

Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Gewerbegrundstück mit modernisiertem 2-Familienhaus

**CODE DU BIEN: 26007031**



**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 945 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26007031
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1960

Prix d'achat	650.000 EUR
Type d'objet	Plot
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>263.29 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.10.2034</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1960</b>

CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## Une première impression

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!

**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26007031 - 63811 Stockstadt am Main - Stockstadt am Main (Markt)**

## Contact

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

**Alexander Rauh**

---

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

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

---

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