

Stein-Bockenheim

Anwesen mit großem Entwicklungspotenzial – Lager, Produktion, Versand & Wohnen auf einem Grundstück

Número da propriedade: 25145266_1



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 749.950 EUR • ÁREA: ca. 258 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 4.554 m²

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25145266_1
Área	ca. 258 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	749.950 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	176.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.02.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

O imóvel



Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

O imóvel



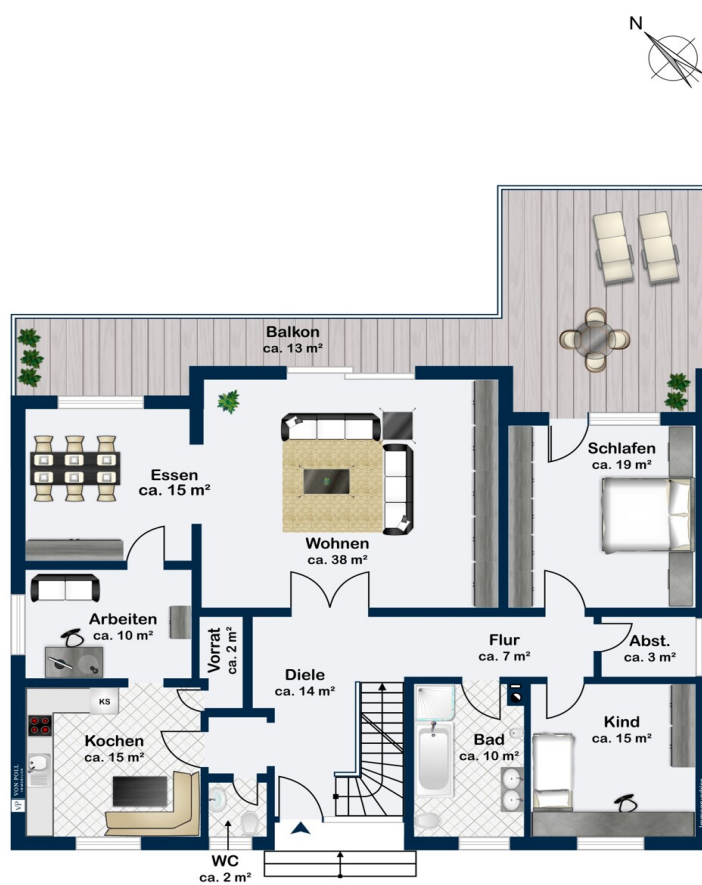
Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

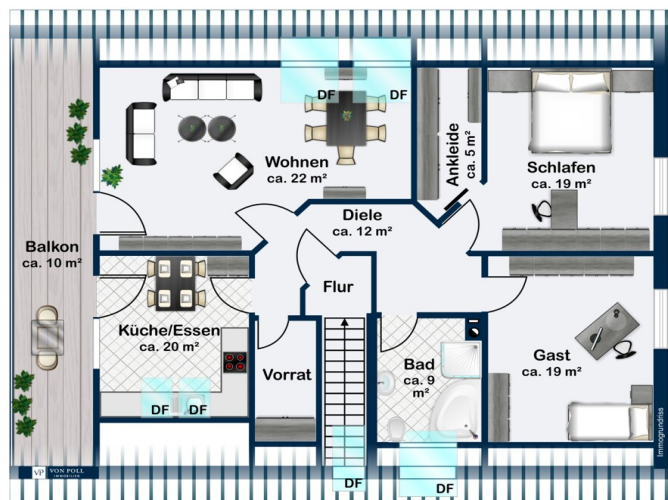
O imóvel

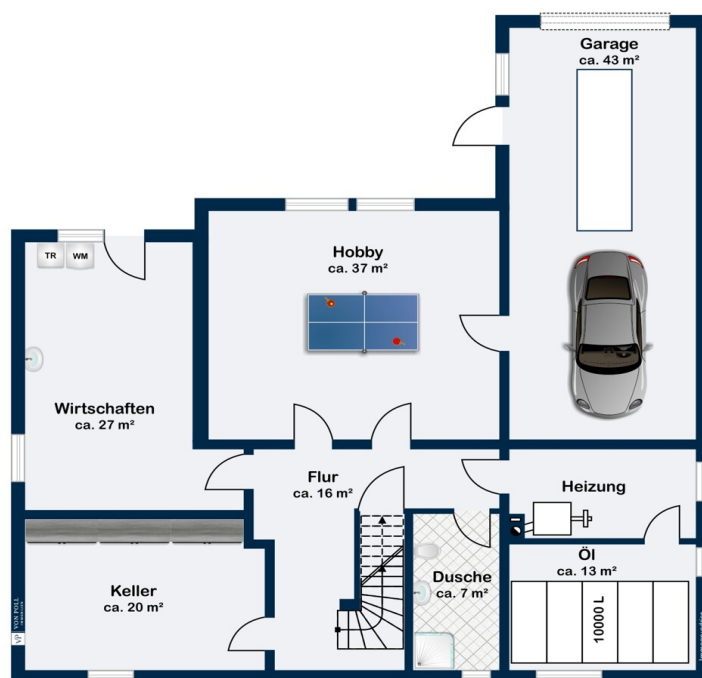


Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Lagerhaltung, Produktion, Versand, Logistik, Handwerk oder Baugewerbe, die großzügige Flächen mit der Möglichkeit des Wohnens direkt am Standort kombinieren möchten. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus attraktive Erweiterungsoptionen für zusätzliche Lager- oder Hallenflächen – eine seltene Kombination mit hohem Zukunftspotenzial.

