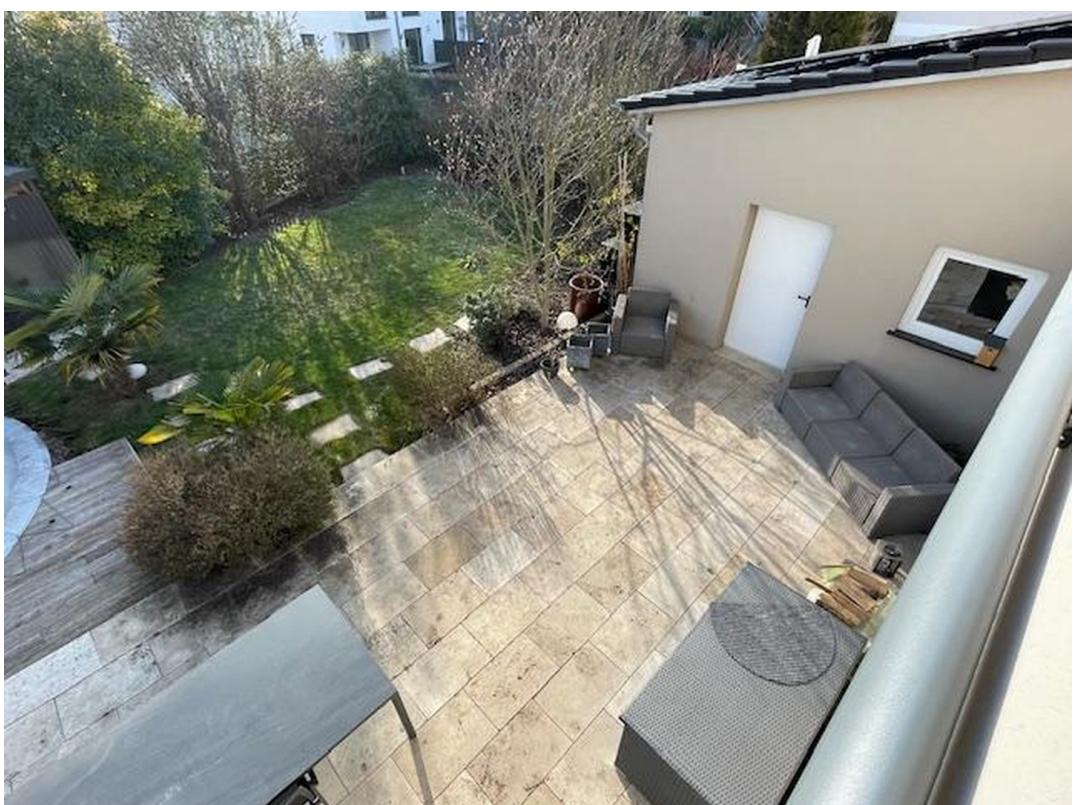


Pool

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Übersicht Garten / Umgebung



Pool



Pool

# Exposé - Galerie



Garderobe



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

