

Stein-Bockenheim

Vaste propriété aux possibilités infinies !

CODE DU BIEN: 25145266



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 749.950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.554 m²

CODE DU BIEN: 25145266 - 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: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25145266	Prix d'achat	749.950 EUR
Surface habitable	ca. 258 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	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	WC invités, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1978		
Place de stationnement	10 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	176.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



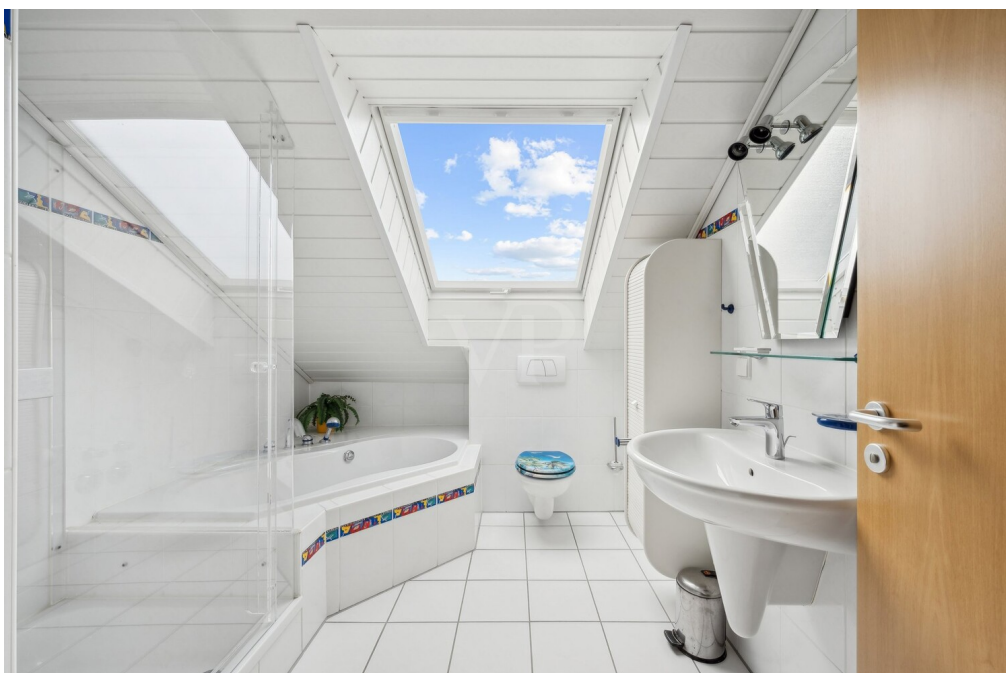
CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété



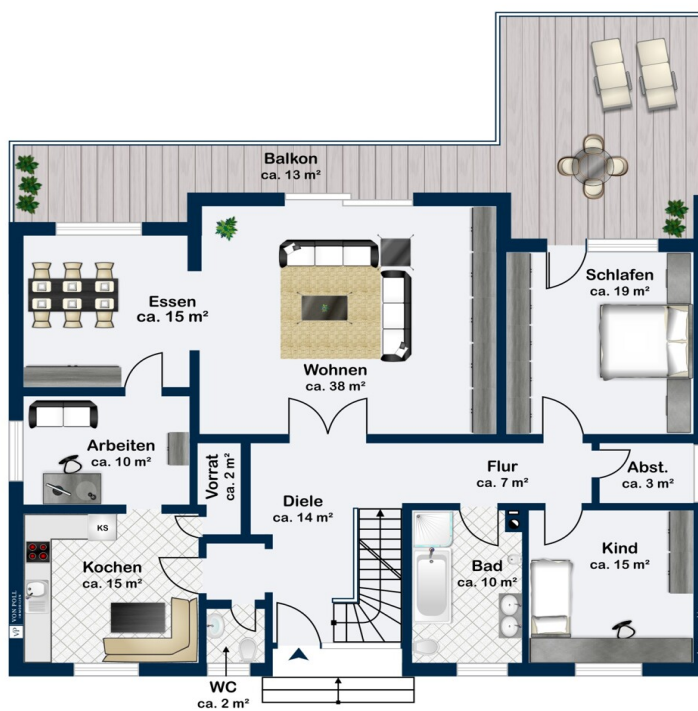
CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

