

Stein-Bockenheim

# Hatalmas birtok végtelen lehetőségekkel!

VP azonosító: 25145266



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

VÉTELÁR: 749.950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 258 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 4.554 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Áttekintés

VP azonosító	25145266
Hasznos lakótér	ca. 258 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	749.950 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Áttekintés: Energia adatok

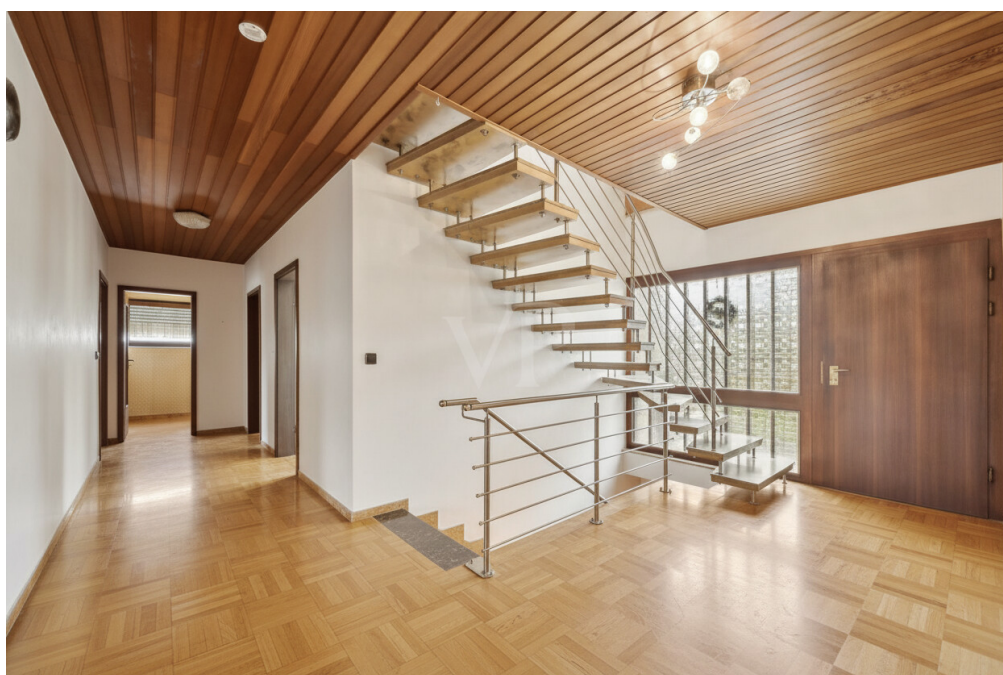
Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	176.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978



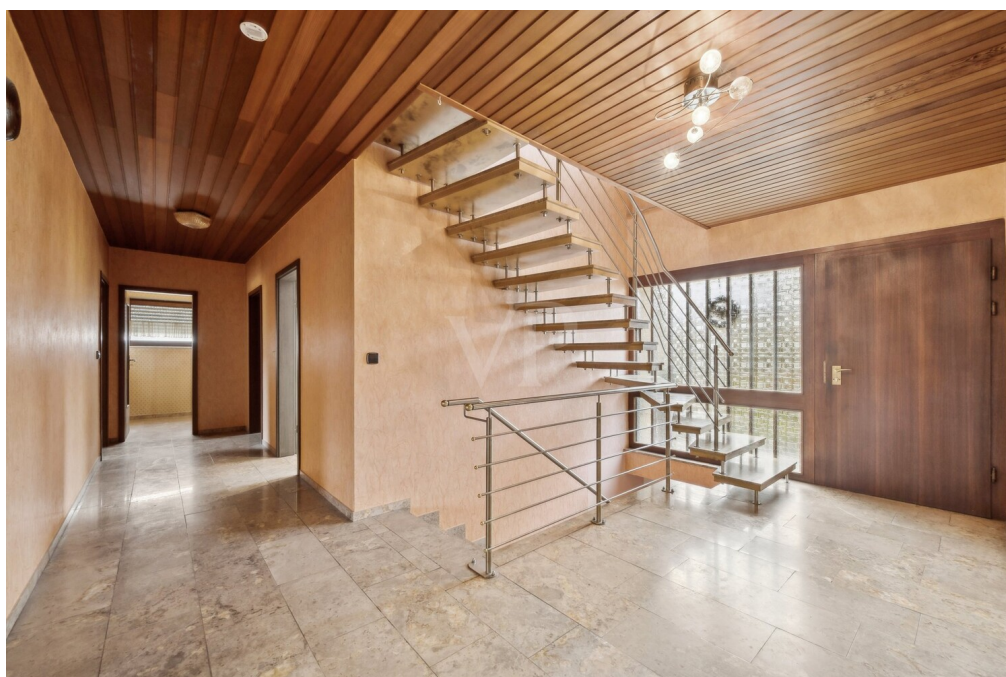
VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan





