

Stein-Bockenheim

Saniertes, ehemaliges Pfarrhaus mit Alleinstellungsmerkmal!

CODE DU BIEN: 26145273



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.382 m²

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26145273	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 270 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 116 m ²
Année de construction	1865	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



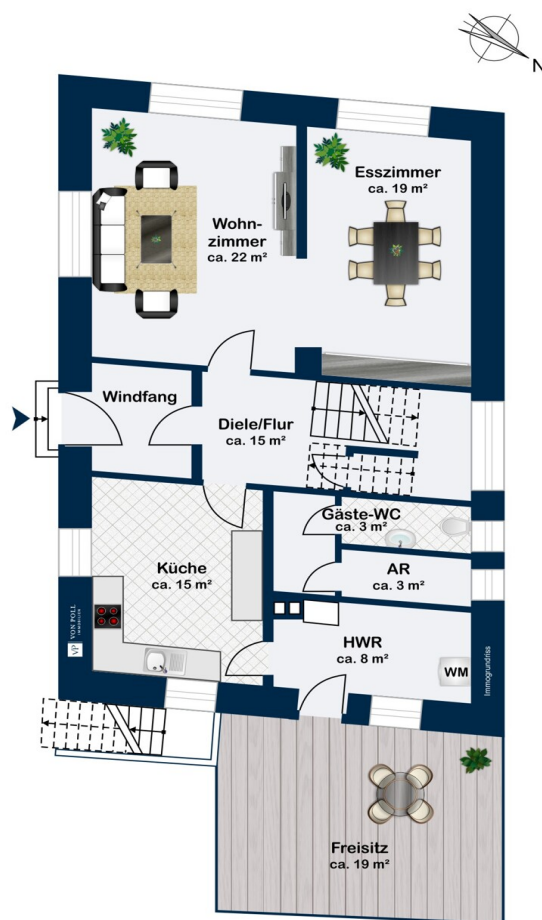
CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

