

# *Grün. Ruhig. Frei.*

Bischofsheim – Ruhepol im Rhein-Main Gebiet,  
mit unverbaubarem Blick auf Main und Wein.



# Oase der Ruhe mit schnellem Anschluss

An einem der wichtigen Verkehrsknoten im Rhein-Main Gebiet, zwischen Mainz und Rüsselsheim gelegen, ist die Gemeinde Bischofsheim mit rund 13.000 Einwohnern auf einer Fläche von circa 9 Quadratkilometern heute eine beliebte Umlandgemeinde der Metropolregion Mainz – Frankfurt – Wiesbaden – Darmstadt.

Bischofsheim ist eine Kommune mit hervorragender Infrastruktur und besticht zudem durch naturnahe Wohn- und Lebensqualität. Vom historischen Ortskern bis hin zu den Wohngebieten „An den Sportstätten“ und „Hans-Böckler-Siedlung“ finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde verfügt über insgesamt sechs Kindertagesstätten, eine Schulkindbetreuung und eine Grundschule. Auch die Gesamtschule Mainspitze ist sehr gut über den ÖPNV, Fahrrad und Auto erreichbar.

Die Anbindung an den Regionalverkehr von Bus und Bahn ist durch die zentrale Lage des barrierefreien Bahnhofs hervorragend. Regionalzug und S-Bahn-Verbindungen bedienen in kurzen Abständen die Städte Mainz, Darmstadt, Frankfurt und Wiesbaden.

Erste Erwähnung findet Bischofsheim, dessen Name sich nicht von einem Bischof, sondern von einer Biegung des Mains ableitet, bereits im Jahre 1200. Nachdem sich die Besitzverhältnisse der Gemeinde einige Male geändert hatten, wurde Bischofsheim im Jahre 1930 Stadtteil von Mainz. Aus dieser Zeit stammt auch der immer noch gültige Name des Bahnhofs „Mainz-Bischofsheim“.

Durch den Ausbau der hessischen Ludwigsbahn ab dem Jahr 1865 erlebte Bischofsheim einen erheblichen Aufschwung, da viele Eisenbahnarbeiter mit ihren Familien hierherzogen. Bis in die 1970er Jahre hinein hatte sich der Bahnhof zu einem der bedeutendsten Rangierbahnhöfe im Südwesten Deutschlands entwickelt. Durch Rückbau und infrastrukturelle Veränderungen ist dies allerdings heute nicht mehr so.

Nach 1945 wurden die rechtsrheinischen Stadtteile von Mainz, darunter auch Bischofsheim, den naheliegenden hessischen Gemeinden – Wiesbaden bzw. Ginsheim-Gustavsburg – zugeordnet.

Heute ist Bischofsheim eine Oase der Ruhe inmitten des Rhein-Main-Gebiets und verfügt dennoch über perfekte Anschlussmöglichkeiten für die schnellen Wege.

Hintere Bleiche 11

55116 Mainz

Telefon: +49 6131 - 27050 - 29

Fax: +49 6131 - 27050 - 45

E-Mail: [mail@fischerco.de](mailto:mail@fischerco.de)

**1 Mehrfamilienhaus**

- 8 Wohnungen
- 11 TG-Stellplätze
- 1 Stellplatz im Freien

**Erlenweg 22**

**65474 Bischofsheim**



40

671

43

43

671

60

60

3





*Genießen Sie die außergewöhnliche Lage mit einem unverbaubarem Blick ins Grüne am Rande des Mains.*

# Erreichbarkeit und Entfernung

Der Bahnhof (ca. 500 m) ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

## Mit der Bahn

*Regionalbahn, S-Bahn (RMV Verkehrsverbund)*

Fahrten nach Mainz	mind. im 30-Minuten Takt
Fahrten nach Frankfurt	mind. im 30-Minuten Takt
Fahrten nach Wiesbaden	mind. im 30-Minuten Takt
Fahrten nach Darmstadt	mind. im 60-Minuten Takt

## Mit dem ÖPNV

*ÖPNV der Mainzer Verkehrsbetriebe (MVG)*

Linie 72	innerhalb Bischofsheim
Linie 56	von / nach Ingelheim
Linie 58	von / nach Mainz-Finthen
Linie 91	Nachtbus von/nach Mainz

## Mit dem Fahrrad

Fahrt in die Ortsmitte	unter 10 Minuten
Fahrt nach Gustavsburg	circa 10 Minuten
Fahrt nach Rüsselsheim	circa 15 Minuten

## Mit dem Auto

Zufahrt zur A 671	ca. 5 Minuten
Fahrt in die Ortsmitte	ca. 5 Minuten
Fahrt nach Mainz	ca. 15 Minuten

## Zu Fuß

Fußweg zum Bahnhof	10 Minuten
Fußweg in die Ortsmitte	15 Minuten

<b>Bundesland:</b>	<b>Hessen</b>
<b>Regierungsbezirk:</b>	<b>Darmstadt</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Groß-Gerau</b>
<b>Höhe:</b>	<b>86 m ü. NHN</b>
<b>Fläche:</b>	<b>9,03 km<sup>2</sup></b>
<b>Einwohner:</b>	<b>12.977 (31. Dez. 2021)</b>
<b>Bevölkerungsdichte:</b>	<b>1437 Einwohner je km<sup>2</sup></b>
<b>Postleitzahl:</b>	<b>65474</b>
<b>Vorwahl:</b>	<b>06144</b>
<b>Kfz-Kennzeichen:</b>	<b>GG</b>
<b>Gemeindeschlüssel:</b>	<b>06 4 33 002</b>
<b>Gemeindeverwaltung:</b>	<b>Schulstraße 13–15</b> <b>65474 Bischofsheim</b>
<b>Website:</b>	<b><a href="http://www.bischofsheim.de">www.bischofsheim.de</a></b>

