

Stein-Bockenheim

# Großes Anwesen mit unendlich vielen Möglichkeiten!

Objektnummer: 25145266



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

**KAUFPREIS: 749.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.554 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

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

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25145266                   |
| 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                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                          |

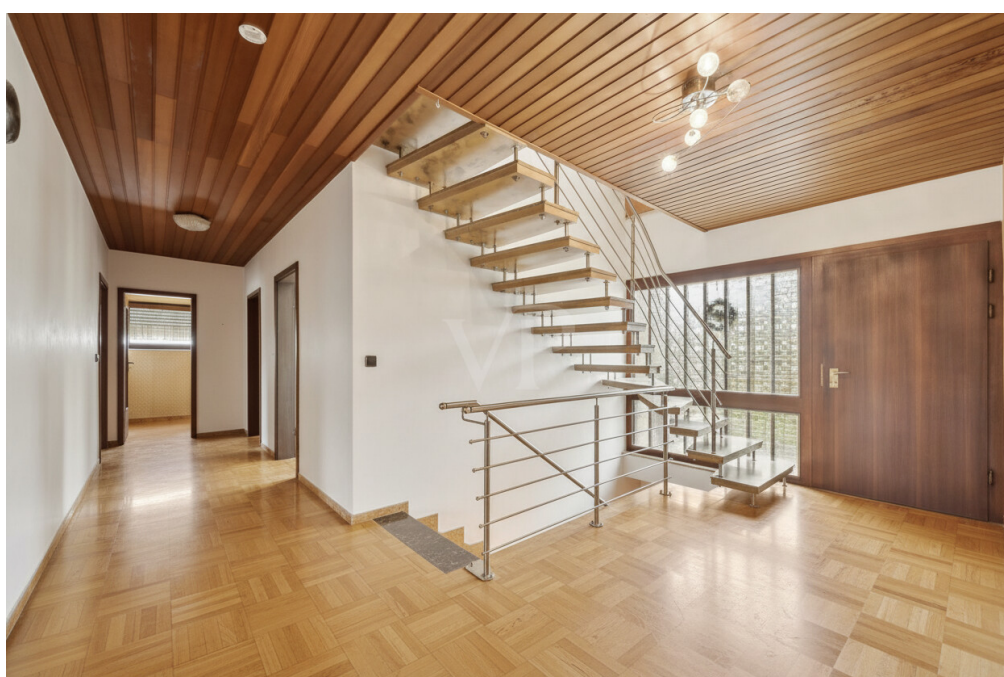
**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



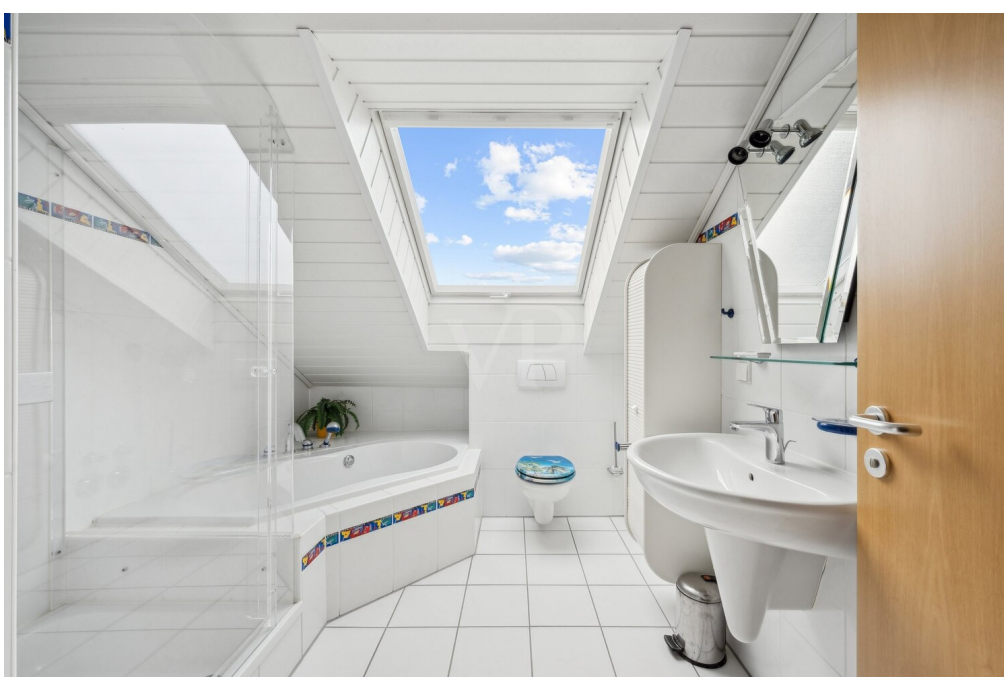
Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Die Immobilie