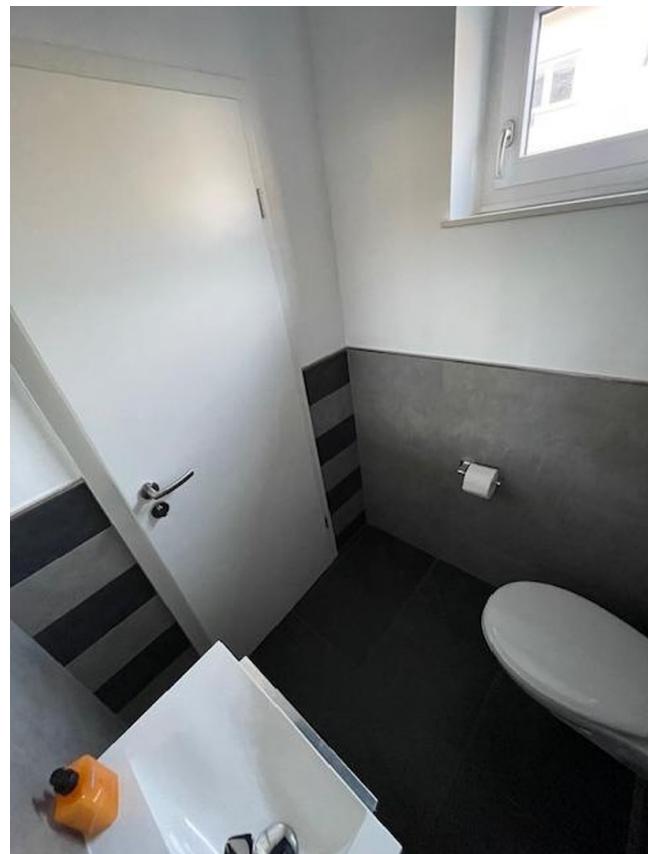


Flur / Eingang / Garderobe

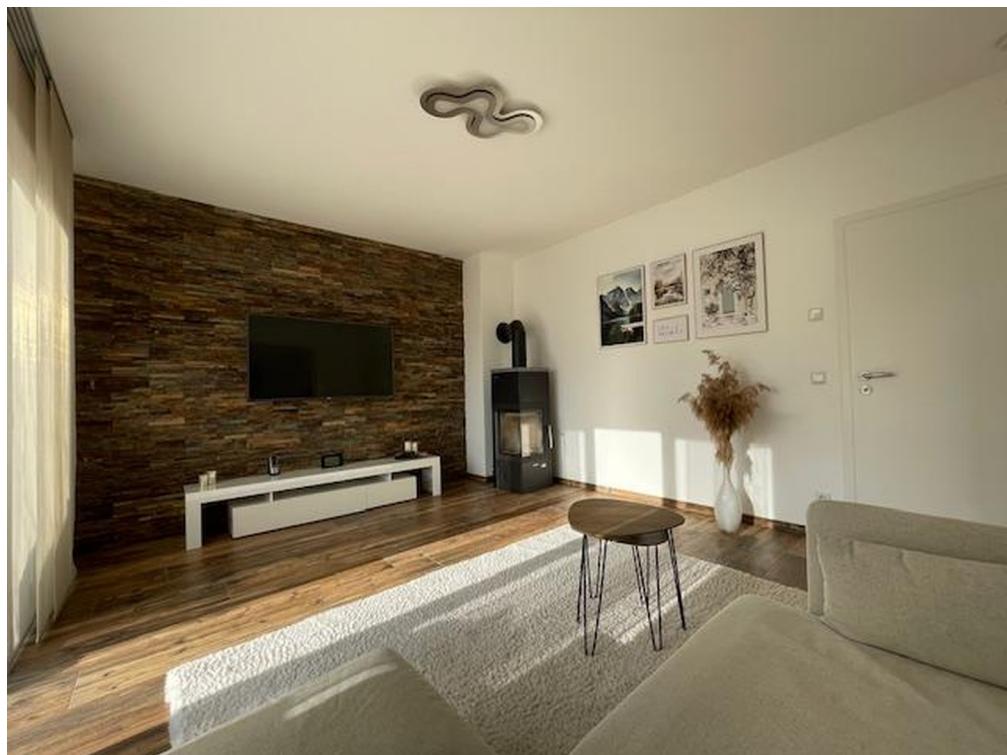


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer / Kamin

# Exposé - Galerie

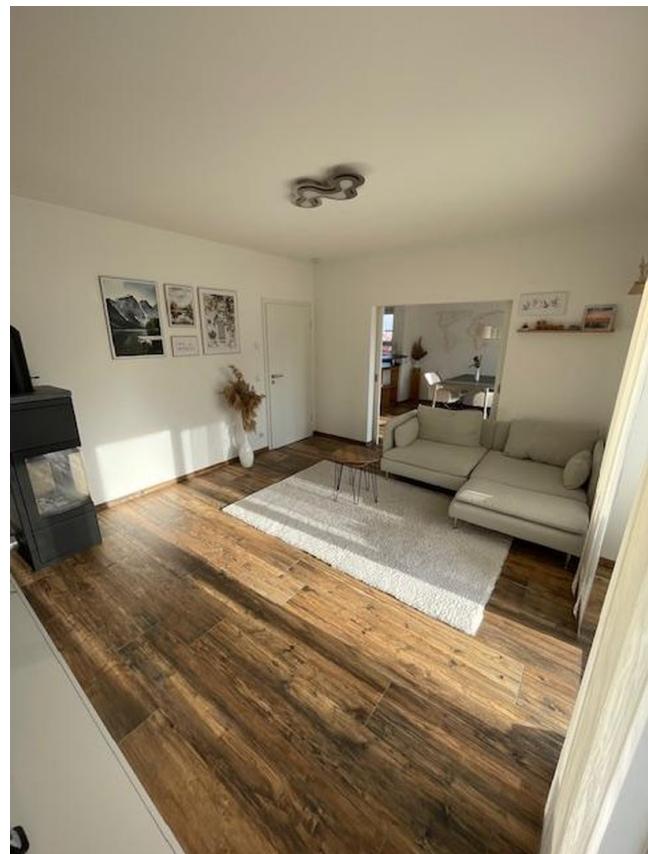


