

Stein-Bockenheim

Anwesen mit großem Entwicklungspotenzial – Lager, Produktion, Versand & Wohnen auf einem Grundstück

Objektnummer: 25145266_1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.554 m²

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Auf einen Blick

| | |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25145266_1 |
| Wohnfläche | ca. 258 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 10 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|-------------------------|---|
| Kaufpreis | 749.950 EUR |
| Hallen/Lager/Produktion | Lager mit Freifläche |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergiebedarf | 176.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuernng | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie



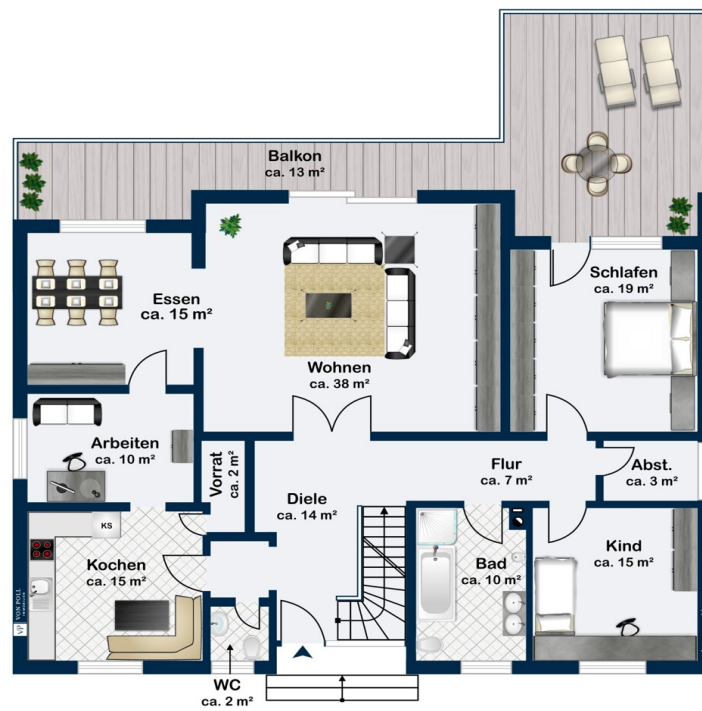
Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

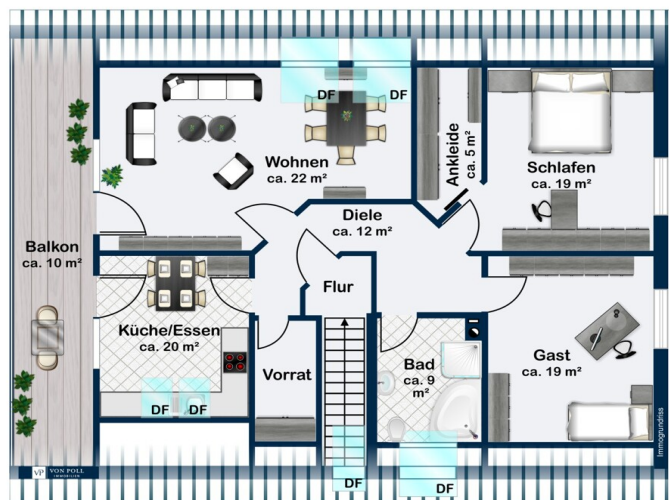
Die Immobilie

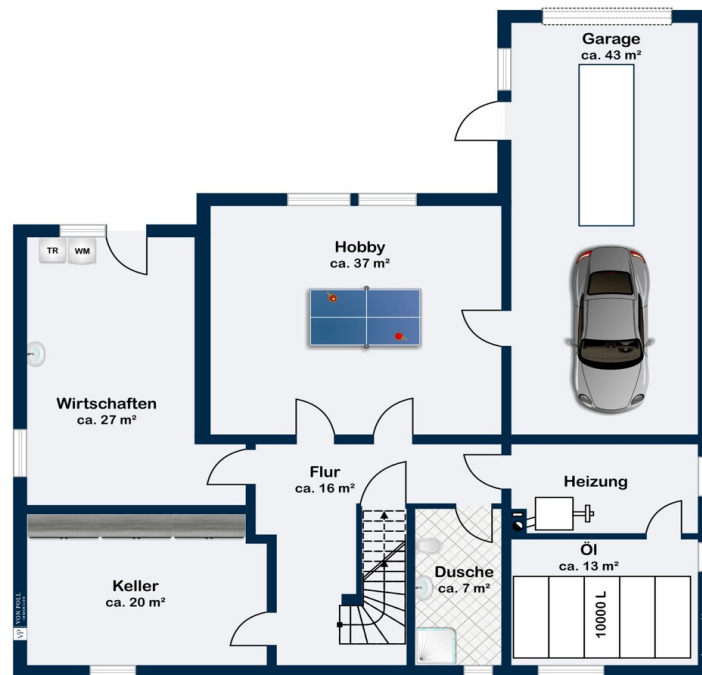


Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Lagerhaltung, Produktion, Versand, Logistik, Handwerk oder Baugewerbe, die großzügige Flächen mit der Möglichkeit des Wohnens direkt am Standort kombinieren möchten. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus attraktive Erweiterungsoptionen für zusätzliche Lager- oder Hallenflächen – eine seltene Kombination mit hohem Zukunftspotenzial.