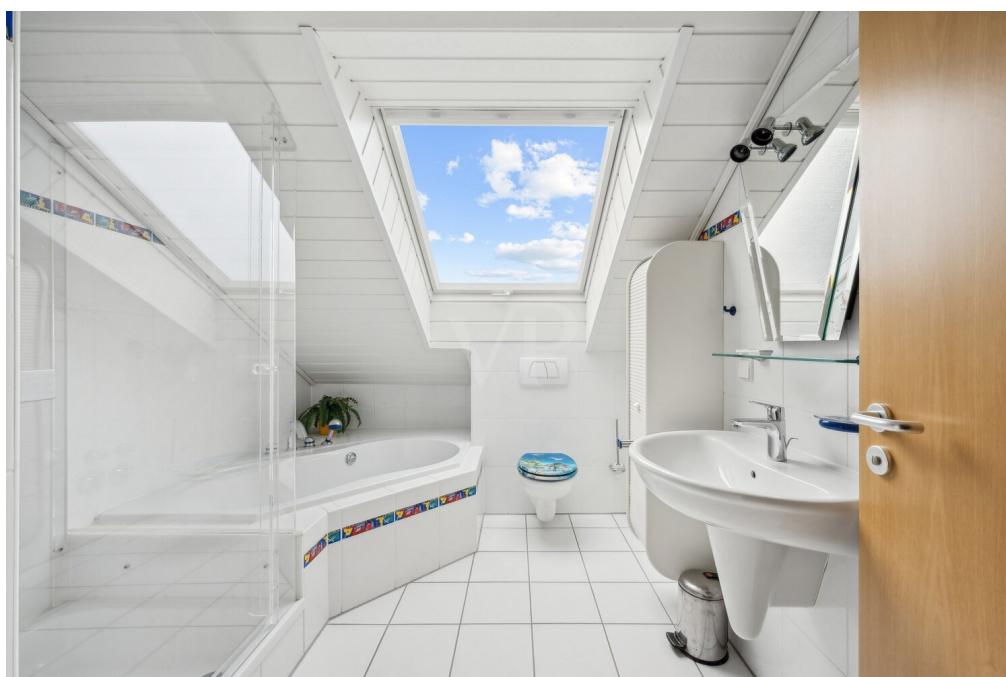
VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

