

Stockstadt am Rhein

# Großzügiges Einfamilienhaus mit herrlichem Grundstück in bester Wohnlage

*Codice oggetto: 26223003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 623.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 674 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

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

Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26223003	Prezzo d'acquisto	623.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 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	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



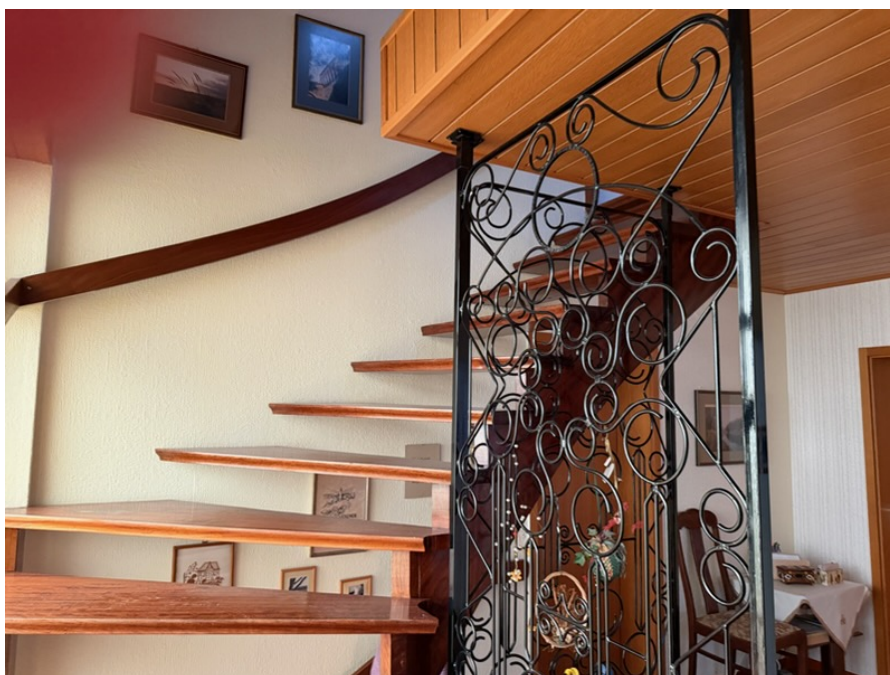
Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Ulteriori informazioni

**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 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: 26223003 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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