Auf einem ca. 4.554 m² großen Grundstück stehen umfangreiche Nutzflächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die massiv gebaute, unterkellerte Maschinen- bzw. Lagerhalle mit ca. 560 m² Nutzfläche, die sich hervorragend für Produktion, Warenlager, Versandabwicklung, Fuhrpark oder Maschinenbetrieb eignet. Die vorhandenen Platzreserven ermöglichen effiziente Betriebsabläufe und flexible Nutzungskonzepte.

Ein entscheidender Mehrwert für expandierende Unternehmen: Rund 1.490 m² des Grundstücks sind grundsätzlich als Bauland nutzbar und bieten damit die Möglichkeit, weitere Lagerhallen, Produktionsflächen oder gewerbliche Erweiterungen zu realisieren. Diese Ausbaureserve macht die Immobilie besonders attraktiv für langfristig planende Betriebe.

Für Betriebsinhaber oder Mitarbeiter steht ein großzügiges Wohnhaus zur Verfügung, das Wohnen und Arbeiten effizient miteinander verbindet. Das massiv errichtete Gebäude bietet ca. 155 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie weitere ca. 103 m² im ausgebauten Dachgeschoss, das auch separat nutzbar oder vermietbar ist. Eine zusätzliche Ausbaureserve im Keller mit ca. 88 m² eröffnet weiteres Potenzial, beispielsweise für Büroräume, Sozialräume oder ergänzende Wohnflächen.

Die zuverlässige Ölzentralheizung (Baujahr 2012) mit 10.000-Liter-Tankvolumen gewährleistet eine stabile Energieversorgung des gesamten Anwesens.

Diese Immobilie vereint großzügige Gewerbeflächen, Wohnmöglichkeiten vor Ort und erhebliche Entwicklungsperspektiven – eine ideale Lösung für Unternehmen, die Wachstum, Effizienz und Standortvorteile miteinander verbinden möchten.

Energieausweis:

Endenergiebedarf: 176,9 kWh/m²a | Energieeffizienzklasse: F

Wesentlicher Energieträger: Öl | Baujahr laut Energieausweis: 1978

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Detalhes do equipamento

- Erdgeschoss mit ca. 155 m² und Dachgeschoss mit ca. 103 m², jeweils als separate Wohnungen
- weitere nutzbare Flächen von ca. 88 m² 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 m² Nutzfläche
- ca. 1.490 m² weiteres Bauland (nach Prüfung)

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Tudo sobre a localização

Die Ortsgemeinde Stein-Bockenheim liegt verkehrsgünstig im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz und überzeugt insbesondere für Gewerbetreibende, Speditionen, Logistik- und Handwerksbetriebe durch ihre gute regionale und überregionale Anbindung sowie ihr wirtschaftsfreundliches Umfeld.

Strategisch günstig positioniert zwischen den Wirtschaftsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar, profitieren Unternehmen von kurzen Wegen zu bedeutenden Industrie-, Handels- und Ballungszentren. Städte wie Alzey, Bad Kreuznach, Mainz, Wiesbaden, Worms und Frankfurt am Main sind in überschaubarer Fahrzeit erreichbar und bieten Zugang zu großen Absatzmärkten, Logistikkreisläufen und Geschäftspartnern.

Die Autobahnanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil: Die A61 (Koblenz–Ludwigshafen) sowie die A63 (Mainz–Kaiserslautern) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine effiziente Nord-Süd- sowie Ost-West-Verbindung. Für Speditionen und Logistikunternehmen bedeutet dies optimale Voraussetzungen für reibungslose Transportabläufe, kurze Fahrzeiten und flexible Routenplanung.

Stein-Bockenheim selbst ist über gut ausgebaute Landes- und Kreisstraßen an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Diese Infrastruktur erlaubt auch den problemlosen Einsatz von Lkw, Lieferfahrzeugen und Fuhrparks und bietet ausreichend Raum für Rangier- und Betriebsflächen – ein klarer Vorteil gegenüber innerstädtischen Standorten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ländlich geprägte Struktur mit vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen, großzügigen Flächenangeboten und geringerer Verkehrsbelastung. Dies schafft ideale Bedingungen für lagerintensive Betriebe, Produktionsunternehmen oder Gewerbe mit hohem Platzbedarf. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von einem ruhigen Umfeld, das effizientes Arbeiten ohne städtische Restriktionen ermöglicht. Die Region ist wirtschaftlich solide aufgestellt, geprägt von mittelständischen Betrieben, Handwerk, Landwirtschaft sowie Gewerbe und Logistik. Kommunale Entscheidungswege sind kurz, was Genehmigungsprozesse und betriebliche Entwicklungen erleichtert. Insgesamt bietet Stein-Bockenheim einen attraktiven Gewerbestandort, der durch gute Verkehrsanbindung, großzügige Flächenreserven, zentrale Lage in Rheinland-Pfalz und wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen überzeugt – ideal für Unternehmen mit Fokus auf Lager, Produktion, Versand und Spedition.

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25145266_1 - 55599 Stein-Bockenheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com