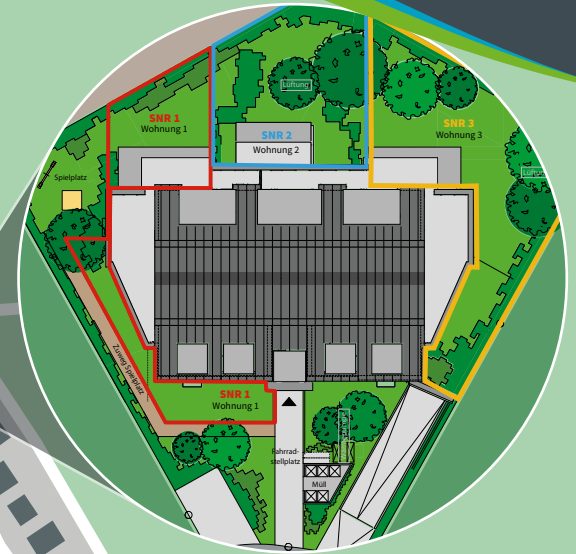


# Hans-Böckler Siedlung

 nach Mainz

nach Rüsselsheim 

Hans-Böckler-Siedlung



Erlenweg 22  
65474 Bischofsheim

zur  
A671



43

Biergarten

Kita Birkenweg e.V.

Pendlerparkplatz  
Bischofsheim

Wohngebiet  
Bischofsheim

Linie 72   
Linie 56  
Linie 58  
Linie 91



Bahnhof  
Mainz-Bischofsheim

43

nach Ginsheim

zur A60

 Linie 72

6

 Fischer+Co  
BAUTRÄGER SEIT 1960

# Einkaufen, Bildung und Kultur

Im Kerngebiet von Bischofsheim finden sich vielfältige Möglichkeiten für den Einkauf und die tägliche Versorgung. Bei entsprechender Mobilität erhöhen sich die Einkaufsmöglichkeiten um ein Vielfaches.

## Supermärkte

Penny (Bischofsheim)

2,8 km - 7 min. mit dem Auto, 9 min. mit dem Fahrrad

Edeka (Bischofsheim)

2,1 km - 6 min. mit dem Auto, 8 min. mit dem Fahrrad

Kaufland (Rüsselsheim)

4,6 km - 7 min. mit dem Auto, 19 min. mit dem Fahrrad

Aldi / Rewe (Ginsheim)

3,4 km - 8 min. mit dem Auto, 12 min. mit dem Fahrrad

Rewe (Gustavsburg)

3,1 km - 6 min. mit dem Auto, 10 min. mit dem Fahrrad

Netto / Tegut (Gustavsburg)

4,3 km - 10 min. mit dem Auto, 14 min. mit dem Fahrrad

## Tankstellen

Bischofsheim Ortsmitte 1,8 km - 5 min. mit dem Auto

Bischofsheim Fachmärkte 3,9 km - 10 min. mit dem Auto

Ginsheim 3,5 km - 9 min. mit dem Auto

## Schulen

Georg-Mangold Schule

Bischofsheim - Grundschule - 2,8 km

IGS Mainspitze

Ginsheim - Integrierte Gesamtschule - 4,6 km

Edith-Stein Schule - Hochheim

Berufsschule mit Förderschwerpunkt - 3,6 km

Viele weitere Schulen finden sich in Gustavsburg und Rüsselsheim.

## Kultur und Vereine

Mehr als 50 Vereine prägen das kulturelle Leben in und um Bischofsheim, denn Anlässe finden sich im Rhein-Main Gebiet zur Genüge.

Ob Fastnacht, Kerb oder Weihnachtsmarkt - in Bischofsheim ist es leicht, am lebendigen und weltoffenen Kulturleben teilzunehmen. Durch die schnelle und gute Anbindung an die gesamte Metropolregion finden sich auch ausreichend Möglichkeiten, individuellen Hobbys nachzugehen.





*Idyllische Stadtrandlage  
mit Blick ins Grüne*

**Fischer+Co**  
BAUTRÄGER SEIT 1960



# Objekt

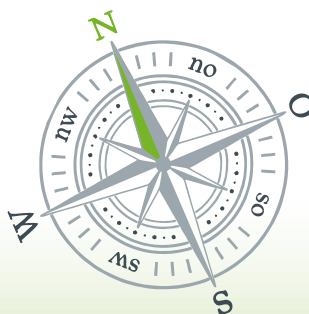
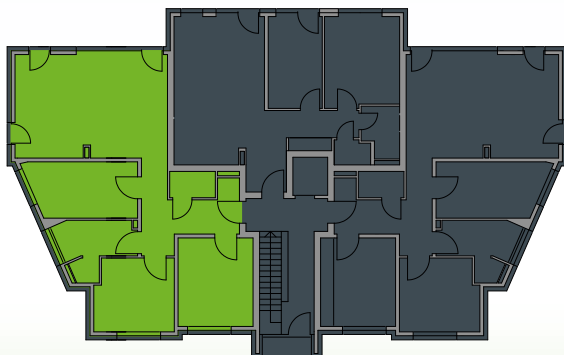


- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- eigene Tiefgarage
- 1 Stellplatz im Freien
- Blick ins Grüne
- Aufzug / Lift
- elektrische Rollläden
- Eiche-Parkettböden
- großformatige Fliesen
- individuell regulierbare Fußbodenheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe

**Fischer+Co**  
BAUTRÄGER SEIT 1960

# Wohnung 1

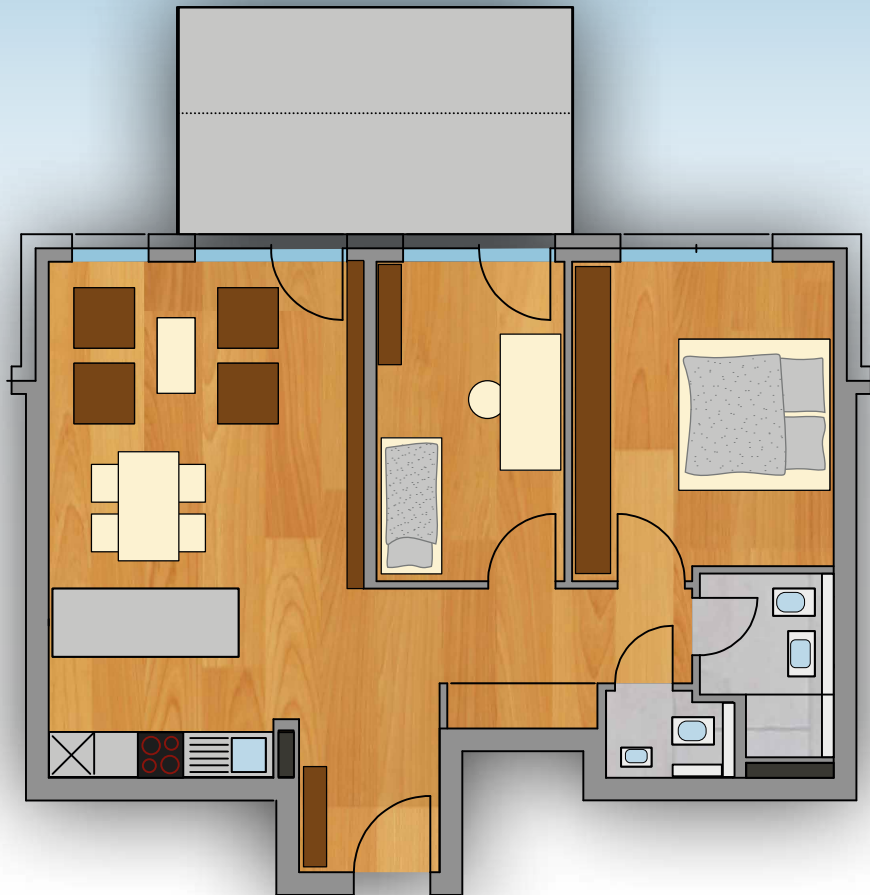
Wohnung 1	EG
barrierefrei zugänglich	Wohnfläche
Diele	11,16 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>
Kind	12,04 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,48 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	33,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,00 m <sup>2</sup> x 0,5)	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>103,24 m<sup>2</sup></b>



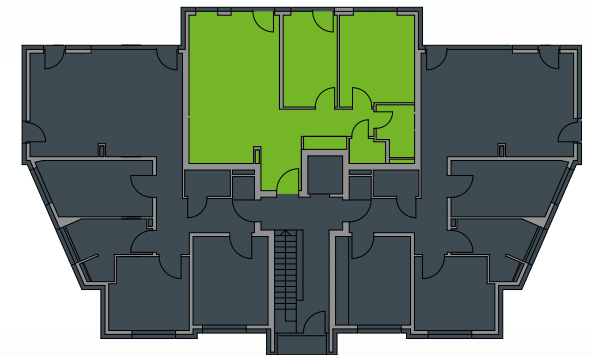
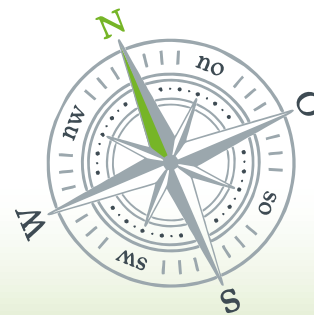


