

Stein-Bockenheim

# ¡Gran finca con infinitas posibilidades!

*Número de propiedad: 25145266*



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

**PRECIO DE COMPRA: 749.950 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 258 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.554 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25145266	Precio de compra	749.950 EUR
Superficie habitable	ca. 258 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	WC para invitados, Balcón
Baños	3		
Año de construcción	1978		
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	176.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad



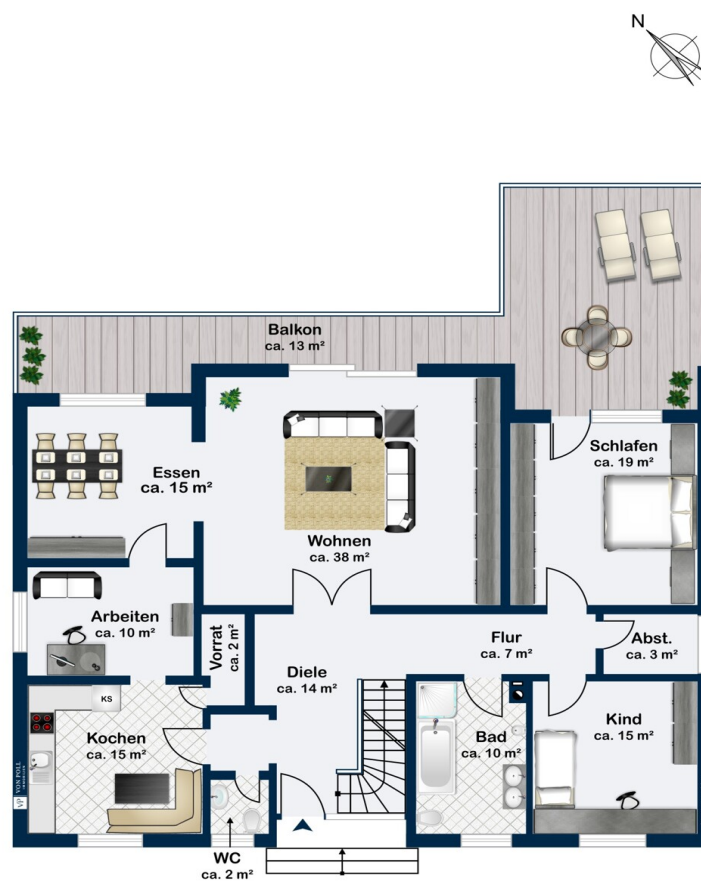
Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La propiedad

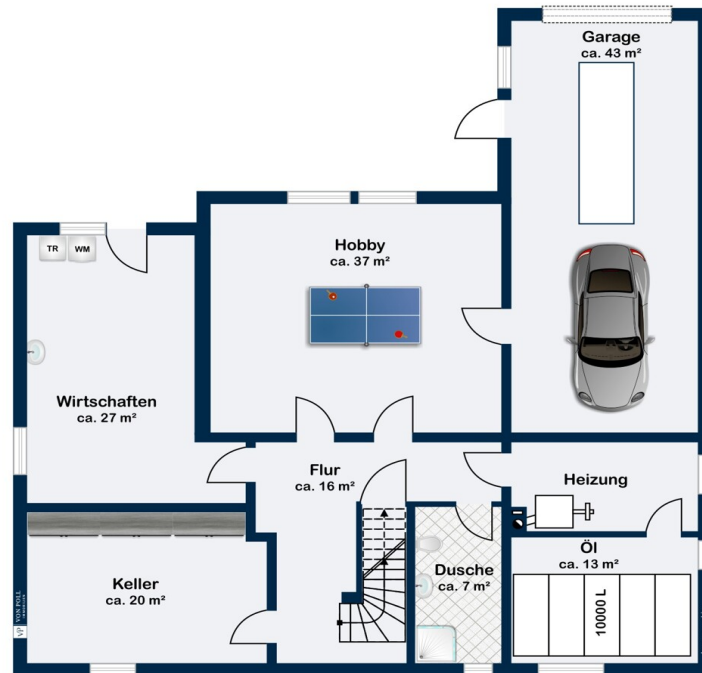


Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Una primera impresión

Bienvenido a una propiedad excepcional que combina a la perfección vivienda, trabajo y diversas opciones de uso. Esta finca es ideal para familias numerosas, profesionales de la construcción o del sector, y para cualquiera que desee combinar vivienda y trabajo en un mismo lugar. También ofrece un excelente potencial para propietarios que deseen alquilar zonas individuales. Le esperan numerosas posibilidades de vivienda y diseño: flexibles, espaciosas y con visión de futuro. El amplio patio, construido entre 1975 y 1978, combina comodidad, impresionantes reservas de espacio y versátiles opciones de uso en una extensa parcela de aproximadamente 4.554 m<sup>2</sup>. La casa, de gran tamaño y sólida construcción, ofrece unos 155 m<sup>2</sup> de espacio habitable en la planta baja, con amplias estancias que ofrecen un amplio margen de personalización. El baño de esta planta se renovó por completo y con lujo en 2024. El ático se reformó en el año 2000, añadiendo aproximadamente 103 m<sup>2</sup> de espacio habitable adicional. Tres habitaciones, una cocina, un baño, un trastero y una acogedora galería con vistas panorámicas crean un espacio luminoso e independiente, ideal para familias, invitados o para alquilar fácilmente. Una ventaja especial es el potencial de ampliación del sótano: aproximadamente 88 m<sup>2</sup> de espacio ofrecen más posibilidades para salas de estar o de ocio. El sistema de calefacción central de gasóleo existente, instalado en 2012 y complementado con generosos depósitos de 10.000 litros, garantiza un suministro de calor fiable. La amplia propiedad impresiona no solo por su tamaño, sino también por su potencial: aproximadamente 1.490 m<sup>2</sup> están disponibles como terreno edificable, lo que ofrece atractivas perspectivas para ampliaciones o nuevos proyectos de construcción. Otro punto a destacar es el amplio edificio de maquinaria o almacén, completamente en sótano, con aproximadamente 560 m<sup>2</sup> de espacio útil, ideal para profesionales, negocios, flotas de vehículos o diversos fines de almacenamiento. La propiedad se completa con un práctico garaje doble con foso de inspección integrado en el sótano, lo que

ofrece las condiciones perfectas para trabajar en los vehículos. ¡Compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad: puede visitarla en cualquier momento!

Certificado energético - Consumo final de energía: 176,9 kWh/m<sup>2</sup>a - Clase de eficiencia energética: F - Fuente de energía principal: Gasóleo - Año de construcción según certificado energético: 1978

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Detalles de los servicios

- 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)

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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