

Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

# Gewerbegrundstück mit modernisiertem 2-Familienhaus

Objektnummer: 26007031



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

**Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

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

Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007031	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Objektart	Grundstück
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		

Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## 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: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein knapp 1.000 qm großes Grundstück im Mischgebiet von Stockstadt, welches zudem mit einem gepflegtes Haus, das im Jahr 1960 erbaut und zuletzt 2010 umfassend modernisiert wurde, bebaut ist.

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.

Ein weiterer Pluspunkt ist das großzügige Grundstück, der viel Freiraum für Gestaltungsideen bietet. Ob als Lagerfläche für Handwerker, Erweiterung mit einem gewerblichen Objekt – 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, Arbeitsplätzen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Somit bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## **Ausstattung und Details**

### **Das Grundstück:**

- + vorhandener Bebauungsplan
- + bis zu 4 Vollgeschosse plus Dach möglich
- + offene Bauweise
- + bis zu 15 Meter First- (FD) bzw. Traufhöhe (SD/PD)

### **Das Haus:**

- + 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: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## **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: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## 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: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## **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)**