

Stein-Bockenheim

# Grande tenuta con infinite possibilità!

Codice oggetto: 25145266



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

PREZZO D'ACQUISTO: 749.950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.554 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25145266 - 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: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145266
Superficie netta	ca. 258 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	10 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.950 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Dati energetici

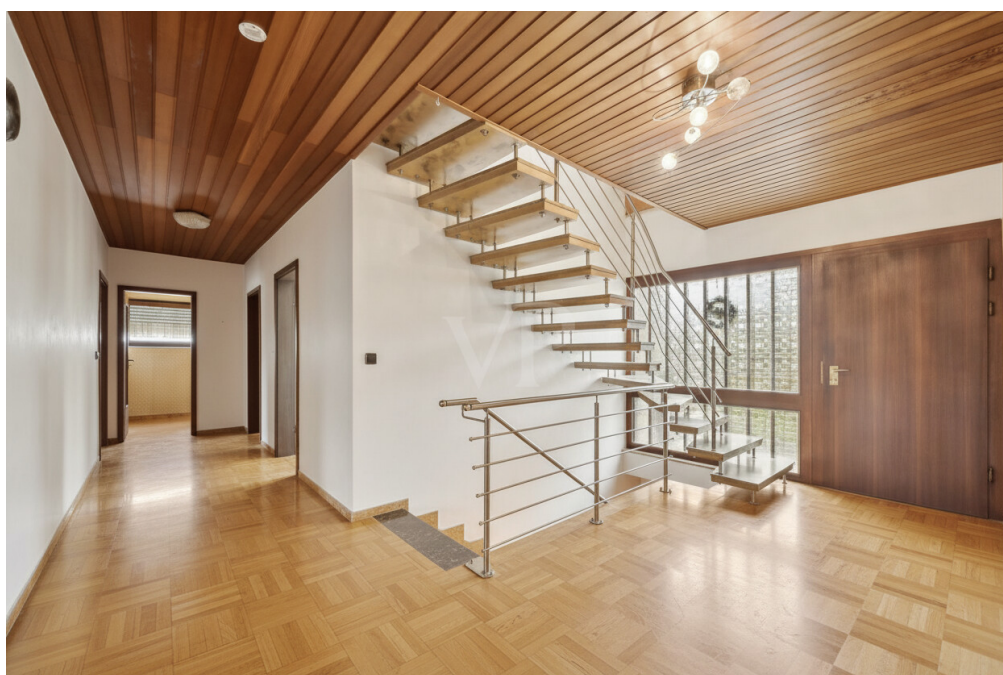
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	176.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978



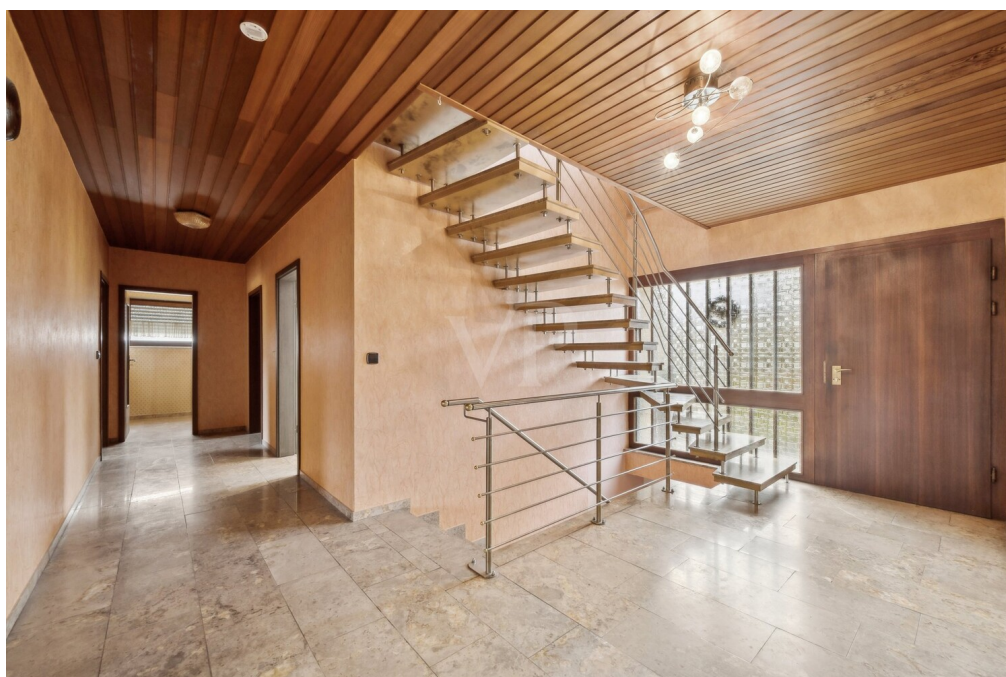
Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà





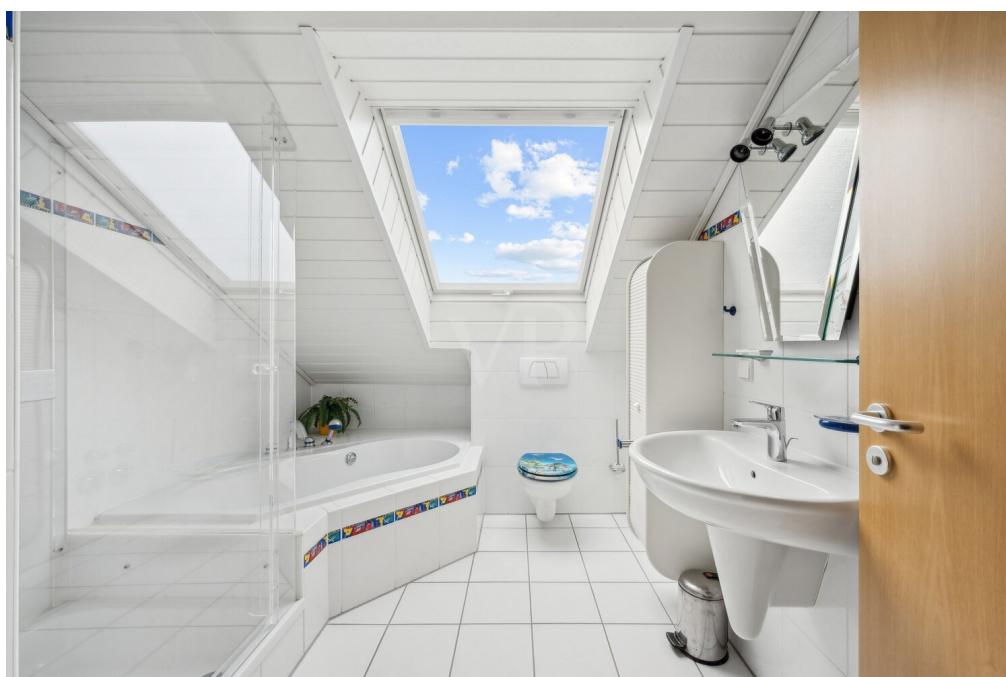
Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