# Wohnung 2

# EG

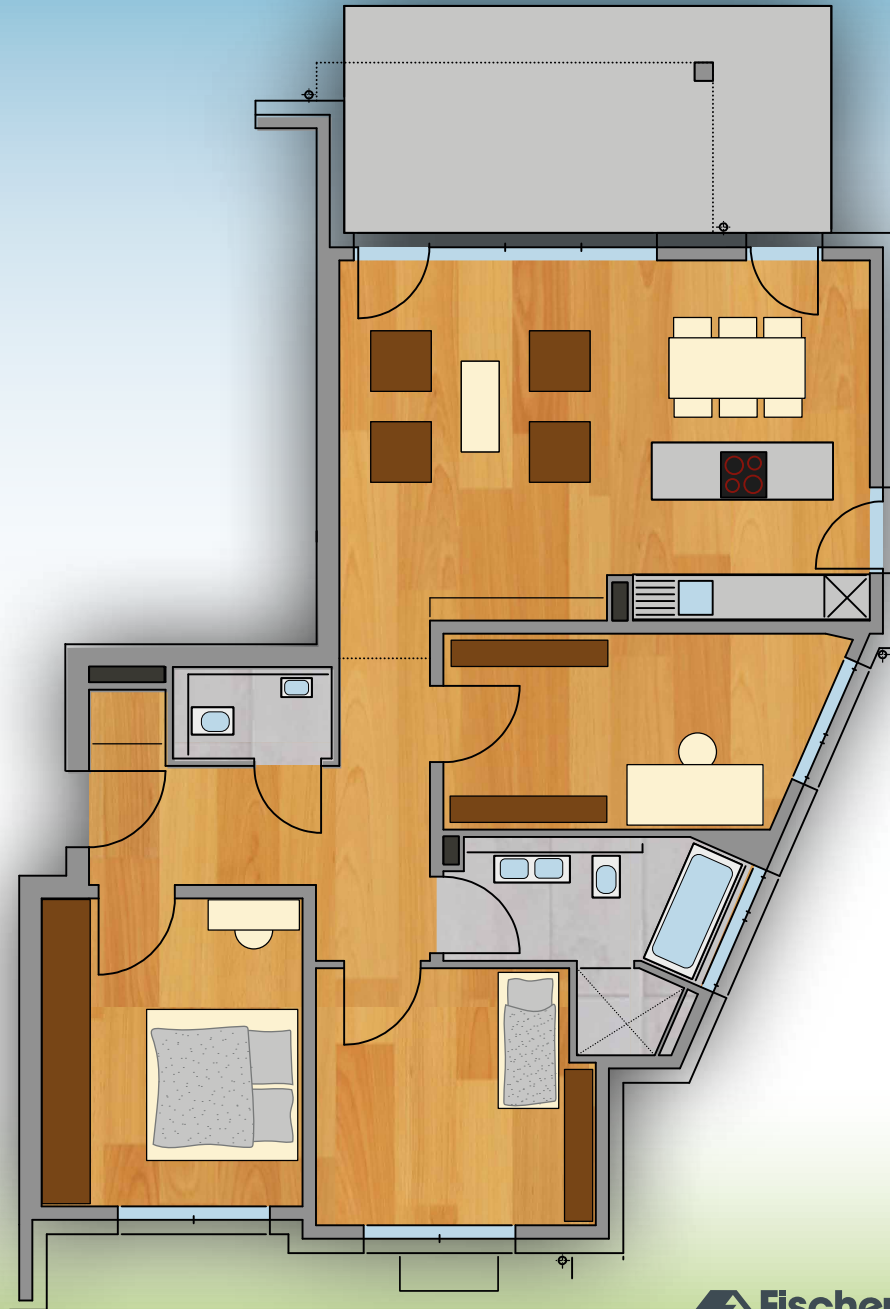
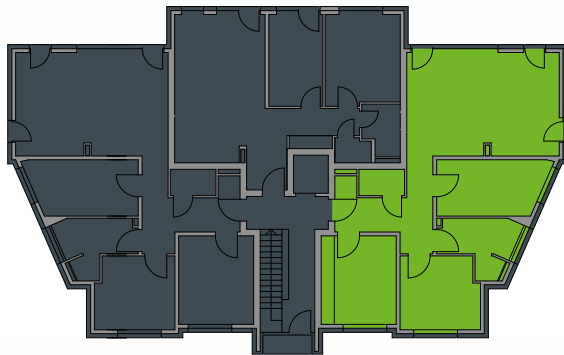


Wohnung 2	EG
	Wohnfläche
Windfang	3,68 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	29,06 m <sup>2</sup>
Flur	5,24 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,13 m <sup>2</sup>
Bad	3,60 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (15,00 m <sup>2</sup> x 0,5)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>75,46 m<sup>2</sup></b>



