

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exklusive freistehende Einfamilienhaus mit ca. 120 m² 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 Betonfertigtreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit Blick in den Garten. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit begehbare Dusche und einer großzügigen Badewanne.

Das ausgebaute und vollständig gedämmte Dachgeschoss erreichen Sie über eine Dachbodentreppe. 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garage

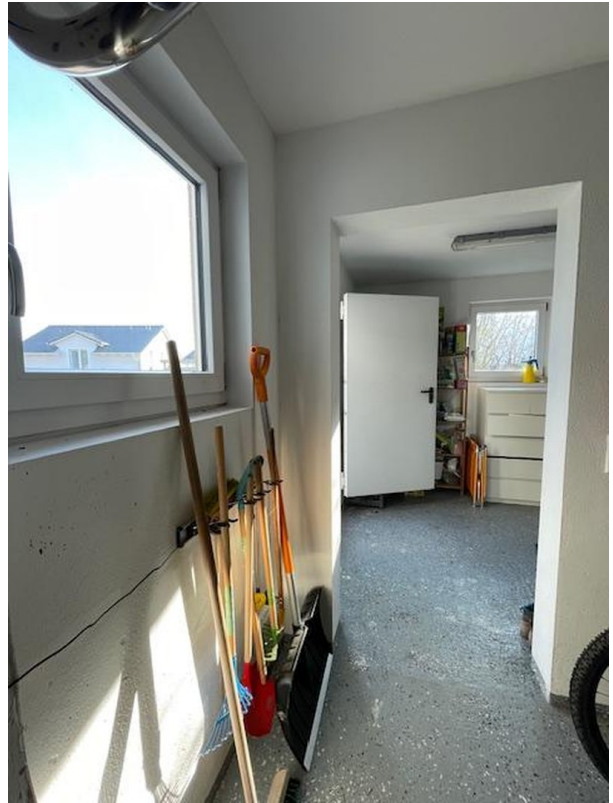


Lagerfläche Garagendach

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

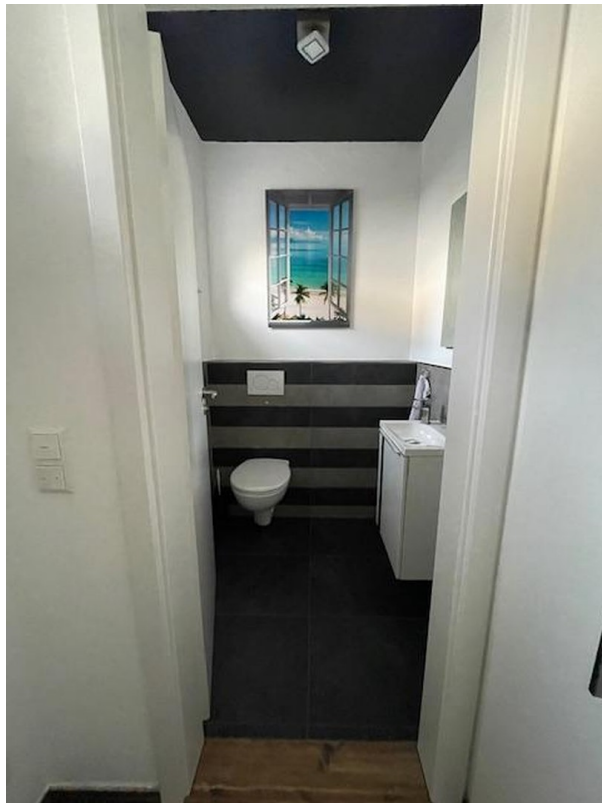


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur / Eingang / Garderobe

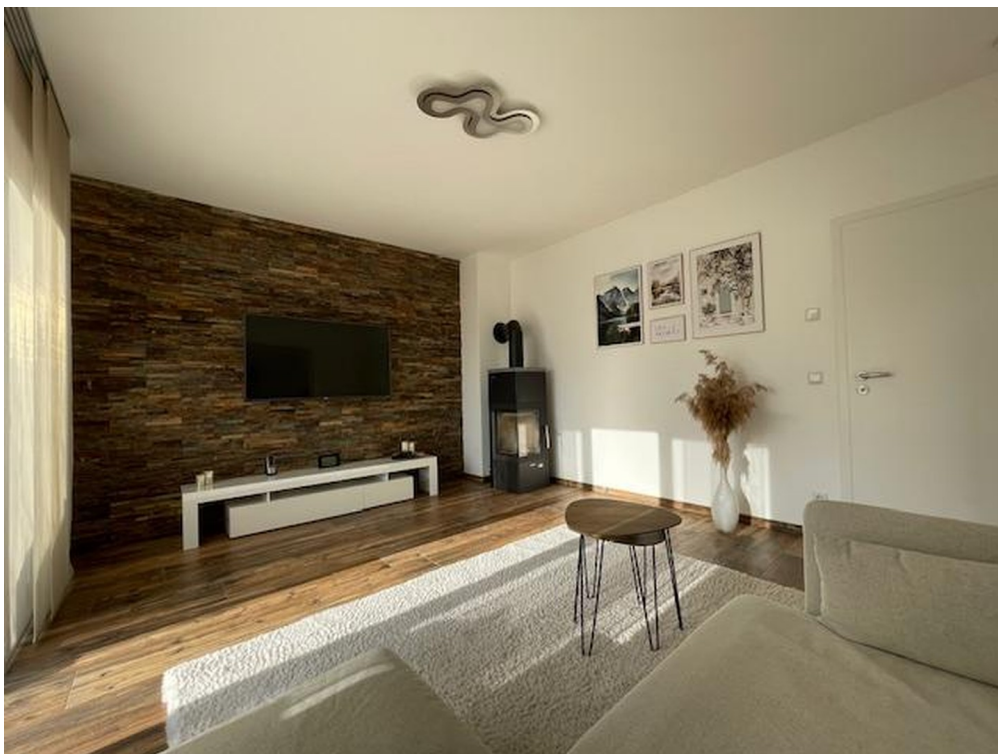


Gäste WC

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

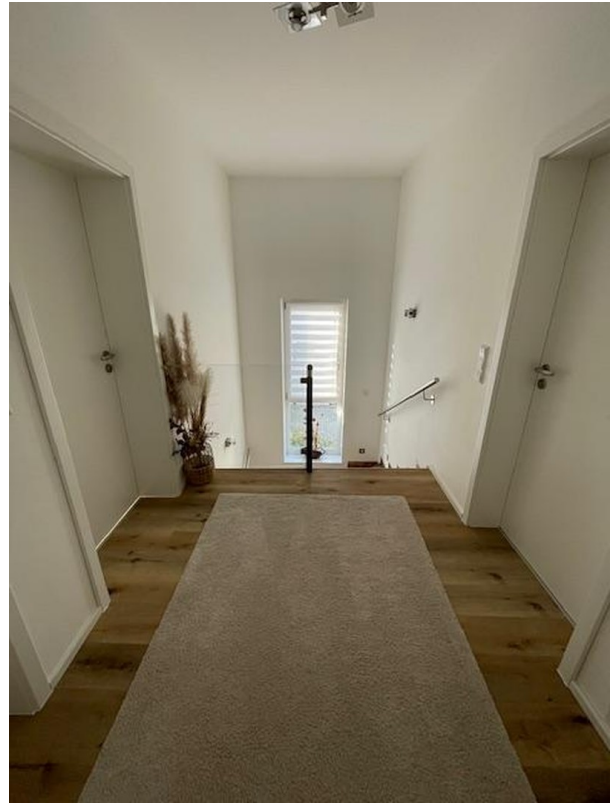


Treppenaufgang

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