

Stein-Bockenheim

# Large estate with endless possibilities!

Property ID: 25145266



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

**PURCHASE PRICE: 749.950 EUR • LIVING SPACE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 4.554 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## At a glance

Property ID	25145266
Living Space	ca. 258 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	749.950 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

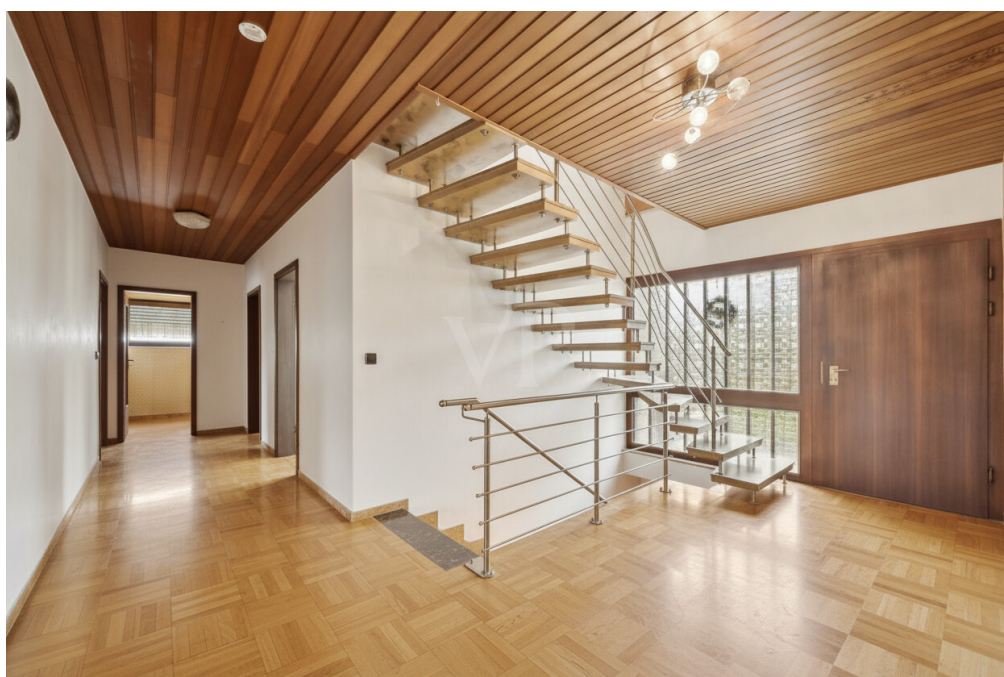
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	176.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978



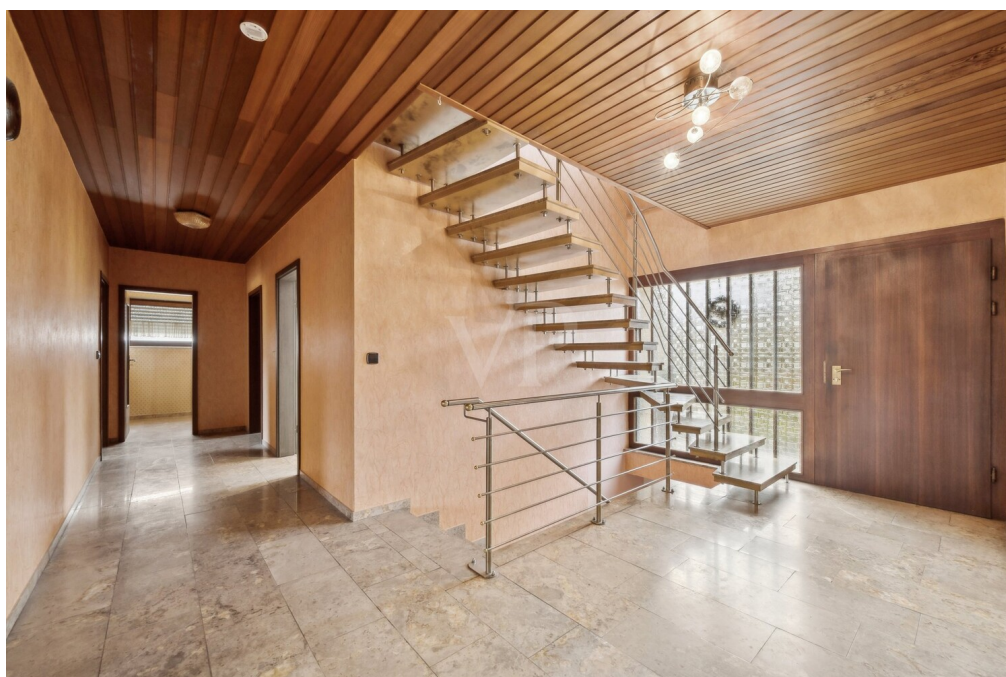
Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property



Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property





Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property



Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property





Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property



Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property





Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property





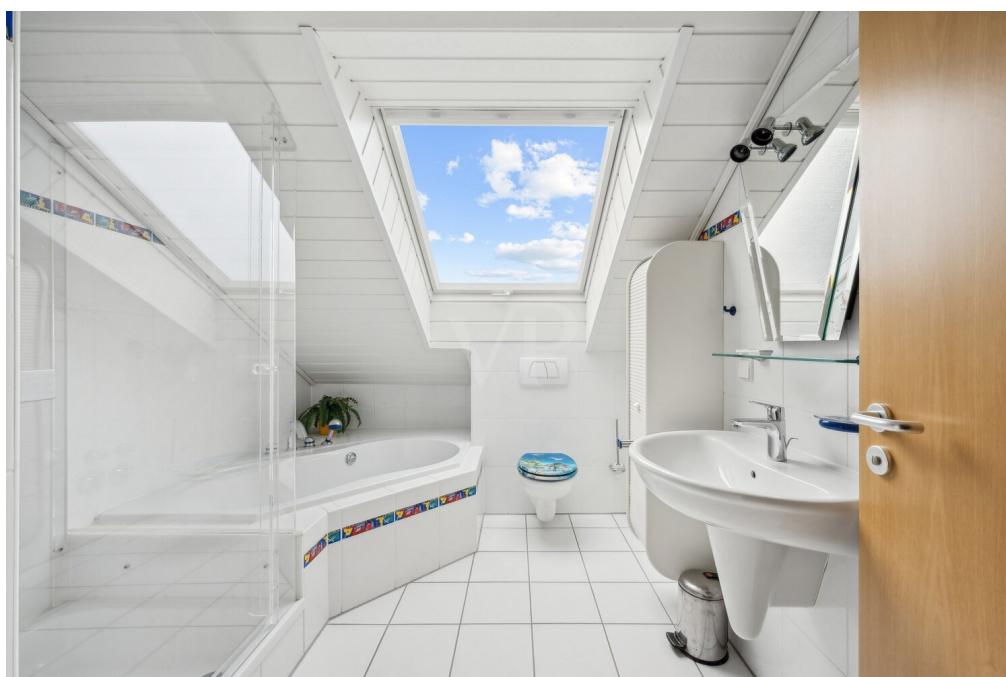
Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property



Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## The property





Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

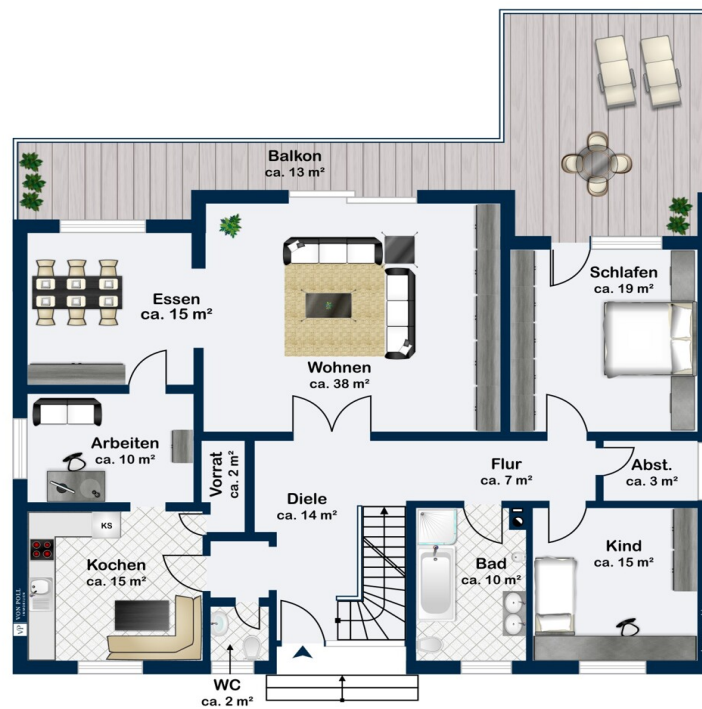
## The property

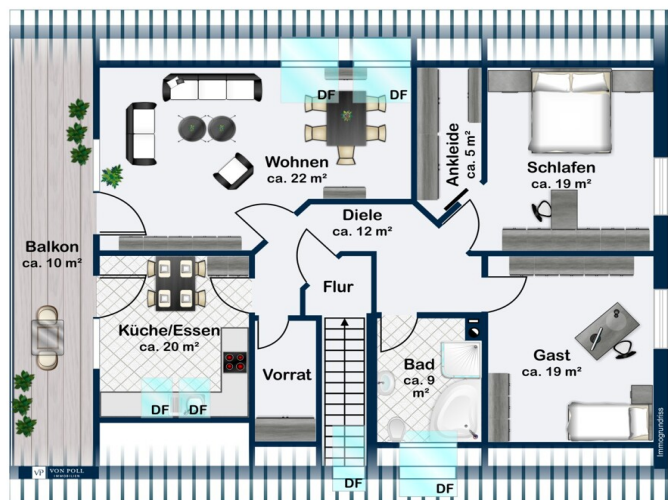


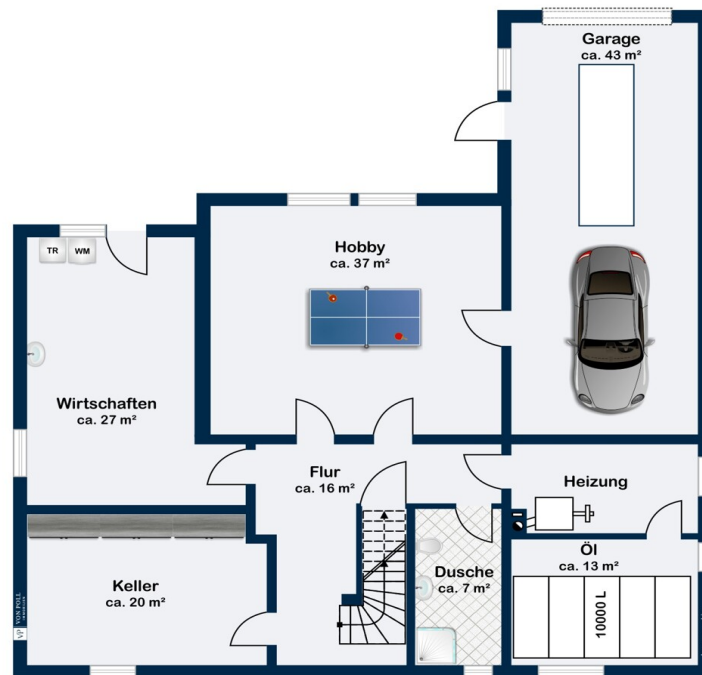


Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## A first impression

Welcome to an exceptional property that perfectly combines living, working, and diverse usage options. This estate is ideal for large families, tradespeople or construction professionals, and anyone who wants to combine living and working in one location. It also offers excellent potential for owners who wish to rent out individual areas. Numerous living and design possibilities await – flexible, spacious, and future-proof. The generous courtyard, built in 1975/1978, combines comfortable living, impressive space reserves, and versatile usage options on a sprawling plot of approximately 4,554 m<sup>2</sup>. The large, solidly built house offers around 155 m<sup>2</sup> of living space on the ground floor, featuring spacious rooms that provide ample scope for personalization. The bathroom on this floor was completely and luxuriously renovated in 2024. The attic was converted in 2000, adding approximately 103 m<sup>2</sup> of additional living space. Three rooms, a kitchen, a bathroom, a storage room, and a cozy loggia with panoramic views create a bright and independent living environment, ideal for family members, guests, or easy rental. A particular advantage is the potential for expansion in the basement: approximately 88 m<sup>2</sup> of space offers further possibilities for living or hobby rooms. The existing oil-fired central heating system from 2012 – supplemented by generous 10,000-liter tanks – ensures a reliable heat supply. The expansive property impresses not only with its size but also with its potential: approximately 1,490 m<sup>2</sup> are available as building land, offering attractive prospects for extensions or new construction projects. Another highlight is the large, fully-basemented machine or storage building with approximately 560 m<sup>2</sup> of usable space – ideal for tradespeople, businesses, vehicle fleets, or various storage purposes. The property is rounded off by a practical double garage with an integrated inspection pit in the basement, providing perfect conditions for working on vehicles. See for yourself the advantages of this property – a viewing is possible at any time! Energy certificate - Final energy consumption: 176.9 kWh/m<sup>2</sup>a - Energy efficiency class: F - Main energy source: Oil - Year of construction according to energy certificate: 1978

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## All about the location

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.

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 176.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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