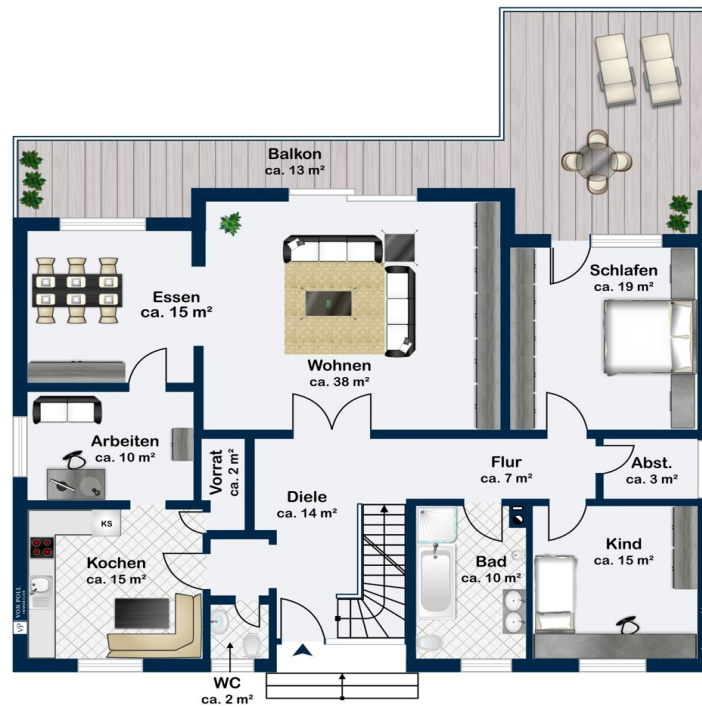
Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