La propriété

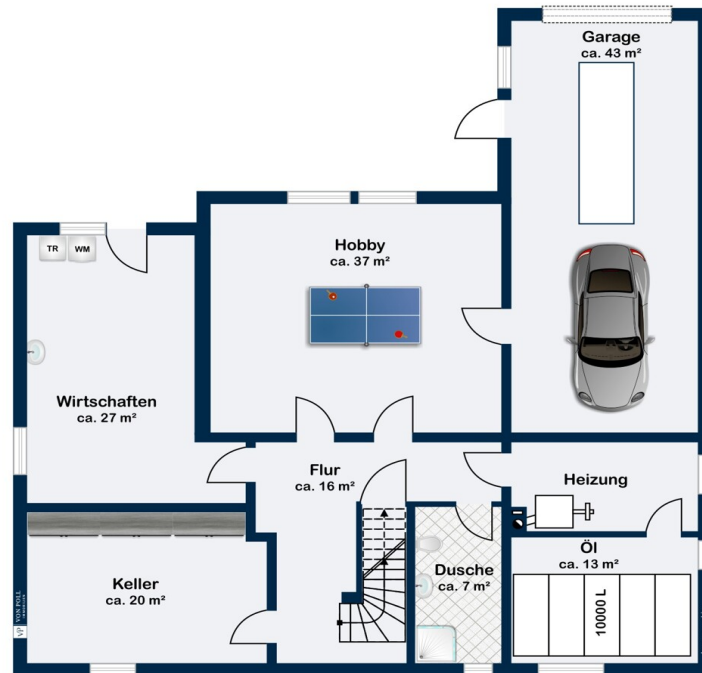


CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

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: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

Une première impression

Bienvenue dans cette propriété d'exception qui allie harmonieusement vie, travail et une grande polyvalence. Ce domaine est idéal pour les familles nombreuses, les artisans, les professionnels du bâtiment et tous ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle au même endroit. Il offre également un excellent potentiel pour les propriétaires désirant louer des espaces privés. De nombreuses possibilités d'aménagement et de décoration s'offrent à vous : un espace flexible, spacieux et évolutif. La généreuse cour intérieure, construite entre 1975 et 1978, offre un confort de vie optimal, d'impressionnants volumes et une grande flexibilité d'aménagement sur un terrain d'environ 4 554 m². La maison principale, de construction robuste, propose environ 155 m² de surface habitable au rez-de-chaussée, avec des pièces spacieuses offrant de nombreuses possibilités de personnalisation. La salle de bains de ce niveau a été entièrement et luxueusement rénovée en 2024. Les combles ont été aménagés en 2000, ajoutant environ 103 m² de surface habitable. Trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un cellier et une loggia accueillante avec vue panoramique créent un espace de vie lumineux et indépendant, idéal pour la famille, les invités ou pour une location facile. Un atout majeur réside dans le potentiel d'agrandissement du sous-sol : environ 88 m² offrent de nombreuses possibilités d'aménagement en pièces à vivre ou en salle de loisirs. Le système de chauffage central au fioul, installé en 2012 et complété par de généreuses cuves de 10 000 litres, garantit un chauffage fiable. Cette vaste propriété impressionne non seulement par sa superficie, mais aussi par son potentiel : environ 1 490 m² de terrain constructible offrent des perspectives intéressantes pour des extensions ou des constructions neuves. Autre point fort : un grand bâtiment industriel ou de stockage entièrement sous-sol, d'une surface utile d'environ 560 m², idéal pour les artisans, les entreprises, les flottes de véhicules ou tout autre besoin de stockage. Un garage double pratique, doté d'une fosse d'inspection intégrée au sous-sol, complète la propriété et offre

des conditions optimales pour l'entretien des véhicules. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien : une visite est possible à tout moment ! Certificat énergétique - Consommation énergétique finale : 176,9 kWh/m²a - Classe d'efficacité énergétique : F - Source d'énergie principale : Fioul - Année de construction selon le certificat énergétique : 1978

CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

Détails des commodités

- Erdgeschoss mit ca. 155 m² und Dachgeschoss mit ca. 103 m², jeweils als separate Wohnungen
- weitere nutzbare Flächen von ca. 88 m² 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 m² Nutzfläche
- ca. 1.490 m² weiteres Bauland (nach Prüfung)

CODE DU BIEN: 25145266 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25145266 - 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