Stockstadt am Rhein

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Ortskernlage

***Número da propriedade: 23223018***

**PREÇO DE COMPRA:** 559.000 EUR • **ÁREA:** ca. 283 m$^2$ • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 441 m$^2$

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**


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

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23223018 |
| Área | ca. 283 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1928 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 559.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 80 m² |
| Móveis | Terraço, Varanda |

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | GAS |
| Certificado Energético válido até | 13.03.2028 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 147.70 kWh/m²a |
| Classificação energética | E |

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

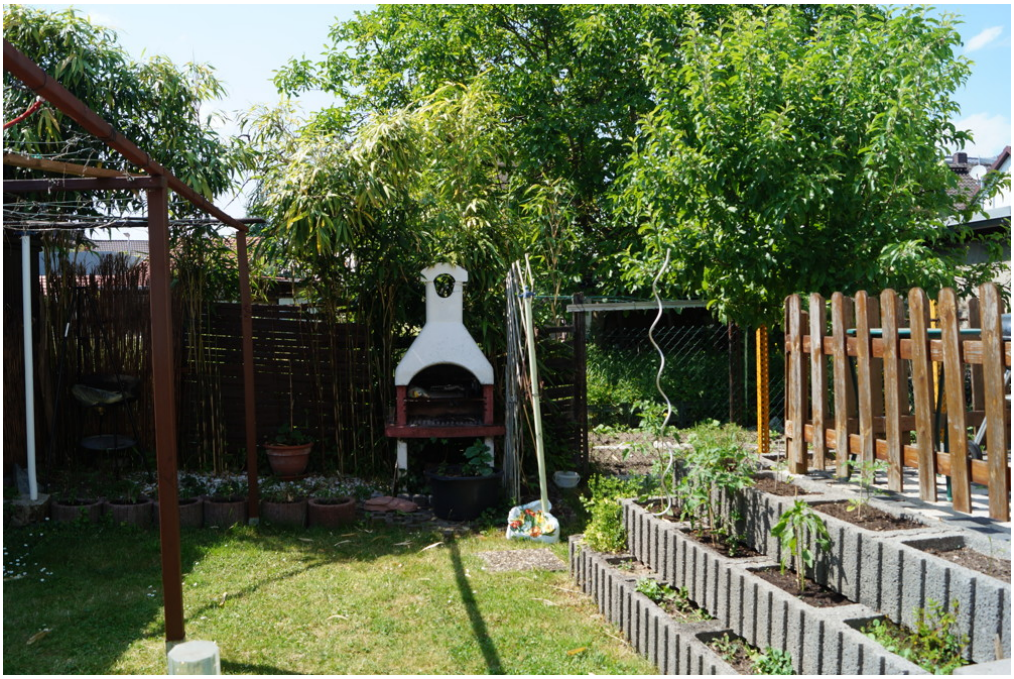
# O imóvel

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# O imóvel

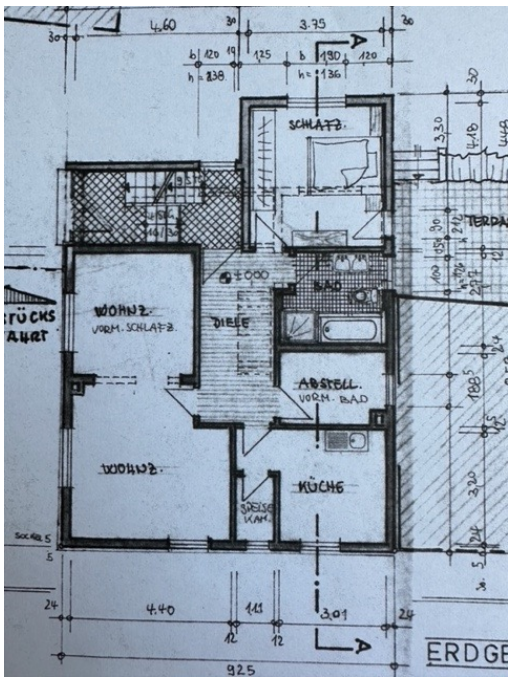
**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# O imóvel



