

Stein-Bockenheim

# Saniertes, ehemaliges Pfarrhaus mit Alleinstellungsmerkmal!

**Codice oggetto: 26145273**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.382 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26145273	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 116 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1865	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



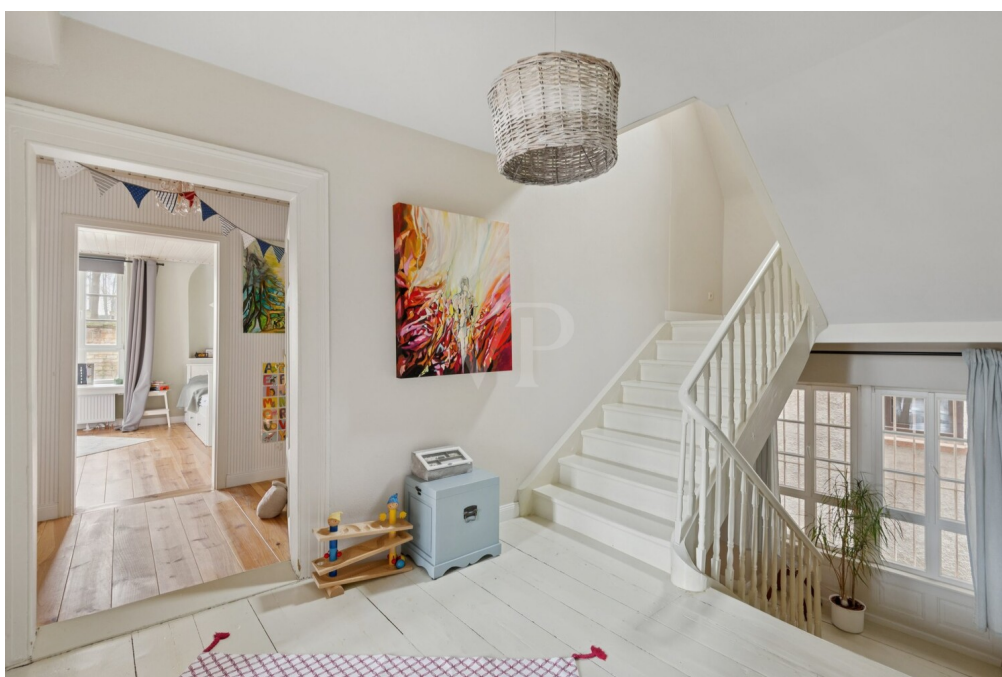
Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



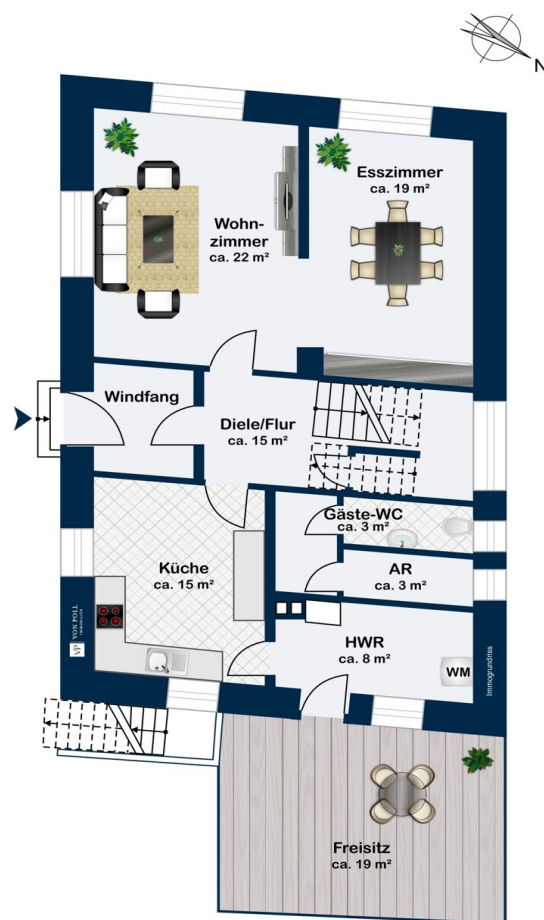
**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