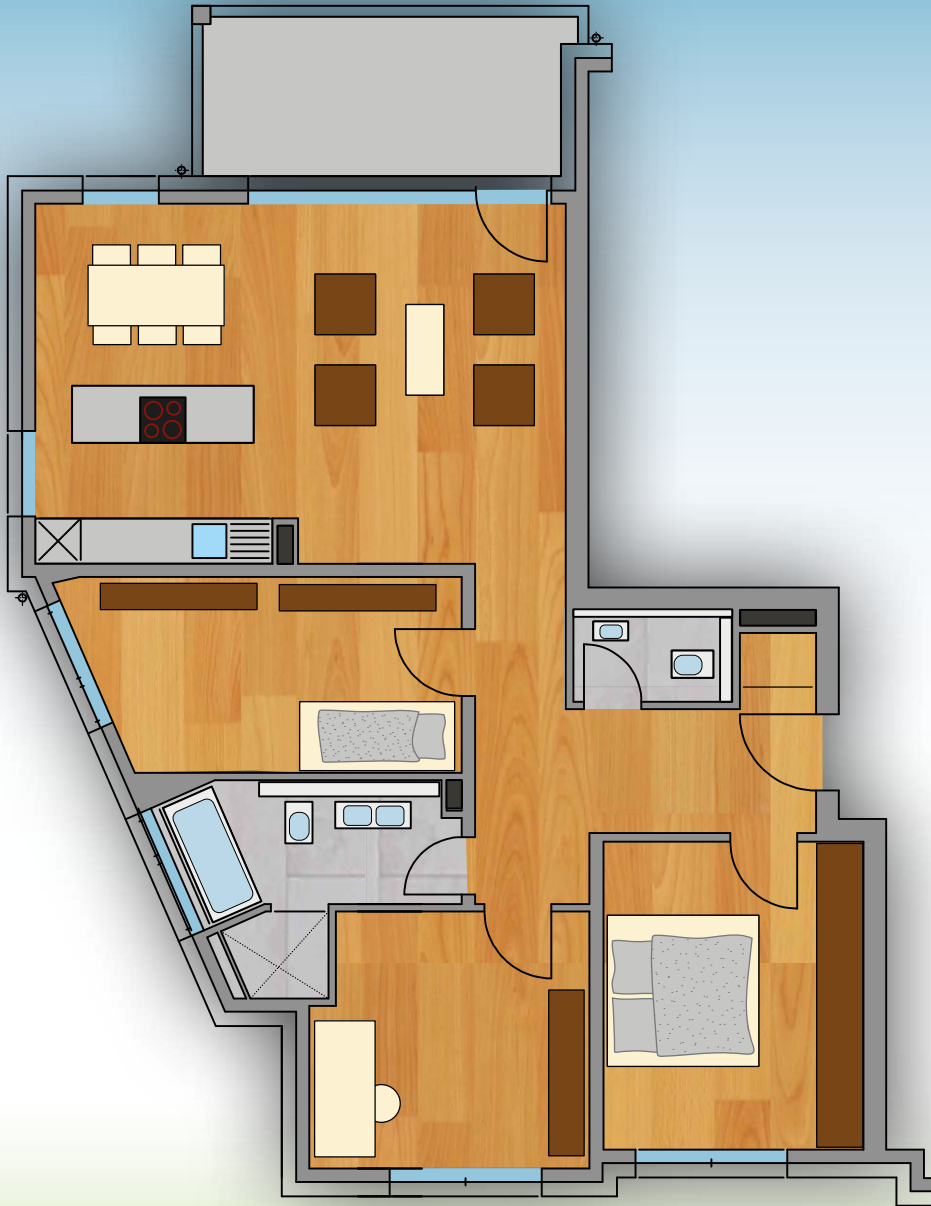
# Wohnung 3

Wohnung 3	EG
	Wohnfläche
Diele	11,16 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>
Kind	12,04 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,48 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	33,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,00 m <sup>2</sup> x 0,5)	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>103,24 m<sup>2</sup></b>

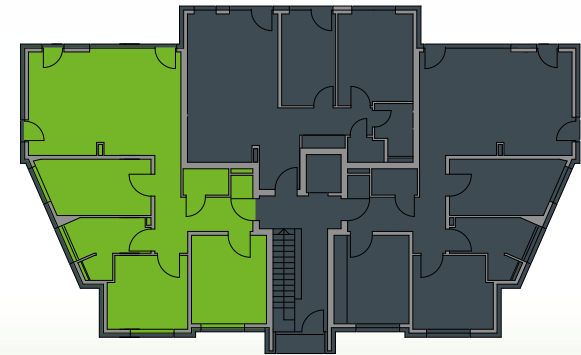




# Wohnung 4



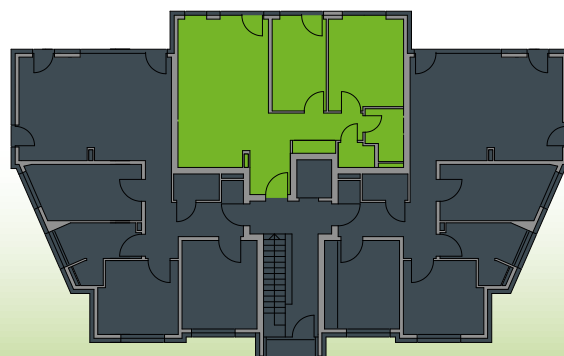
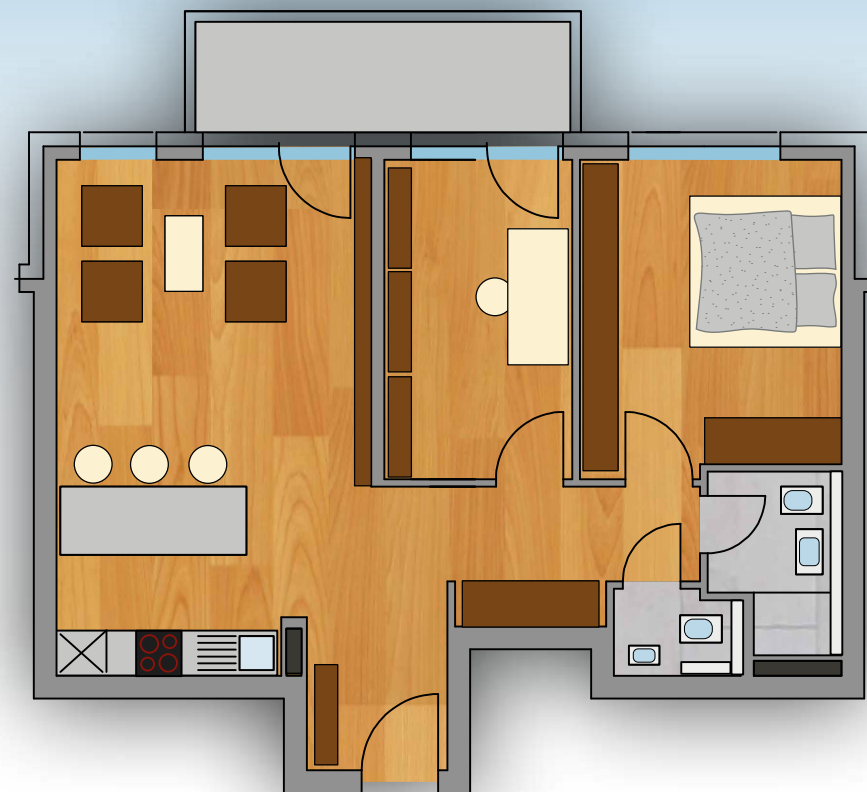
Wohnung 4	OG
Wohnfläche	
Diele	11,39 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>
Kind	12,04 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,48 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	33,52 m <sup>2</sup>
Balkon (11,09 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>99,01 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 5