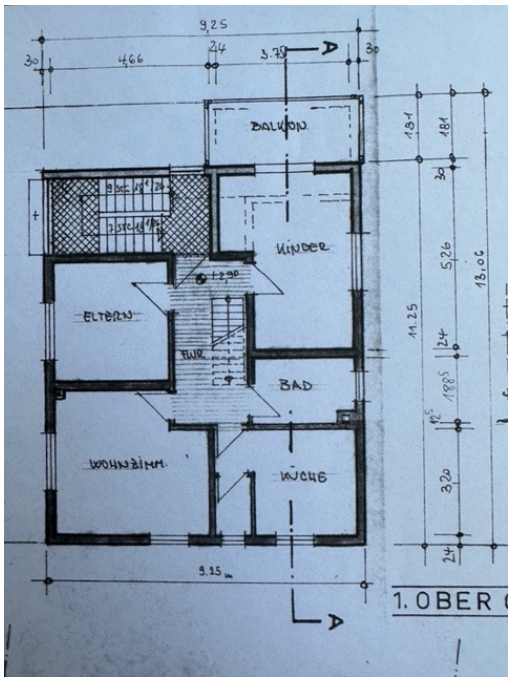
**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

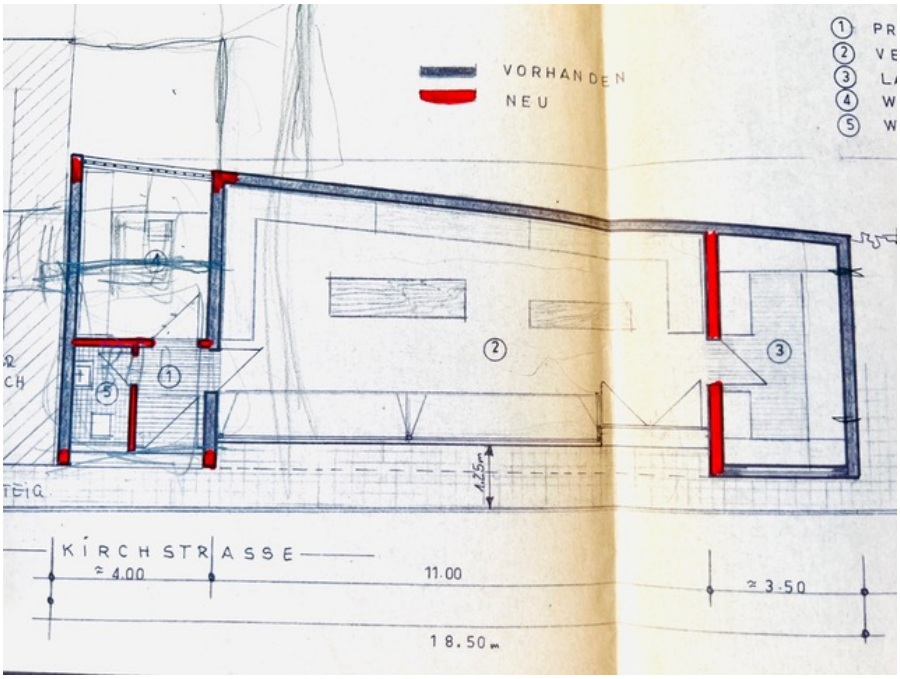
# O imóvel



**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# O imóvel



**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Uma primeira impressão

Dieses gepflegte und modernisierte Zweifamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit, gut vermietet, befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage von Stockstadt a.Rhein. Die Liegenschaft wurde fortlaufend instand gehalten und weist somit keinen Renovierungsstau auf. Die beiden Wohneinheiten verfügen über jeweils 3 Zimmer, Erdgeschoß mit Sonnenterrasse. Das Obergeschoss hat einen geräumigen Sonnenbalkon. Die Gewerbeeinheit bietet eine Fläche von ca. 110 qm, die Heizungsanlage wurde im Jahre 2015 erneuert. Im Zuge der Renovierungsmaßnahmen wurde im Jahr 2009 die Immobilie mit einem Wärmeverbundsystem versehen, 2010 kam es für das Wohnhaus ebenfalls zu einer Heizungserneuerung. Eine Garage und ein davor gelagerter PKW-Stellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Die Mieteinnahmen p.a. betragen € 25.452.--. Bringen Sie Ihr Geld in Sicherheit für eine vernünftige Kapitalanlage im prosperierenden Ried. Exklusiv bei von Poll Immobilien Groß Gerau. Sie erreichen mich auch sonntags telefonisch. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Detalhes do equipamento

* Treppenhaus mit Travertin (Marmor)
* modernes Badezimmer im EG
* Doppelverglasung
* Laminat
* weiße Fliesen
* Balkon
* Terrasse
* Garage
* PKW Stellplatz
* Wärmeverbundsystem
* Heizungsanlage aus 2010 Wohnhaus
* Heizungsanlage aus 2015 Gewerbe

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Tudo sobre a localização

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.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.

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 147.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**Número da propriedade: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

# Pessoa de contacto

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

Eric Preu

Magdalenenstraße 33  Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com