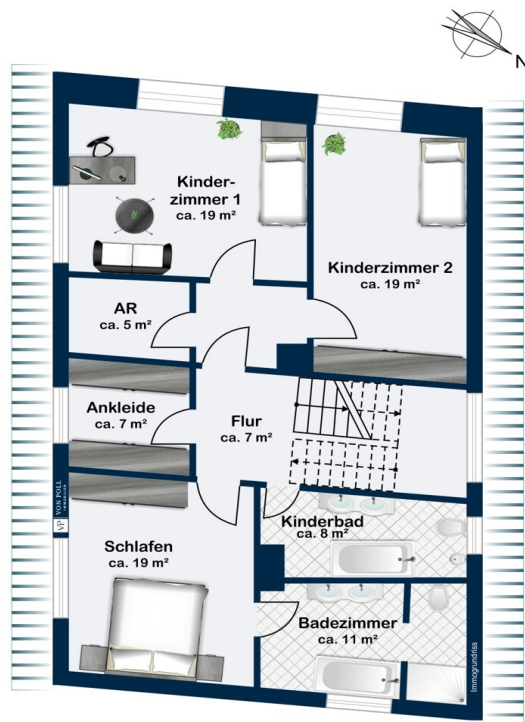
## La proprietà

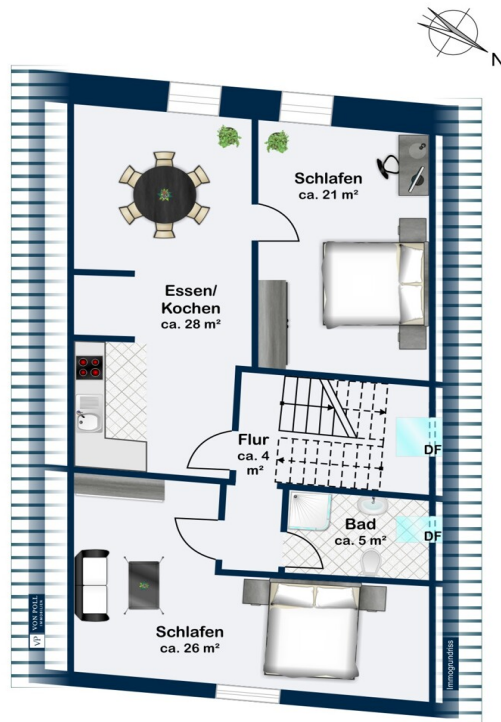


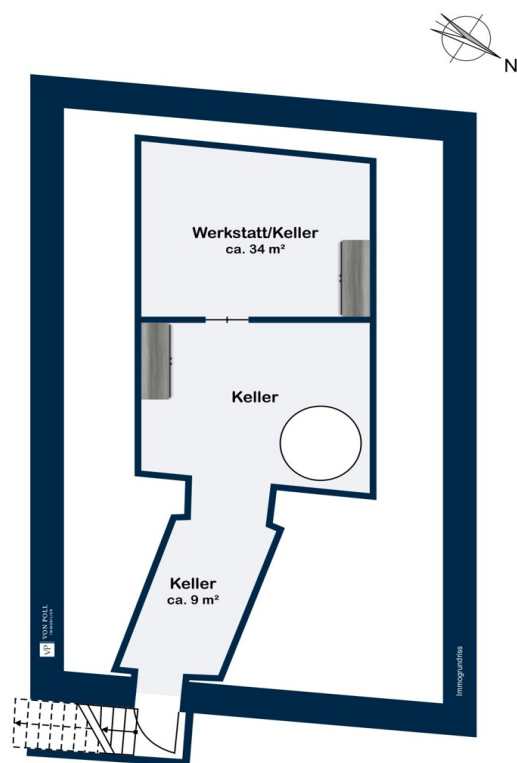
Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Una prima impressione