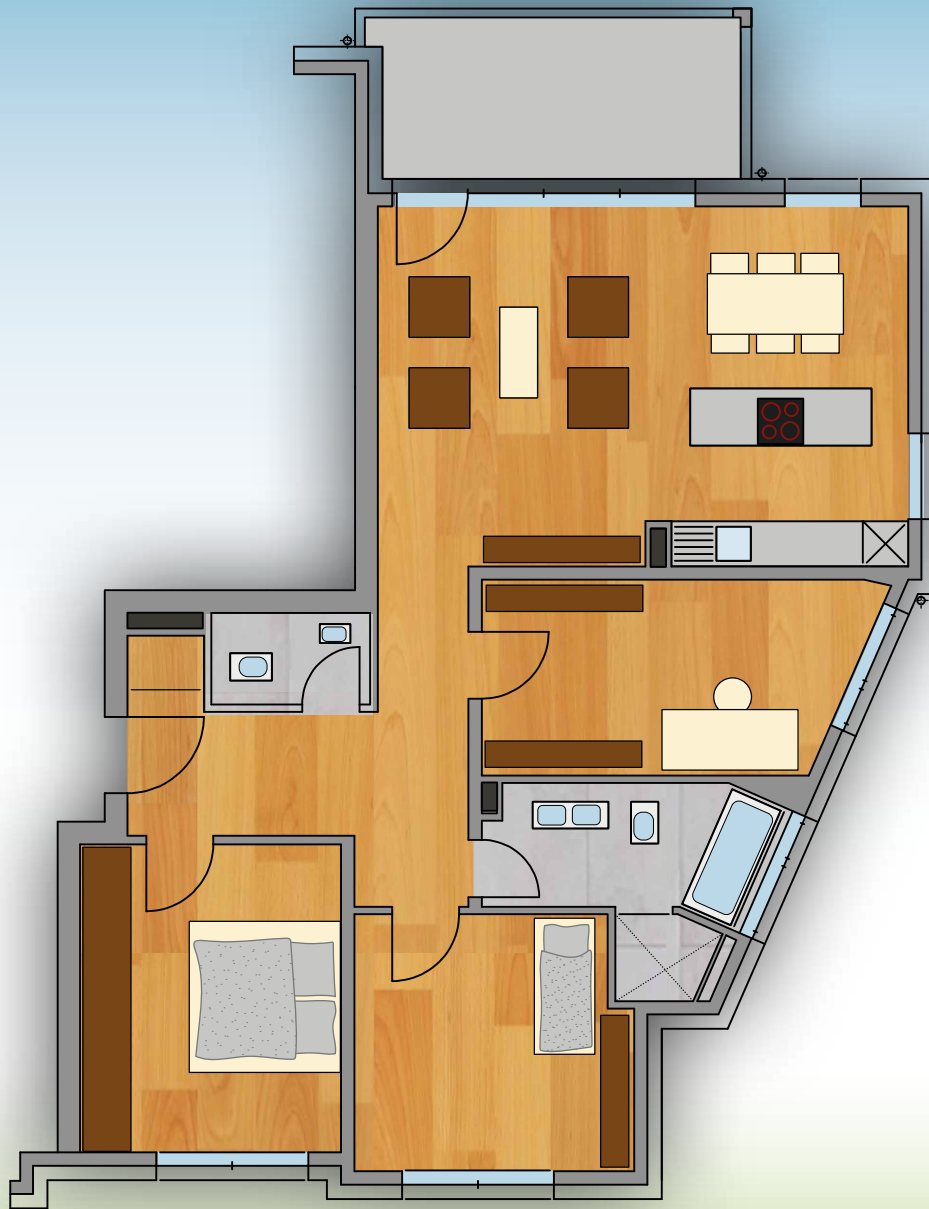


<b>Wohnung 5</b>	<b>OG</b>
	Wohnfläche
Windfang	3,68 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	29,07 m <sup>2</sup>
Flur	5,22 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,13 m <sup>2</sup>
Bad	3,60 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>72,14 m<sup>2</sup></b>