Auf einem ca. 4.554 m² großen Grundstück stehen umfangreiche Nutzflächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die massiv gebaute, unterkellerte Maschinen- bzw. Lagerhalle mit ca. 560 m² Nutzfläche, die sich hervorragend für Produktion, Warenlager, Versandabwicklung, Fuhrpark oder Maschinenbetrieb eignet. Die vorhandenen Platzreserven ermöglichen effiziente Betriebsabläufe und flexible Nutzungskonzepte.

Ein entscheidender Mehrwert für expandierende Unternehmen: Rund 1.490 m² des Grundstücks sind grundsätzlich als Bauland nutzbar und bieten damit die Möglichkeit, weitere Lagerhallen, Produktionsflächen oder gewerbliche Erweiterungen zu realisieren. Diese Ausbaureserve macht die Immobilie besonders attraktiv für langfristig planende Betriebe.

Für Betriebsinhaber oder Mitarbeiter steht ein großzügiges Wohnhaus zur Verfügung, das Wohnen und Arbeiten effizient miteinander verbindet. Das massiv errichtete Gebäude bietet ca. 155 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie weitere ca. 103 m² im ausgebauten Dachgeschoss, das auch separat nutzbar oder vermietbar ist. Eine zusätzliche Ausbaureserve im Keller mit ca. 88 m² eröffnet weiteres Potenzial, beispielsweise für Büroräume, Sozialräume oder ergänzende Wohnflächen.

Die zuverlässige Ölzentralheizung (Baujahr 2012) mit 10.000-Liter-Tankvolumen gewährleistet eine stabile Energieversorgung des gesamten Anwesens.

Diese Immobilie vereint großzügige Gewerbeflächen, Wohnmöglichkeiten vor Ort und erhebliche Entwicklungsperspektiven – eine ideale Lösung für Unternehmen, die Wachstum, Effizienz und Standortvorteile miteinander verbinden möchten.

Energieausweis:

Endenergiebedarf: 176,9 kWh/m²a | Energieeffizienzklasse: F

Wesentlicher Energieträger: Öl | Baujahr laut Energieausweis: 1978

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss mit ca. 155 m² und Dachgeschoss mit ca. 103 m², jeweils als separate Wohnungen
- weitere nutzbare Flächen von ca. 88 m² im Kellergeschoss
- Ölzentralheizung von 2012
- Badezimmer komplett im Jahr 2024 saniert und unbenutzt
- großer Balkon und Loggia
- große, unterkellerte Maschinen- oder Lagerhalle mit ca. 560 m² Nutzfläche
- ca. 1.490 m² weiteres Bauland (nach Prüfung)

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Stein-Bockenheim liegt verkehrsgünstig im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz und überzeugt insbesondere für Gewerbetreibende, Speditionen, Logistik- und Handwerksbetriebe durch ihre gute regionale und überregionale Anbindung sowie ihr wirtschaftsfreundliches Umfeld.

Strategisch günstig positioniert zwischen den Wirtschaftsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar, profitieren Unternehmen von kurzen Wegen zu bedeutenden Industrie-, Handels- und Ballungszentren. Städte wie Alzey, Bad Kreuznach, Mainz, Wiesbaden, Worms und Frankfurt am Main sind in überschaubarer Fahrzeit erreichbar und bieten Zugang zu großen Absatzmärkten, Logistikkreisläufen und Geschäftspartnern.

Die Autobahnanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil: Die A61 (Koblenz–Ludwigshafen) sowie die A63 (Mainz–Kaiserslautern) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine effiziente Nord-Süd- sowie Ost-West-Verbindung. Für Speditionen und Logistikunternehmen bedeutet dies optimale Voraussetzungen für reibungslose Transportabläufe, kurze Fahrzeiten und flexible Routenplanung.

Stein-Bockenheim selbst ist über gut ausgebaute Landes- und Kreisstraßen an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Diese Infrastruktur erlaubt auch den problemlosen Einsatz von Lkw, Lieferfahrzeugen und Fuhrparks und bietet ausreichend Raum für Rangier- und Betriebsflächen – ein klarer Vorteil gegenüber innerstädtischen Standorten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ländlich geprägte Struktur mit vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen, großzügigen Flächenangeboten und geringerer Verkehrsbelastung. Dies schafft ideale Bedingungen für lagerintensive Betriebe, Produktionsunternehmen oder Gewerbe mit hohem Platzbedarf. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von einem ruhigen Umfeld, das effizientes Arbeiten ohne städtische Restriktionen ermöglicht. Die Region ist wirtschaftlich solide aufgestellt, geprägt von mittelständischen Betrieben, Handwerk, Landwirtschaft sowie Gewerbe und Logistik. Kommunale Entscheidungswege sind kurz, was Genehmigungsprozesse und betriebliche Entwicklungen erleichtert. Insgesamt bietet Stein-Bockenheim einen attraktiven Gewerbestandort, der durch gute Verkehrsanbindung, großzügige Flächenreserven, zentrale Lage in Rheinland-Pfalz und wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen überzeugt – ideal für Unternehmen mit Fokus auf Lager, Produktion, Versand und Spedition.

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com