

Stockstadt am Main

# Modernisiertes 1-/2-Familienhaus in günstiger Lage

*Número de propiedad: 24007050*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 945 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## De un vistazo

Número de propiedad	24007050
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	745.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	263.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



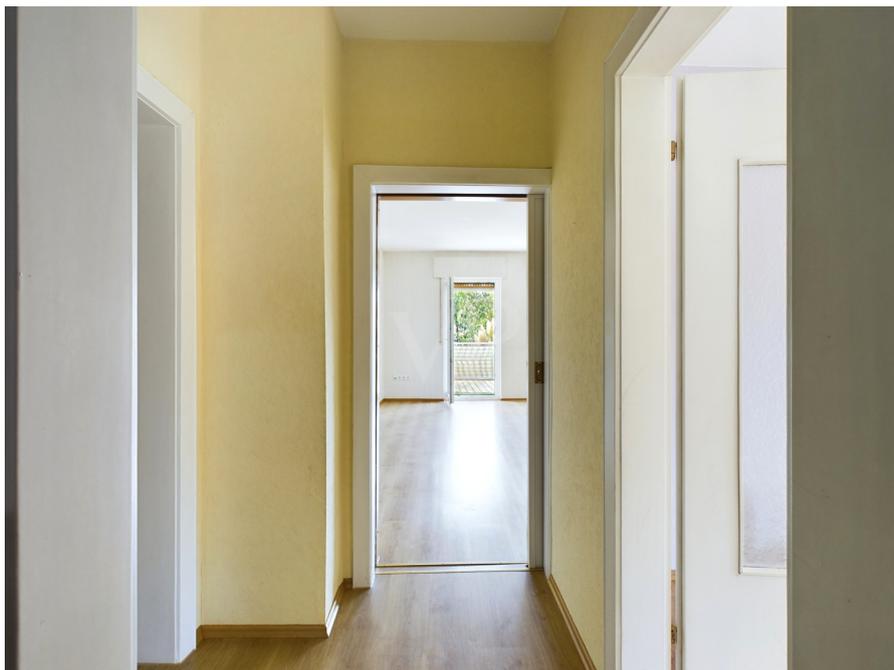
Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



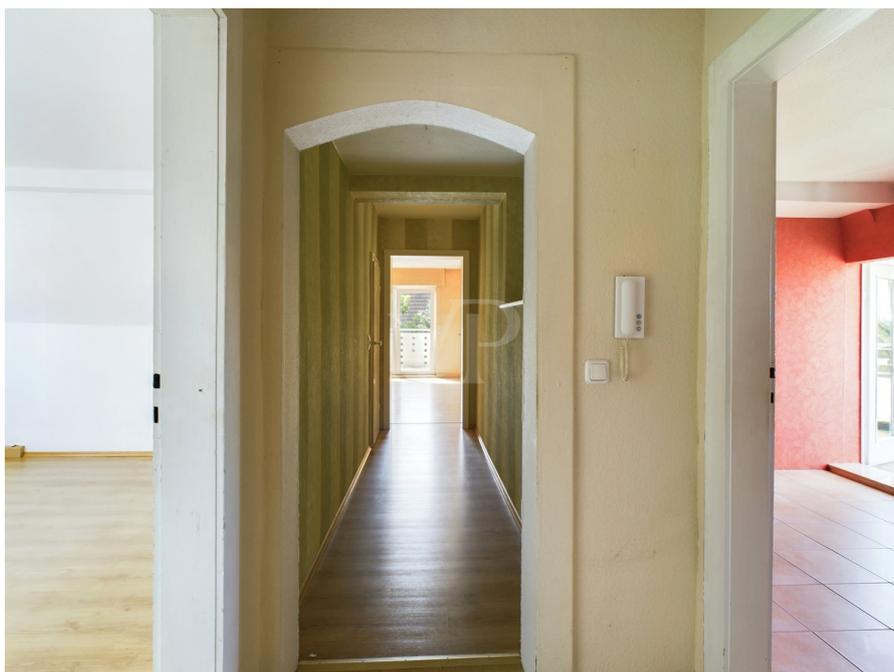
Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Haus, das im Jahr 1960 erbaut und zuletzt 2010 umfassend modernisiert wurde. Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten Landschaftspark Schönbusch und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Natur. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen und einer Grundstücksfläche von fast 500 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die sich ideal für größere Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten eignen. Auch eine gewerbliche Nutzung ist möglich, was dieses Objekt besonders vielseitig macht. Die Immobilie bietet zwei Badezimmer, die modernisiert und in einem gepflegten Zustand sind. Für Sonnentage und entspannte Stunden im Freien stehen zwei Balkone beziehungsweise Terrassen zur Verfügung, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und eignet sich somit optimal für die ganzjährige Nutzung. Die Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2010 umfassten eine komplette Sanierung des Innenbereichs, sodass das Objekt bezugsfertig ist. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was bei gleichbleibend hoher Bausubstanz eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen oder Erweiterungen bietet. Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Garten, der viel Freiraum für Gestaltungsideen bietet. Ob als Spielfläche für Kinder, Hobbygärtner oder zur Errichtung eines kleinen Nutzgartens – die Möglichkeiten sind vielfältig. In Bezug auf die Lage punktet dieses Anwesen nicht nur durch die Nähe zum Landschaftspark Schönbusch, sondern auch durch die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Somit bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Insgesamt stellt dieses großzügige Objekt ein attraktives Angebot für Käufer dar, die auf der Suche nach einem soliden Wohnobjekt mit genügend Platz für Familienmitglieder oder gewerbliche Nutzung sind. Die gepflegte Substanz, der Garten und die durchgeführte Modernisierung machen das Objekt zu einer interessanten Option für all jene, die auf Qualität und Flexibilität Wert legen. Gerne arrangieren wir für Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins.

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Detalles de los servicios

- + Heizung, Sanitär und Elektro in 2010 grundlegend saniert
  - + Kunststoff-Isolierglas-Fenster ebenfalls aus 2010
  - + Zwischendecke neu aufgebaut
  - + zweite Küche im OG möglich
  - + großzügiges Grundstück
  - + zentrale Lage
- uvm.

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Todo sobre la ubicación

Stockstadt am Main ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg in Bayern, die durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. Die idyllische Lage am Main bietet naturnahe Erholungsmöglichkeiten, während gleichzeitig das Rhein-Main-Gebiet und die Stadt Aschaffenburg in kurzer Zeit erreichbar sind. Dank der Nähe zur Autobahn A3 sowie zur B469 ist Stockstadt sowohl für Pendler als auch für Familien sehr attraktiv. In der Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote. Die gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung machen Stockstadt zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 263.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número de propiedad: 24007050 - 63811 Stockstadt am Main

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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