

Stein-Bockenheim

Wohntraum auf schönem Eckgrundstück mit viel Platz!

???????: 25145270



www.von-poll.com

?????: 439.000 EUR • ??????: ca. 114 m² • ??????: 6 • ??????: 761 m²

?????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ??? ????

????????? ??????????	25145270
???????????	ca. 114 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1981
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	439.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	ca. 130 m ²
???????	?????????, WC ???????????, ?????????????????
???????	

????????? ??????????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	07.01.2036
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	128.24 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???????????	
???????????????	1981
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



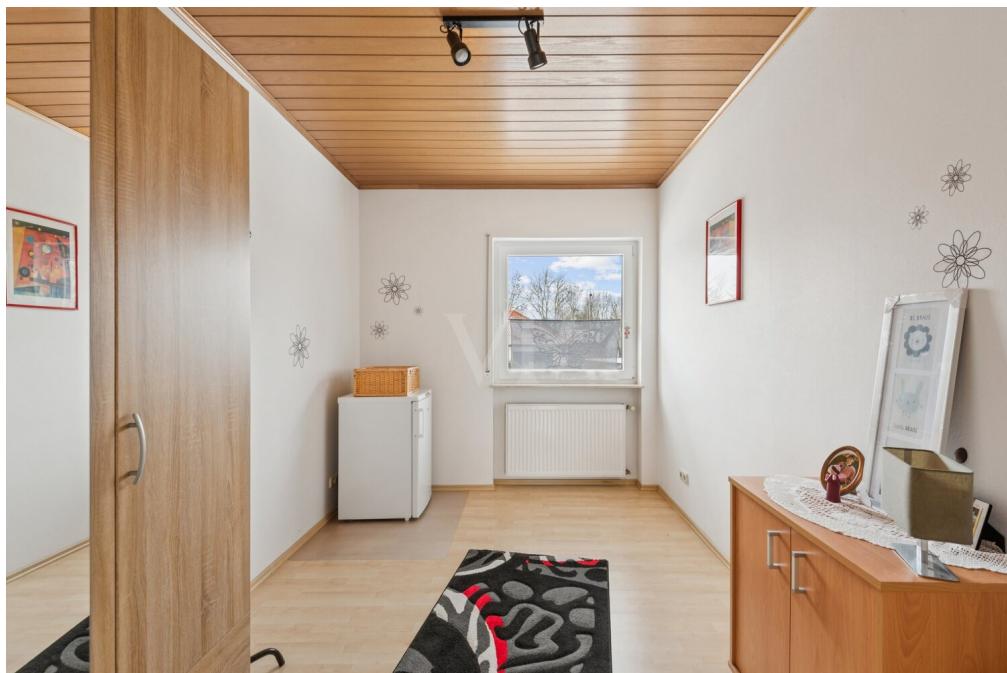
???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

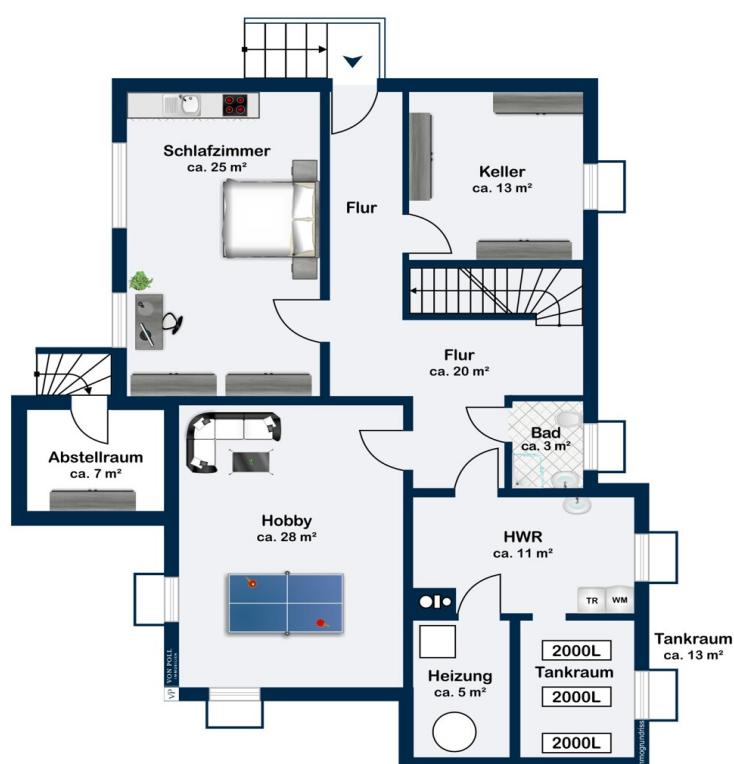
?? ???????