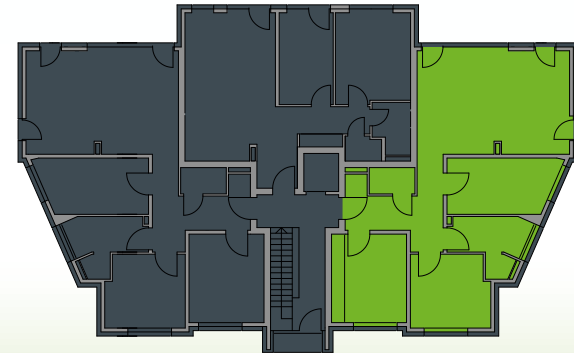




# Wohnung 6



Wohnung 6		OG
		Wohnfläche
Diele	11,39 m <sup>2</sup>	
WC	2,51 m <sup>2</sup>	
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>	
Kind	12,04 m <sup>2</sup>	
Bad	7,69 m <sup>2</sup>	
Arbeiten	12,48 m <sup>2</sup>	
Wohnen - Kochen - Essen	33,52 m <sup>2</sup>	
Terrasse (11,09 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,55 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>99,01 m<sup>2</sup></b>	

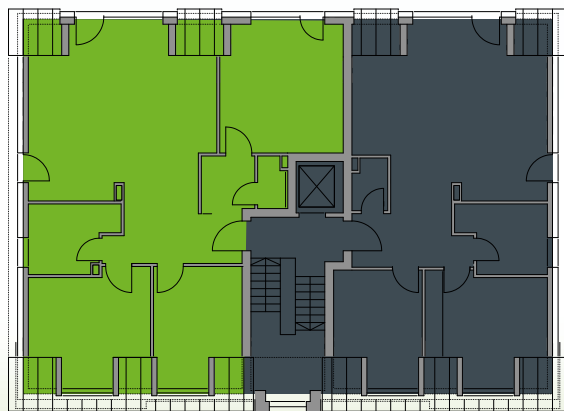


# Wohnung 7

## Wohnung 7 DG

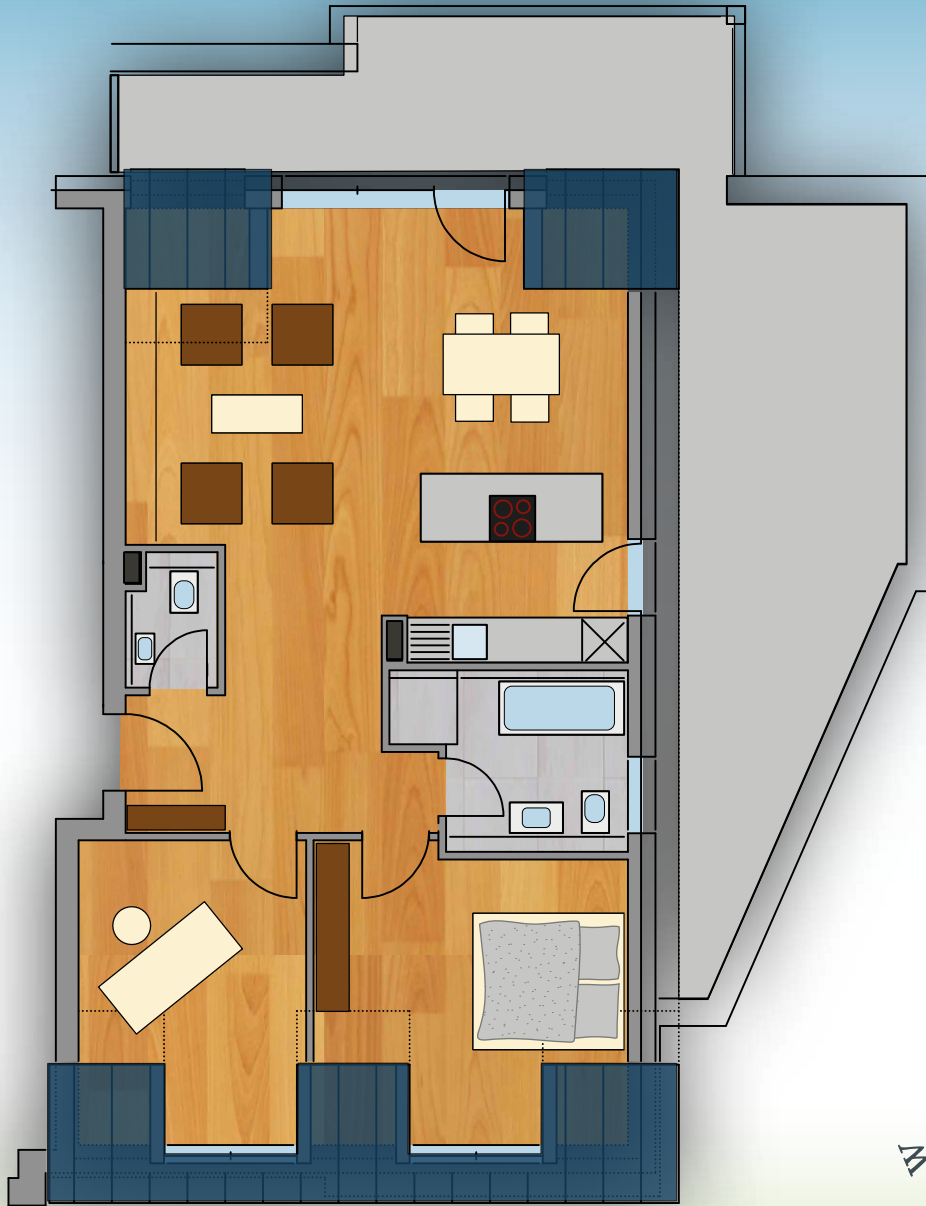
gerechnet ab  $h = 1,50\text{ m}$  Wohnfläche