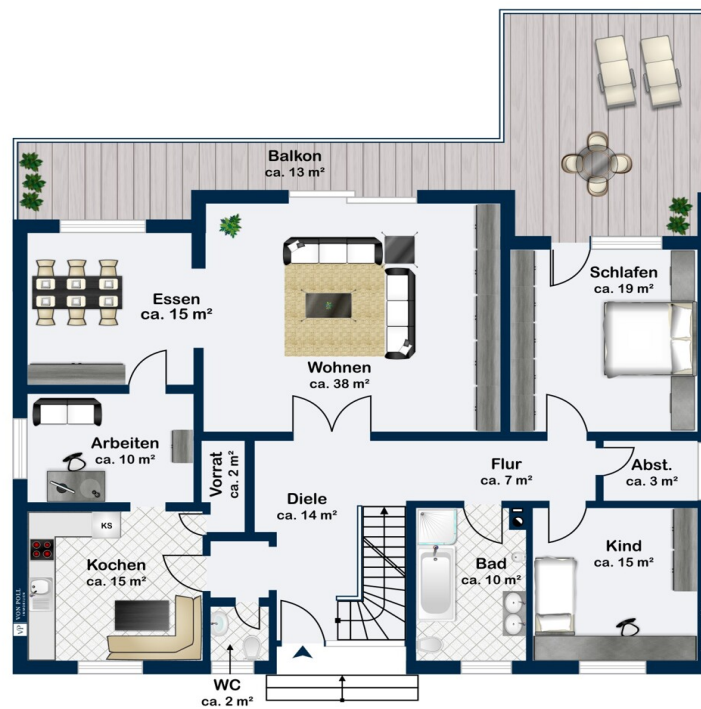
## Az ingatlan

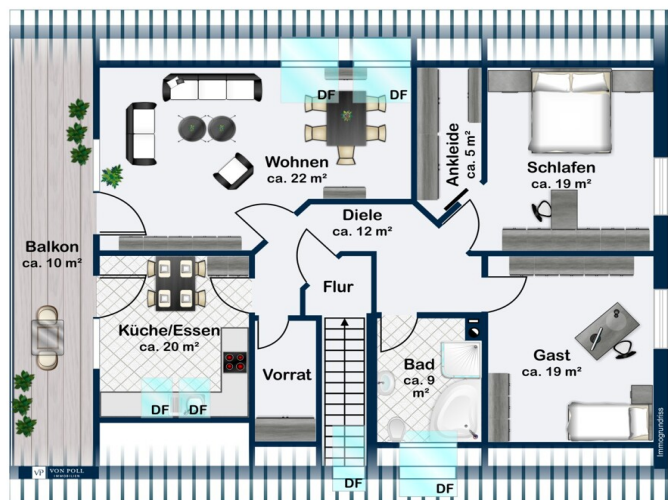


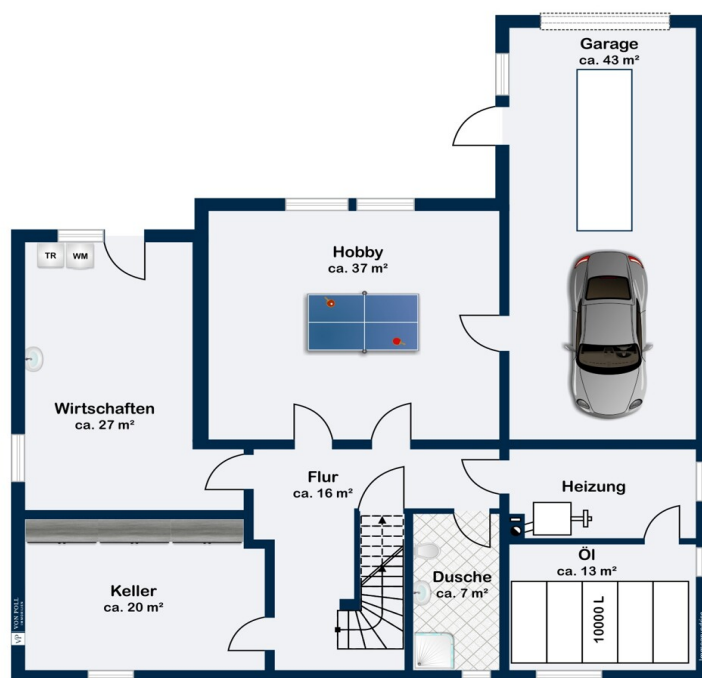


VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Az első benyomás

Üdvözljük egy kivételes ingatlanban, amely tökéletesen ötvözi a lakhatást, a munkavégzést és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket. Ez a birtok ideális nagycsaládok, kereskedők vagy építőipari szakemberek számára, és bárki számára, aki egy helyen szeretné kombinálni az életet és a munkát. Kiváló lehetőségeket kínál azoknak a tulajdonosoknak is, akik különálló területeket szeretnének bérbe adni. Számos lakhatási és kialakítási lehetőség várja Önt – rugalmas, tágas és jövőbiztos. A nagyméretű, 1975/1978-ban épült udvar a kényelmes lakhatást, a lenyugózó helytartásokat és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket ötvözi egy körülbelül 4554 m<sup>2</sup>-es, hatalmas telken. A nagy, masszívan épült ház a földszinten körülbelül 155 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, tágas szobákkal, amelyek bőséges teret biztosítanak a személyre szabáshoz. Az ezen az emeleten található fürdőszobát 2024-ben teljesen és luxusosan felújították. A tetőteret 2000-ben alakították át, ami körülbelül 103 m<sup>2</sup> további lakóterrel bővítette. Három szoba, egy konyha, egy fürdőszoba, egy tárolóhelyiség és egy hangulatos, panorámás loggia világos és független lakókörnyezetet teremt, amely ideális családtagok, vendégek vagy egyszerű bérbeadás számára. Különös elonyt jelent az alagsor bővíthetősége: a körülbelül 88 m<sup>2</sup>-es alapterület további lehetőségeket kínál lakó- vagy hobbiszobák kialakítására. A meglévő, 2012-ből származó olajtűzelésű központi fűtési rendszer – kiegészítve a nagyméretű, 10 000 literes tartályokkal – megbízható hőellátást biztosít. A tágas ingatlan nemcsak méretével, hanem a benne rejlő lehetőségekkel is lenyugózó: körülbelül 1490 m<sup>2</sup> építési terület áll rendelkezésre, vonzó lehetőségeket kínálva bővítések vagy új építési projektek számára. További kiemelkedő tulajdonság a nagyméretű, teljesen alapincézett gép- vagy raktárépület, körülbelül 560 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel – ideális kereskedők, vállalkozások, járműflották vagy különféle tárolási célok számára. Az ingatlant egy praktikus dupla garázs teszi teljessé, beépített szerelőaknával az alagsorban, amely tökéletes feltételeket biztosít a járműveken végzett munkához. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan elonyeiről – a megtekintés bármikor lehetséges! Energiatanúsítvány - Végso energiafogyasztás: 176,9 kWh/m<sup>2</sup>a - Energiahatékonysági osztály: F - Fo energiaforrás: Olaj - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1978

VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Részletes felszereltség

- Erdgeschoss mit ca. 155 m<sup>2</sup> und Dachgeschoss mit ca. 103 m<sup>2</sup>, jeweils als separate Wohnungen
- weitere nutzbare Flächen von ca. 88 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 1.490 m<sup>2</sup> weiteres Bauland (nach Prüfung)

**VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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