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche / Essbereich

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Küche

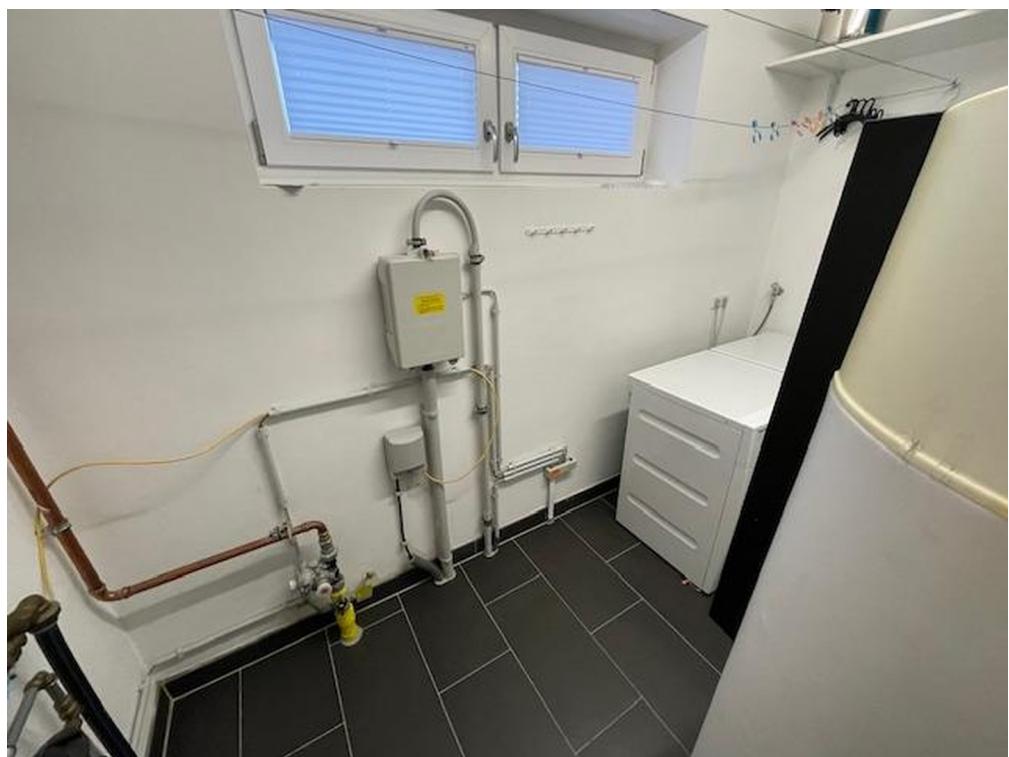


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Hausanschlussraum