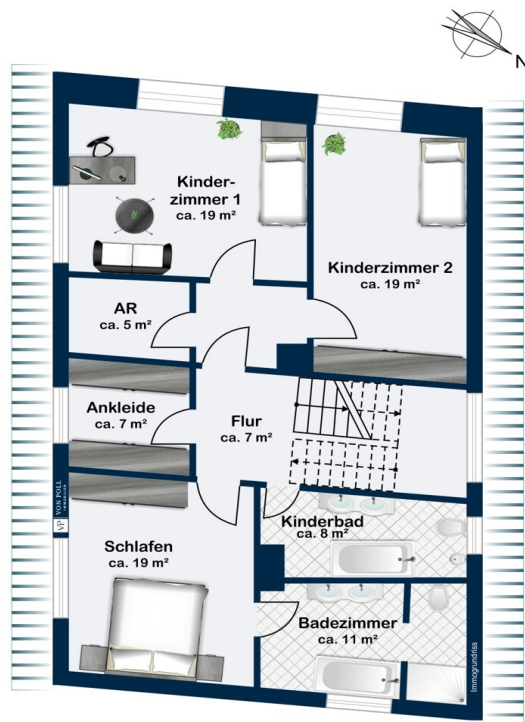
La propriété

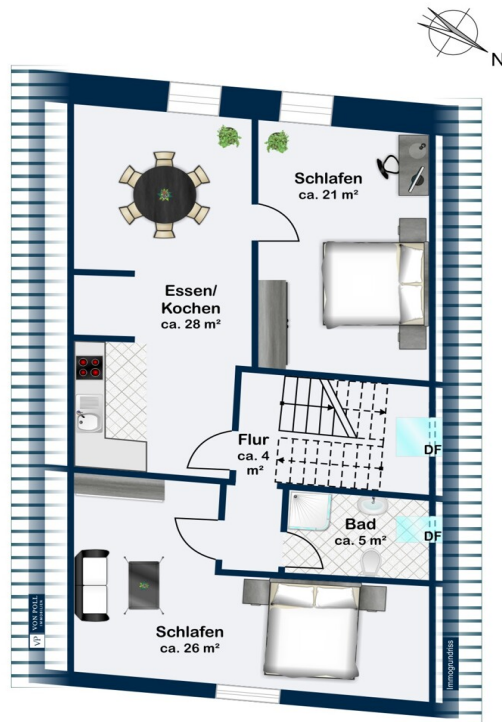


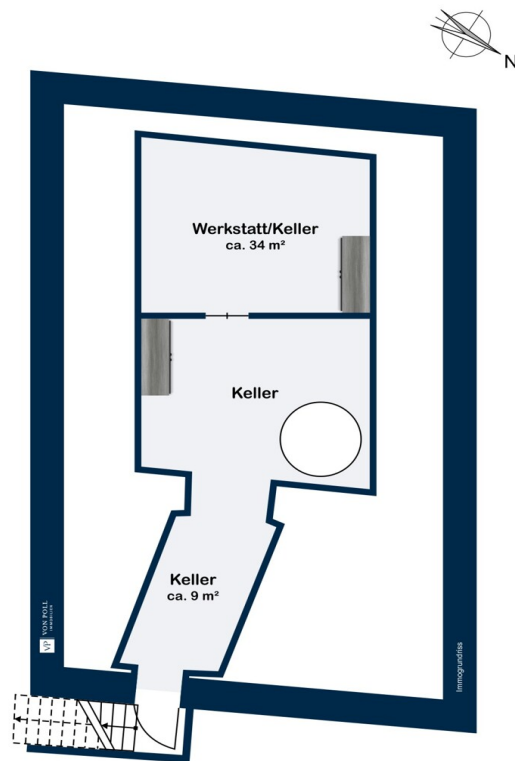
CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Une première impression

Dieses denkmalgeschützte ehemalige evangelische Pfarrhaus vereint auf einzigartige Weise historische Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der charaktervolle Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert, dessen prägender Torbogen auf das Jahr 1600 datiert ist, wurde in den Jahren 1865/66, laut der Liste der Kulturdenkmäler, durch eine massive Ersetzung ergänzt und ab 2018 mit großer Sorgfalt und in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt umfangreich und hochwertig und vor allem in ökologischer Weise saniert.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 270 m², verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Durch die vorhandenen Bäder sowie separaten Küchenanschlüsse im Ober- und Dachgeschoss eröffnet sich ein flexibles Nutzungskonzept, das sich ideal für eine Mehrgenerationenlösung oder großzügiges Wohnen mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten eignet. Sollten diese großzügigen Flächen noch nicht ausreichen, steht noch ein weiterer Dachboden mit einer Grundfläche von ca. 65 m² zum Ausbau zur Verfügung.

Besonderen Reiz entfaltet das Gebäude durch seine zahlreichen Details, die mit viel Liebe zum Detail erhalten und zeitgemäß interpretiert wurden. Moderne Haustechnik trifft hier auf authentische Architektur – sämtliche Leitungen und Installationen wurden ab 2018 vollständig erneuert, wobei größter Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und den Erhalt des denkmalgeschützten Charakters gelegt wurde.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Gewölbekeller mit ca. 44 m² Nutzfläche, der nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch wirkt.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück mit ca. 1.382 m². Die jährliche Erbpacht beträgt 3.869,60 €. Die Laufzeit geht noch bis zum

Jahr 2093. Das Grundstück bietet – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – Potenzial für eine weitere Bebauung oder alternativ die Möglichkeit, einen wunderschönen, weitläufigen Garten als privaten Rückzugsort zu gestalten. Ebenso bietet sich viel Platz und Stellflächen für Ihre Fahrzeuge.

Diese Immobilie ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal: charmant, außergewöhnlich und geprägt von einer harmonischen Verbindung aus Geschichte und hochwertiger Sanierung. Ein Zuhause für Liebhaber besonderer Architektur, die das Einzigartige schätzen und das Besondere suchen.

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Détails des commodités

- Fachwerkbau, 17. Jh., massive Ersetzungen 1865/66, Torbogen bez. 1600
- In der Zeit von 2018 bis 2020 umfangreich, in ökologischer Weise saniert:
- alle Frischwasser- und Abwasserleitungen erneuert
- alle Heizkörper und Leitungen erneuert
- Vorbereitung für Solarthermie (Material hierfür vorhanden)
- Wasserführender Ofen, hier muss noch der Kamin saniert werden
- Elektroinstallation komplett erneuert
- alle Böden neu verlegt
- alle Wände und Decken neu verputzt
- Treppe geschliffen
- oberste Geschossdecke mit ca. 20 cm Dämmung eingebracht
- Innenwände zu der Fachwerkfassade mit 16 cm Schilfrohr gedämmt und mit Lehmputz verputzt
- Ganzes Haus wurde ökologisch saniert und auf die Nichteinbringung von Giftstoffen geachtet.
- Im Außenbereich sind schon Leerrohre verlegt, um den Garten mit Wasser und Strom zu versorgen.
- Zentralstaubsauger vorbereitet, muss nur noch in Betrieb genommen werden
- Wäscheabwurfschacht installiert
- neue Decke über Kinderbad installiert
- moderne Brennwertgaszentralheizung aus 2016
- Entkalkungsanlage
- Doppelverglaste Holz-Isfenster
- Moderne Landhausküche mit Elektrogeräten
- Erbpachtgrundstück, jährliche Erbpacht beträgt 3.869,60 €, Laufzeit bis 2093

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Tout sur l'emplacement

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 frei stehenden 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.

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com