???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

??? ????? ????????

Schon beim ersten Ankommen spürt man: Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Zuhause-sein. Gebaut 1981 und eingebettet in eine ruhige Anliegerstraße, nur wenige Schritte vom offenen Feldrand entfernt, verbindet diese Immobilie naturnahe Idylle mit modernem Wohnkomfort.

Das helle Wohnzimmer mit seinem gemütlichen Holzofenkamin bildet das Herz des Hauses. An kalten Tagen sorgt das flackernde Feuer für wohlige Wärme, während große Fenster den Blick in den Garten freigeben und Licht in jeden Winkel strömen lassen. Hier entstehen die Momente, die ein Zuhause besonders machen – entspannte Abende, gemeinsame Mahlzeiten, ruhige Sonntage.

Das Wohnen auf einer Ebene macht das Erdgeschoss mit ca. 114 m² Wohnfläche besonders komfortabel – ob für Familien, Paare oder das Wohnen im besten Alter. Die moderne Einbauküche, aus dem Jahre 2019 fügt sich harmonisch ein und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen, zu lachen und den Alltag hinter sich zu lassen. Hochwertige, neue dreifach verglaste Fenster und eine moderne Ölheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im voll unterkellerten Bereich eröffnet sich mit ca. 100 m² Nutzfläche zusätzlicher Raum für Ihre Ideen. Besonders attraktiv sind das großzügige Gästezimmer und ein kleines Duschbad, welche weitere ca. 28 m² Wohnfläche bieten – ideal für Gäste, ein Homeoffice oder einen separaten Rückzugsort.

Ein echtes Highlight ist der riesige, mit einer Grundfläche von ca. 155 m² ausbaufähige Dachboden, der Ihrer Zukunft Raum gibt: Ob Atelier, Kinderzimmer oder private Wellnessoase – hier können Wohnräume wachsen.

Im Außenbereich lädt die ca. 31 m² große Terrasse mit neuen, wetterbeständigen WPC-Dielen dazu ein, die Sonne zu genießen, den Blick ins Grüne schweifen zu lassen oder laue Sommerabende ausklingen zu lassen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus bietet nicht nur Raum, sondern Lebensqualität – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt, Pläne schmiedet und sich einfach zuhause fühlt.



VON POLL
REAL ESTATE

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 128,24 kWh/m²a – Energieeffizienzklasse:
D – wesentlicher Energieträger: Öl – Baujahr lt. Energieausweis: 1981

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

????????????? ??? ??????

- vollunterkellerter Bungalow und Wohnen auf einer Ebene
- Erdgeschoss mit ca. 114 m² Wohnfläche
- großes Gästezimmer im Kellergeschoss und kleine Gästedorusche von ca. 28 m² insgesamt
- weitere nutzbare Flächen von ca. 100 m² im Kellergeschoss
- Ölzentralheizung von 2014
- Badezimmer im Jahr 2011 saniert
- dreifach verglaste Fenster von 2022
- moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von 2019
- ca. 31 m² große Terrasse mit neuem Belag von 2023
- Doppelgarage und zwei freie Stellplätze
- schönes Eckgrundstück und ca. 150 m zum Feldrand
- großer und hoher Dachboden mit ca. 155 m² Grundfläche

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 128.24 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 25145270 - 55599 Stein-Bockenheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com