Hausanschluss

# Exposé - Galerie



Heizung

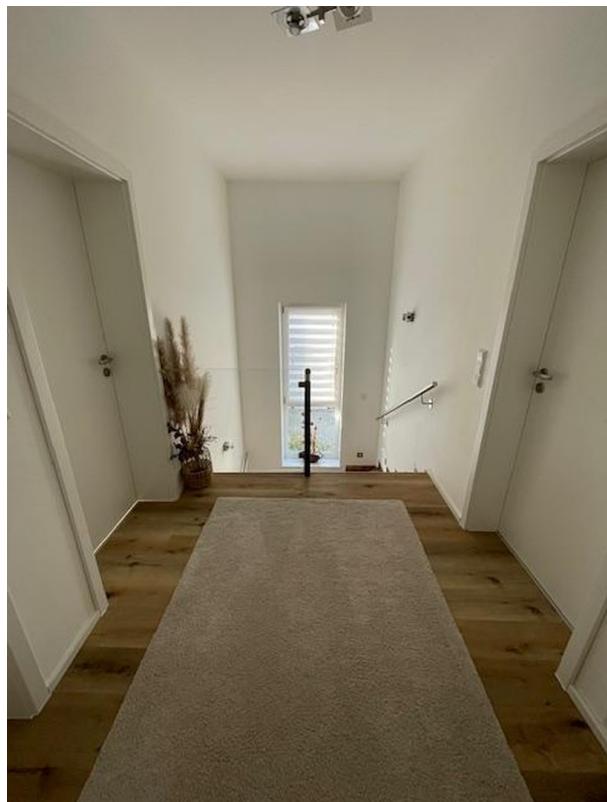


Treppenaufgang

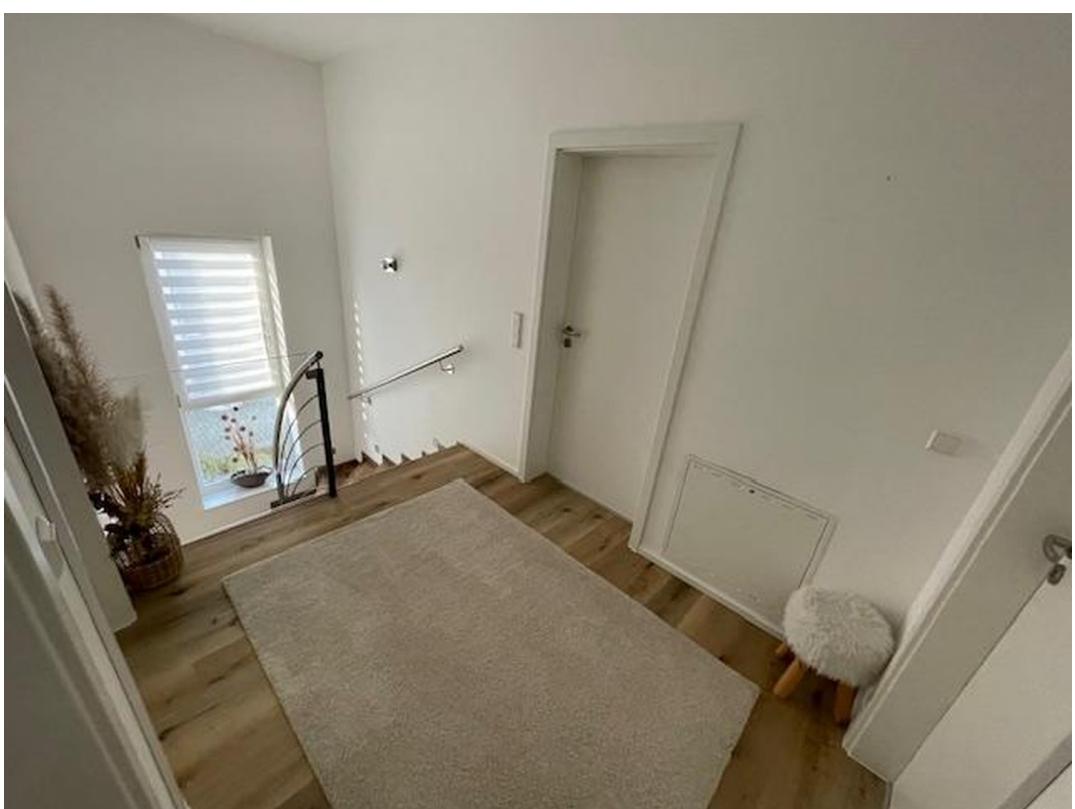
# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur 1. OG

