

Stockstadt am Main

# Modernisiertes 1-/2-Familienhaus in günstiger Lage

Objektnummer: 24007050



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 945 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

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

Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007050	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	263.29 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## 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: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Haus, das im Jahr 1960 erbaut und zuletzt 2010 umfassend modernisiert wurde. Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten Landschaftspark Schönbusch und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Natur.

Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen und einer Grundstücksfläche von fast 945 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die sich ideal für größere Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten eignen. Auch eine gewerbliche Nutzung ist möglich, was dieses Objekt besonders vielseitig macht.

Die Immobilie bietet zwei Badezimmer, die modernisiert und in einem gepflegten Zustand sind. Für Sonnentage und entspannte Stunden im Freien stehen zwei Balkone beziehungsweise Terrassen zur Verfügung, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und eignet sich somit optimal für die ganzjährige Nutzung. Die Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2010 umfassten eine komplette Sanierung des Innenbereichs, sodass das Objekt bezugsfertig ist. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was bei gleichbleibend hoher Bausubstanz eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen oder Erweiterungen bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Garten, der viel Freiraum für Gestaltungsideen bietet. Ob als Spielfläche für Kinder, Hobbygärtner oder zur Errichtung eines kleinen Nutzgartens – die Möglichkeiten sind vielfältig.

In Bezug auf die Lage punktet dieses Anwesen nicht nur durch die Nähe zum Landschaftspark Schönbusch, sondern auch durch die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Somit bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur.

Insgesamt stellt dieses großzügige Objekt ein attraktives Angebot für Käufer dar, die auf der Suche nach einem soliden Wohnobjekt mit genügend Platz für Familienmitglieder oder gewerbliche Nutzung sind. Die gepflegte Substanz, der Garten und die durchgeführte Modernisierung machen das Objekt zu einer interessanten Option für all jene, die auf Qualität und Flexibilität Wert legen.

**Gerne arrangieren wir für Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins.**

**Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **Ausstattung und Details**

- + **Heizung, Sanitär und Elektro in 2010 grundlegend saniert**
- + **Kunststoff-Isolierglas-Fenster ebenfalls aus 2010**
- + **Zwischendecke neu aufgebaut**
- + **zweite Küche im OG möglich**
- + **großzügiges Grundstück**
- + **zentrale Lage**
- + **Wohnhaus befristet bis 02/2028 vermietet (20.400 EUR p.a.)  
uvm.**

**Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **Alles zum Standort**

**Stockstadt am Main ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg in Bayern, die durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. Die idyllische Lage am Main bietet naturnahe Erholungsmöglichkeiten, während gleichzeitig das Rhein-Main-Gebiet und die Stadt Aschaffenburg in kurzer Zeit erreichbar sind. Dank der Nähe zur Autobahn A3 sowie zur B469 ist Stockstadt sowohl für Pendler als auch für Familien sehr attraktiv.**

**In der Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote. Die gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung machen Stockstadt zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität.**

**Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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