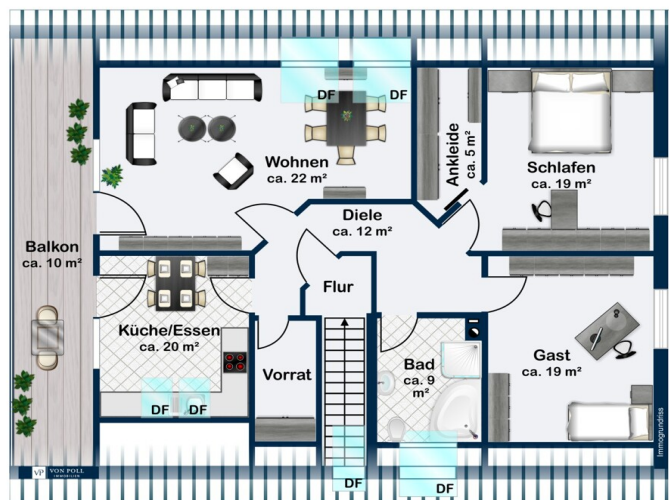
## Die Immobilie

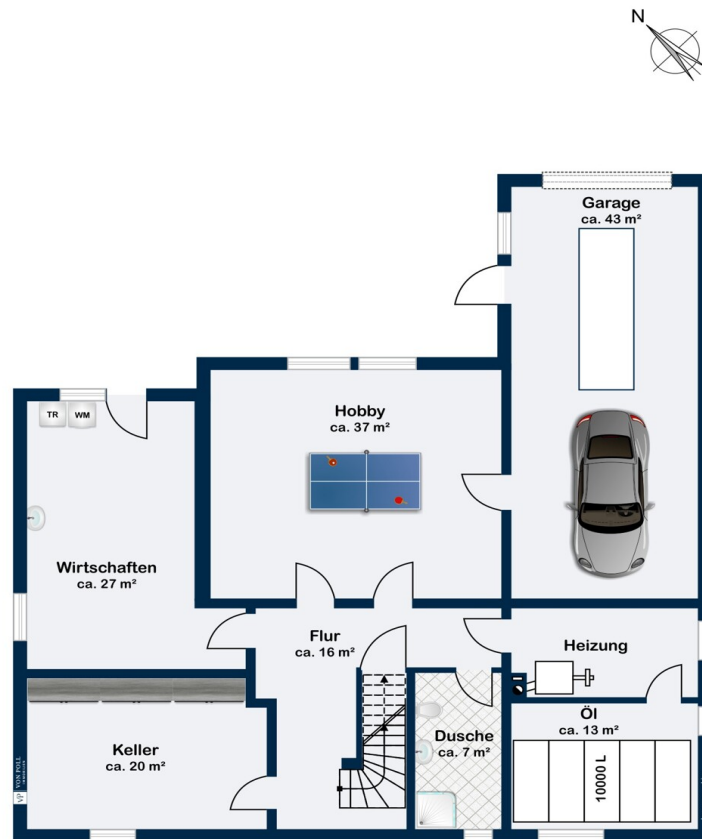


Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## 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 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen bei einem außergewöhnlichen Immobilienangebot, das Wohnen, Arbeiten und vielfältige Nutzungsoptionen perfekt miteinander verbindet. Dieses Anwesen eignet sich ideal für die große Familie, für Gewerbetreibende aus Handwerk oder Baubranche sowie für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Auch für Eigentümer, die einzelne Bereiche vermieten möchten, bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen. Hier eröffnen sich zahlreiche Lebens- und Gestaltungsräume – flexibel, großzügig und zukunftsorientiert.

Der großzügige Hof aus dem Jahr 1975 / 1978 vereint komfortables Wohnen, beeindruckende Platzreserven und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem weitläufigen Grundstück von insgesamt ca. 4.554 m<sup>2</sup>.

Das große, massiv gebaute Wohnhaus, bietet im Erdgeschoss rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und präsentiert sich mit großen Zimmern, welche viel Spielraum zur eigenen Gestaltung bieten. Auf dieser Etage wurde das Badezimmer 2024 komplett und hochwertig saniert.

Im Jahr 2000 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und überzeugt mit ca. 103 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche. Drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine Abstellkammer sowie eine gemütliche Loggia mit Weitblick schaffen hier ein eigenständiges, helles Wohnambiente, das sich ideal für Familienmitglieder, Gäste oder mit wenig Aufwand zur Vermietung eignet. Ein besonderes Plus bietet die Ausbaureserve im Keller: Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet sich weiteres Potenzial für Wohn- oder Hobbyräume. Die vorhandene Ölzentralheizung aus dem Jahr 2012 – ergänzt durch großzügige 10.000-Liter-Tanks – sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung.

Das weitläufige Grundstück begeistert nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine Möglichkeiten: Etwa 1.490 m<sup>2</sup> sind grundsätzlich als Bauland nutzbar und eröffnen attraktive Perspektiven für Erweiterungen oder Neubauvorhaben.

Ein weiteres Highlight ist die große, unterkellerte Maschinen- oder Lagerhalle mit ca. 560 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal für Handwerk, Gewerbe, Fuhrpark oder vielfältige Lagerzwecke. Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage mit integrierter Grube im Kellergeschoss, die perfekte Voraussetzungen für Arbeiten am Fahrzeug bietet.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – eine Besichtigung ist jederzeit möglich!

Energieausweis - Endenergiebedarf: 176,9 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: F - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1978

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Ausstattung und Details

- Erdgeschoss mit ca. 155 m<sup>2</sup> und Dachgeschoss mit ca. 103 m<sup>2</sup>, jeweils als separate Wohnungen
- weitere nutzbare Flächen von ca. 88 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 1.490 m<sup>2</sup> weiteres Bauland (nach Prüfung)

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Alles zum Standort

Der idyllische Ort Stein-Bockenheim, mit seinen rund 650 Einwohner, selbst präsentiert sich als charmante Weinbaugemeinde mit einer engen, familiären Gemeinschaftsatmosphäre. Hier finden Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das geprägt ist von traditionellen Dorfhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Die ruhige Lage lädt zum Entspannen und gemeinsamen Erleben ein, während der Fokus auf dem Erhalt des ländlichen Charakters für eine behutsame Entwicklung sorgt. Diese Kombination macht Stein-Bockenheim zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Naturverbundenheit und eine harmonische Nachbarschaft legen.

Für Familien bietet Stein-Bockenheim und seine Umgebung eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. Bildungseinrichtungen wie der Kindergarten „Sonnenschein“ sind in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen in den nahegelegenen Orten innerhalb von 30 Minuten bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken gesichert, die in rund 44 bis 53 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter der Erlebnisspielplatz und das Freizeitgelände Stenne, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kulinarisch laden gemütliche Gaststätte wie „Zum Steinbock“ in nur 3 Minuten Fußweg zum Genießen ein, während weitere gastronomische Highlights in der Umgebung zum Entdecken einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Ort gewährleistet, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug erleichtert.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, sicherer Gemeinschaft und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten macht Stein-Bockenheim zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

**Objektnummer: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistersauszugs, 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 - 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](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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