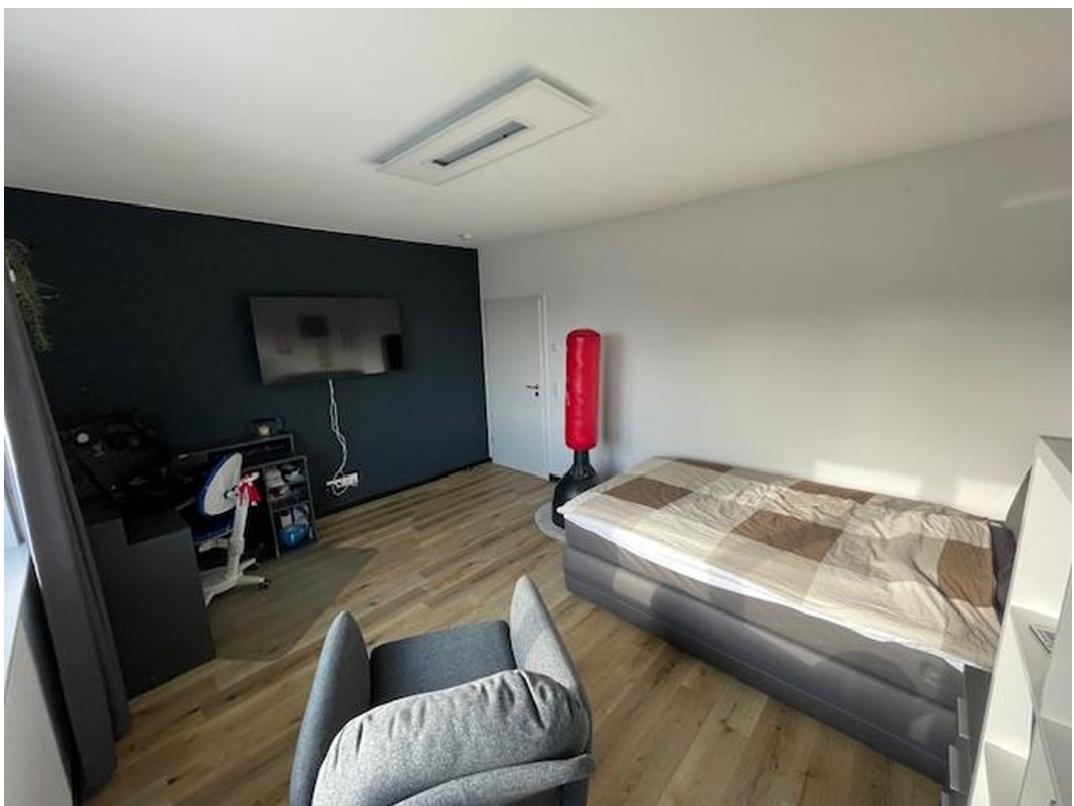


Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad

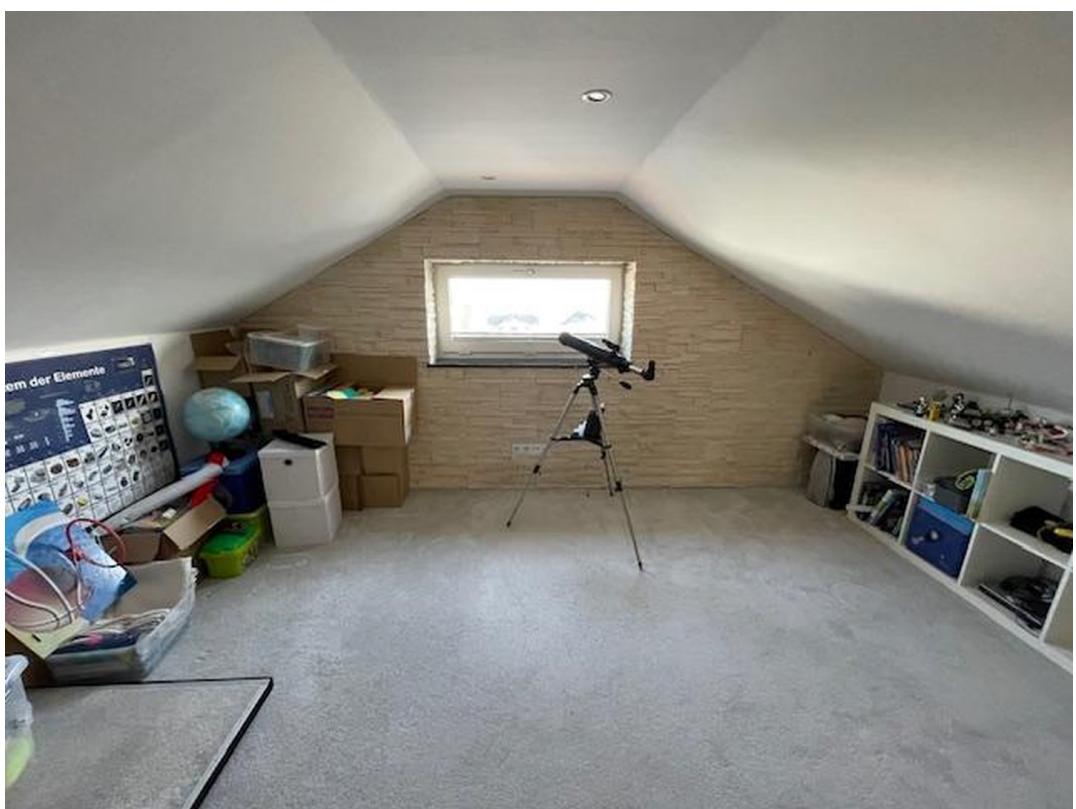
# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Dachboden

# Exposé - Galerie



Kriechboden



Dämmung