

Stockstadt am Rhein

# Großzügiges Einfamilienhaus mit herrlichem Grundstück in bester Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26223003



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 623.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 180 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 674 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26223003	Τιμή αγοράς	623.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 180 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 100 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1972		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



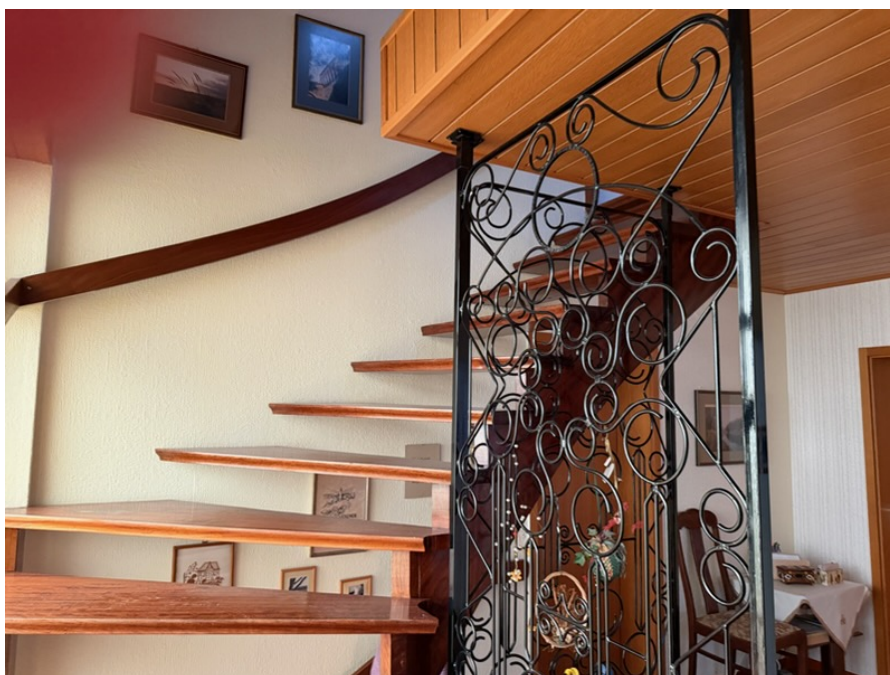
Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 674 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für verschiedenste Wohnwünsche.

Die Wohnfläche verteilt sich auf funktional geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der Zustand der Immobilie kann als gepflegt bezeichnet werden. Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung mit Parkett, im Schlafzimmer, welches sich im Erdgeschoss befindet, als auch in der Diele im Dachgeschoss. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort. Der große Raum verfügt über einen großzügigen Balkon.

Auch bei der Heiztechnik wurde auf zeitgemäßen Standard Wert gelegt: Im Jahr 2022 wurden zwei neue Heizungsanlagen eingebaut – sowohl eine moderne Gaszentralheizung für die Warmwasseraufbereitung als auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. So profitieren zukünftige Bewohner von effizienter Wärmeversorgung und zukunftsfähiger Energietechnik. Beide Systeme bieten Flexibilität und unterstützen eine wirtschaftliche Nutzung des Hauses.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und erfüllt damit alle grundlegenden Bedürfnisse an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind vielseitig nutzbar und bieten ausreichend Rückzugsorte sowie Möglichkeiten für gemeinsames Wohnen.

Das Grundstück mit ca. 674 m<sup>2</sup> Fläche gibt Raum für unterschiedliche Nutzungskonzepte – sei es Spiel- oder Freizeitbereich, private Gartenanlagen oder

als Erweiterung des heimischen Lebensraums. Es eröffnet individuelle Gestaltungsspielräume nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Die zentrale Heizungsversorgung sorgt auch in den kälteren Jahreszeiten für angenehme Temperaturen im gesamten Haus, während die Kombination aus Gas- und Wärmepumpe Effizienz und Nachhaltigkeit vereint. Im Zuge der im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierung wurden die Heizungsanlagen auf den aktuellen Stand gebracht, was sich positiv auf den energetischen Zustand der Immobilie auswirkt.

Die beiden Badezimmer bieten genügend Komfort für eine Familie oder für Paare, die Wert auf Funktionalität und Privatsphäre legen. Dank der insgesamt 5 Zimmer haben Sie vielfältige Optionen für Rückzugsorte, Büroräume oder Gästezimmer.

Die Lage und Infrastruktur des Hauses bieten Ihnen zahlreiche Vorteile – dazu zählen kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wohnqualität wird durch die ansprechende Grundstücksgröße und die praktische Raumaufteilung zusätzlich unterstrichen.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit solider Bausubstanz und zeitgemäßer Heiztechnik legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* Parkett
- \* Fliesen
- \* Teppichboden
- \* zwei Dusch - Badezimmer
- \* zwei neuwertige Heizungsanlagen ( Gaszentral für Warmwasseraufbereitung + Luft - Wasser - Wärme - Pumpe aus 2022)
- \* großzügiger Grundriss
- \* Terrasse
- \* Einzelgarage
- \* zwei Stellplätze im Freien

**Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Stockstadt liegt am südlichen Rand des Ballungsgebietes Rhein-Main und bietet Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation. Eine hervorragende Infrastruktur sowie ein breites Sport- und Kulturangebot machen Stockstadt zu einem beliebten Wohnort in der Region.

Stockstadt verfügt über ein Sportzentrum mit Sport- und Tennisplätzen sowie einem Bürgerhaus mit einer Mehrzweckhalle. Die dort vorhandenen Clubräume und die Kegelbahnen sind häufig beliebter Treffpunkt und prägen das Miteinander und die Gemeinschaft der Einwohner.

Die an Stockstadt grenzenden Wälder sind durchzogen von einem gut ausgebauten Netz an Rad- und Wanderwegen, die zur Bewegung im Freien einladen und ein Paradies für Freizeitsportler darstellen.

Die Nähe zu den Städten Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Natur vor der Haustür zu genießen.

Ein Anschluss an die Autobahn A67 und somit an das bundesweite Autobahnnetz mit den wichtigsten Autobahnen A3 und A5 ist vorhanden. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in weniger als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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