

Stockstadt am Rhein

# Gepflegtes Zweifamilienhaus im idyllischen Ortskern von Stockstadt mit Gewerbeeinheit

Objektnummer: 23223018



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 441 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	23223018	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1928		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	147.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie





Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie





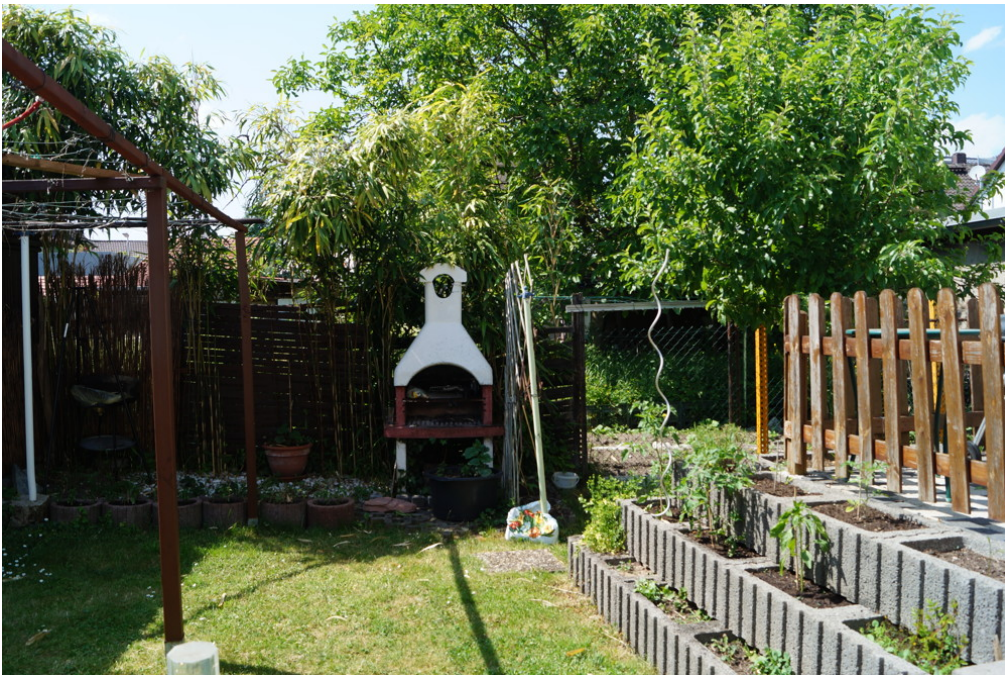
Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

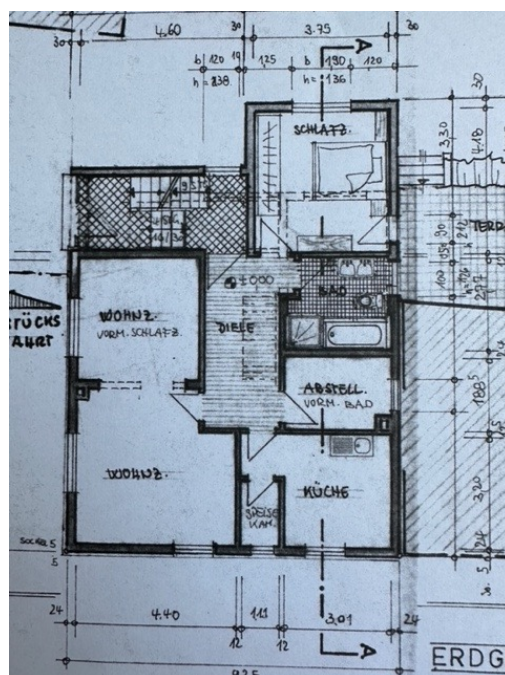
## Die Immobilie





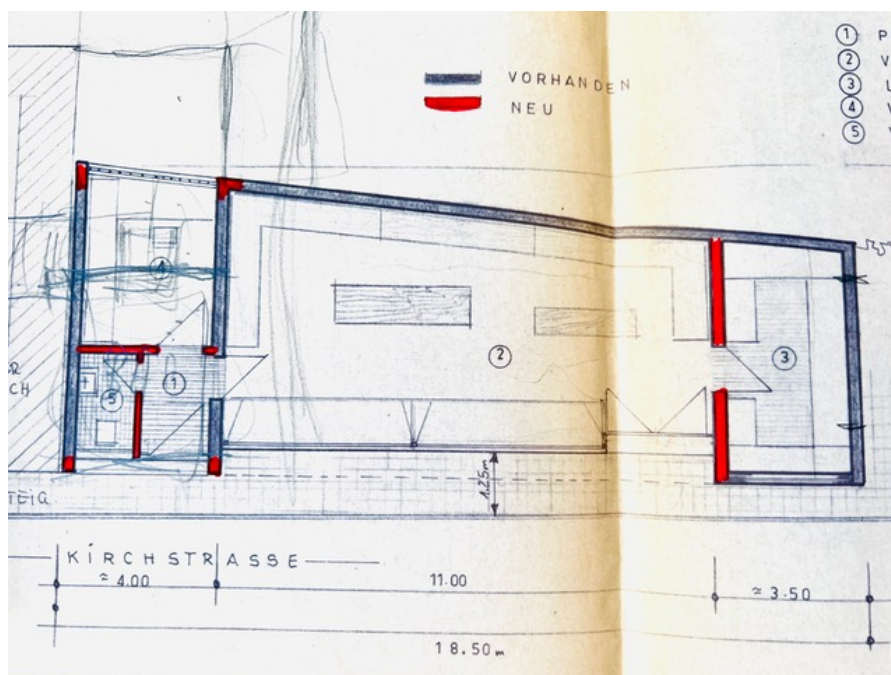
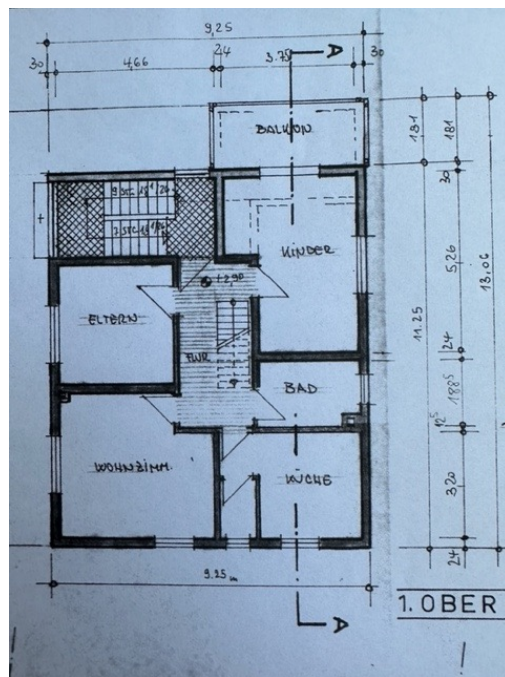
Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Die Immobilie





**Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und modernisierte Zweifamilienhaus mit einer Gewerbeinheit, 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 Gewerbeinheit 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. 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](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 147.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 23223018 - 64589 Stockstadt am Rhein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau  
E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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