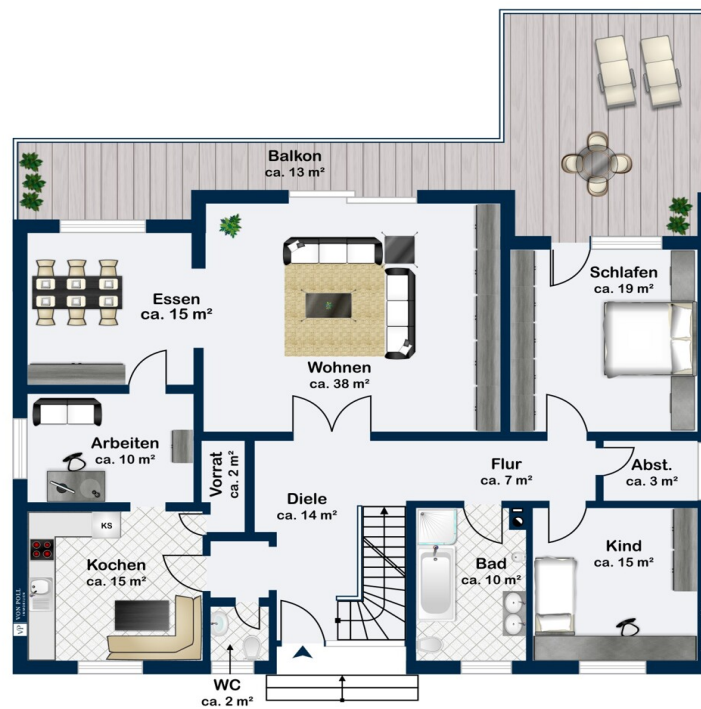
## La proprietà

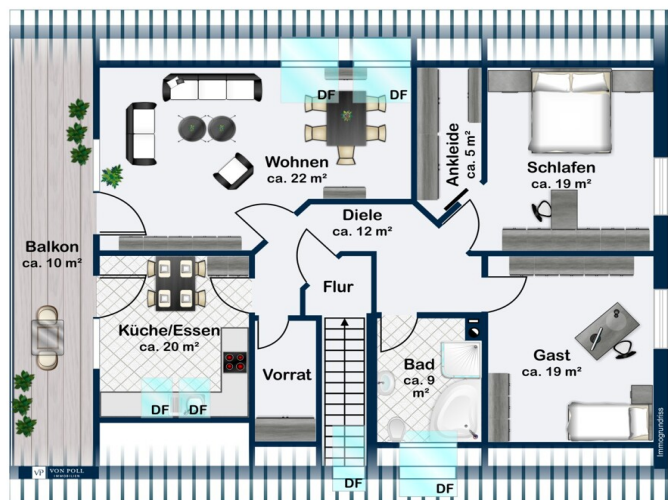


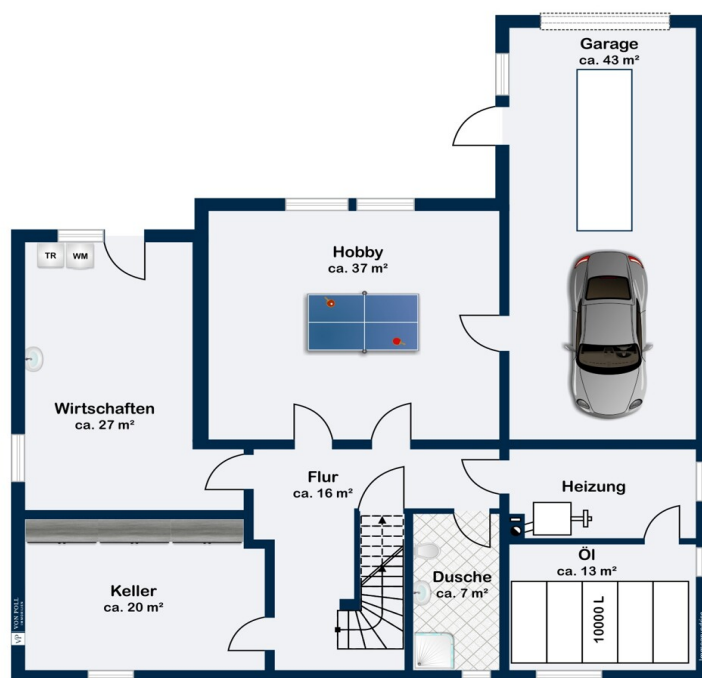


Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## 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: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà eccezionale che combina perfettamente vita, lavoro e diverse possibilità di utilizzo. Questa proprietà è ideale per famiglie numerose, artigiani o professionisti dell'edilizia e per chiunque desideri combinare vita e lavoro in un unico luogo. Offre inoltre un ottimo potenziale per i proprietari che desiderano affittare singole aree. Numerose possibilità abitative e di design vi attendono: flessibili, spaziose e a prova di futuro. L'ampio cortile, costruito nel 1975/1978, combina comfort abitativo, notevoli riserve di spazio e versatili opzioni di utilizzo su un ampio terreno di circa 4.554 m<sup>2</sup>. La grande casa, solidamente costruita, offre circa 155 m<sup>2</sup> di superficie abitabile al piano terra, con ampi spazi che offrono ampie possibilità di personalizzazione. Il bagno di questo piano è stato completamente e lussuosamente ristrutturato nel 2024. La mansarda è stata ristrutturata nel 2000, aggiungendo circa 103 m<sup>2</sup> di spazio abitabile aggiuntivo. Tre camere, una cucina, un bagno, un ripostiglio e un'accogliente loggia con vista panoramica creano un ambiente luminoso e indipendente, ideale per familiari, ospiti o per un facile affitto. Un vantaggio particolare è il potenziale di ampliamento nel seminterrato: circa 88 m<sup>2</sup> di spazio offrono ulteriori possibilità per soggiorni o spazi hobby. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio esistente del 2012, integrato da generosi serbatoi da 10.000 litri, garantisce un approvvigionamento termico affidabile. L'ampia proprietà colpisce non solo per le sue dimensioni, ma anche per il suo potenziale: circa 1.490 m<sup>2</sup> sono disponibili come terreno edificabile, offrendo interessanti prospettive per ampliamenti o nuovi progetti di costruzione. Un altro punto forte è l'ampio capannone per macchinari o magazzini completamente seminterrato con circa 560 m<sup>2</sup> di superficie utile, ideale per artigiani, aziende, flotte di veicoli o vari scopi di stoccaggio. La proprietà è completata da un pratico garage doppio con fossa di ispezione integrata nel seminterrato, che offre le condizioni perfette per lavori sui veicoli. Convincetevi di persona dei vantaggi di questa proprietà: è possibile visitarla in qualsiasi momento! Certificazione energetica - Consumo energetico finale: 176,9 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe di efficienza energetica: F - Fonte energetica principale: Gasolio - Anno di costruzione secondo la certificazione energetica: 1978

Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25145266 - 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 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.

**Codice oggetto: 25145266 - 55599 Stein-Bockenheim**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25145266 - 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)