Dieses denkmalgeschützte ehemalige evangelische Pfarrhaus vereint auf einzigartige Weise historische Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der charaktervolle Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert, dessen prägender Torbogen auf das Jahr 1600 datiert ist, wurde in den Jahren 1865/66, laut der Liste der Kulturdenkmäler, durch eine massive Ersetzung ergänzt und ab 2018 mit großer Sorgfalt und in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt umfangreich und hochwertig und vor allem in ökologischer Weise saniert.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Durch die vorhandenen Bäder sowie separaten Küchenanschlüsse im Ober- und Dachgeschoss eröffnet sich ein flexibles Nutzungskonzept, das sich ideal für eine Mehrgenerationenlösung oder großzügiges Wohnen mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten eignet. Sollten diese großzügigen Flächen noch nicht ausreichen, steht noch ein weiterer Dachboden mit einer Grundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> zum Ausbau zur Verfügung.

Besonderen Reiz entfaltet das Gebäude durch seine zahlreichen Details, die mit viel Liebe zum Detail erhalten und zeitgemäß interpretiert wurden. Moderne Haustechnik trifft hier auf authentische Architektur – sämtliche Leitungen und Installationen wurden ab 2018 vollständig erneuert, wobei größter Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und den Erhalt des denkmalgeschützten Charakters gelegt wurde.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Gewölbekeller mit ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch wirkt.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück mit ca. 1.382 m<sup>2</sup>. Die jährliche Erbpacht beträgt 3.869,60 €. Die Laufzeit geht noch bis zum

Jahr 2093. Das Grundstück bietet – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – Potenzial für eine weitere Bebauung oder alternativ die Möglichkeit, einen wunderschönen, weitläufigen Garten als privaten Rückzugsort zu gestalten. Ebenso bietet sich viel Platz und Stellflächen für Ihre Fahrzeuge.

Diese Immobilie ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal: charmant, außergewöhnlich und geprägt von einer harmonischen Verbindung aus Geschichte und hochwertiger Sanierung. Ein Zuhause für Liebhaber besonderer Architektur, die das Einzigartige schätzen und das Besondere suchen.

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Dettagli dei servizi

- Fachwerkbau, 17. Jh., massive Ersetzungen 1865/66, Torbogen bez. 1600
- In der Zeit von 2018 bis 2020 umfangreich, in ökologischer Weise saniert:
- alle Frischwasser- und Abwasserleitungen erneuert
- alle Heizkörper und Leitungen erneuert
- Vorbereitung für Solarthermie (Material hierfür vorhanden)
- Wasserführender Ofen, hier muss noch der Kamin saniert werden
- Elektroinstallation komplett erneuert
- alle Böden neu verlegt
- alle Wände und Decken neu verputzt
- Treppe geschliffen
- oberste Geschossdecke mit ca. 20 cm Dämmung eingebracht
- Innenwände zu der Fachwerkfassade mit 16 cm Schilfrohr gedämmt und mit Lehmputz verputzt
- Ganzes Haus wurde ökologisch saniert und auf die Nichteinbringung von Giftstoffen geachtet.
- Im Außenbereich sind schon Leerrohre verlegt, um den Garten mit Wasser und Strom zu versorgen.
- Zentralstaubsauger vorbereitet, muss nur noch in Betrieb genommen werden
- Wäscheabwurfschacht installiert
- neue Decke über Kinderbad installiert
- moderne Brennwertgaszentralheizung aus 2016
- Entkalkungsanlage
- Doppelverglaste Holz-Isfenster
- Moderne Landhausküche mit Elektrogeräten
- Erbpachtgrundstück, jährliche Erbpacht beträgt 3.869,60 €, Laufzeit bis 2093

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26145273 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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