Diele	10,95 m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,01 m <sup>2</sup>
Kind	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	34,68 m <sup>2</sup>
WC	1,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,80 m <sup>2</sup>
Dachterrasse ( $47,96\text{ m}^2 \times 0,5$ )	23,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>119,88 m<sup>2</sup></b>

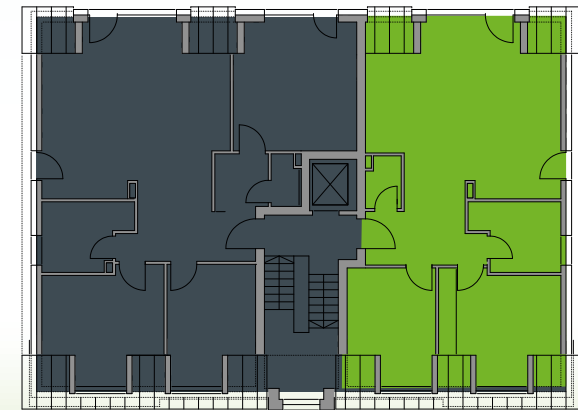
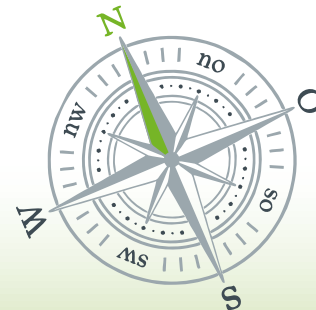




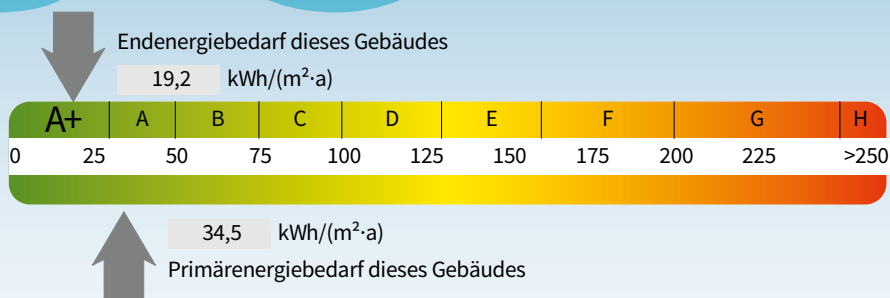
# Wohnung 8



Wohnung 8	DG
<i>gerechnet ab h = 1,50 m</i>	Wohnfläche
Diele	6,94 m <sup>2</sup>
Kind	10,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Wohnen - Kochen - Essen	34,55 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (42,34 m <sup>2</sup> x 0,5)	21,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>



# Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG  
Primärenergiebedarf

Ist-Wert **34,5** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert **35,5** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Ist-Wert **0,30** W/(m<sup>2</sup>·K)

Anforderungswert **0,44** W/(m<sup>2</sup>·K)

Treibhausemissionen

**10,7** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Für Energiebedarfsberechnungen  
verwendetes Verfahren

**Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10**

UG	
Hausanschlussraum	5,97 m <sup>2</sup>
Technik	12,09 m <sup>2</sup>
Aufzugtechnik	2,04 m <sup>2</sup>
Schleuse TG	6,05 m <sup>2</sup>
Fahrradkeller (12 Stellplätze)	14,68 m <sup>2</sup>
Flur	13,43 m <sup>2</sup>
Waschen - Trocknen	15,65 m <sup>2</sup>
Zählerraum	2,93 m <sup>2</sup>
Keller 1	5,16 m <sup>2</sup>
Keller 2	5,16 m <sup>2</sup>
Keller 3	5,96 m <sup>2</sup>
Keller 4	6,11 m <sup>2</sup>
Keller 5	5,19 m <sup>2</sup>
Keller 6	5,19 m <sup>2</sup>
Keller 7	5,19 m <sup>2</sup>
Keller 8	5,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Nutzfläche</b>	<b>115,99 m<sup>2</sup></b>

## Tiefgarage

11 Stellplätze



# Untergeschoss





© BILD AIR - Patrick Schalk

 **Fischer+Co**  
BAUTRÄGER SEIT 1960

Hintere Bleiche 11

55116 Mainz

Telefon: +49 6131 - 27050 - 29

Fax: +49 6131 - 27050 - 45

Email: [mail@fischerco.de](mailto:mail@fischerco.de)