

Stockstadt am Main

# Modernisiertes 1-/2-Familienhaus in günstiger Lage

Property ID: 24007050



**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 945 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

- 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: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## At a glance

Property ID	24007050	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2010
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	263.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## The property



Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## 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: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **A first impression**

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.**

**Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **Details of amenities**

- + **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.**

**Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## Other information

**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.

**Property ID: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alexander Rauh**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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