

Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

# Gewerbegrundstück mit modernisiertem 2-Familienhaus

*Número de propiedad: 26007031*



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 945 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

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

Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## De un vistazo

Número de propiedad	26007031	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Tipo de objeto	Terreno
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1960	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	263.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)

## La propiedad



**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

## Una primera impresión

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!

**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

## **Detalles de los servicios**

### **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.

**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main  
(Markt)**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Alexander Rauh**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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