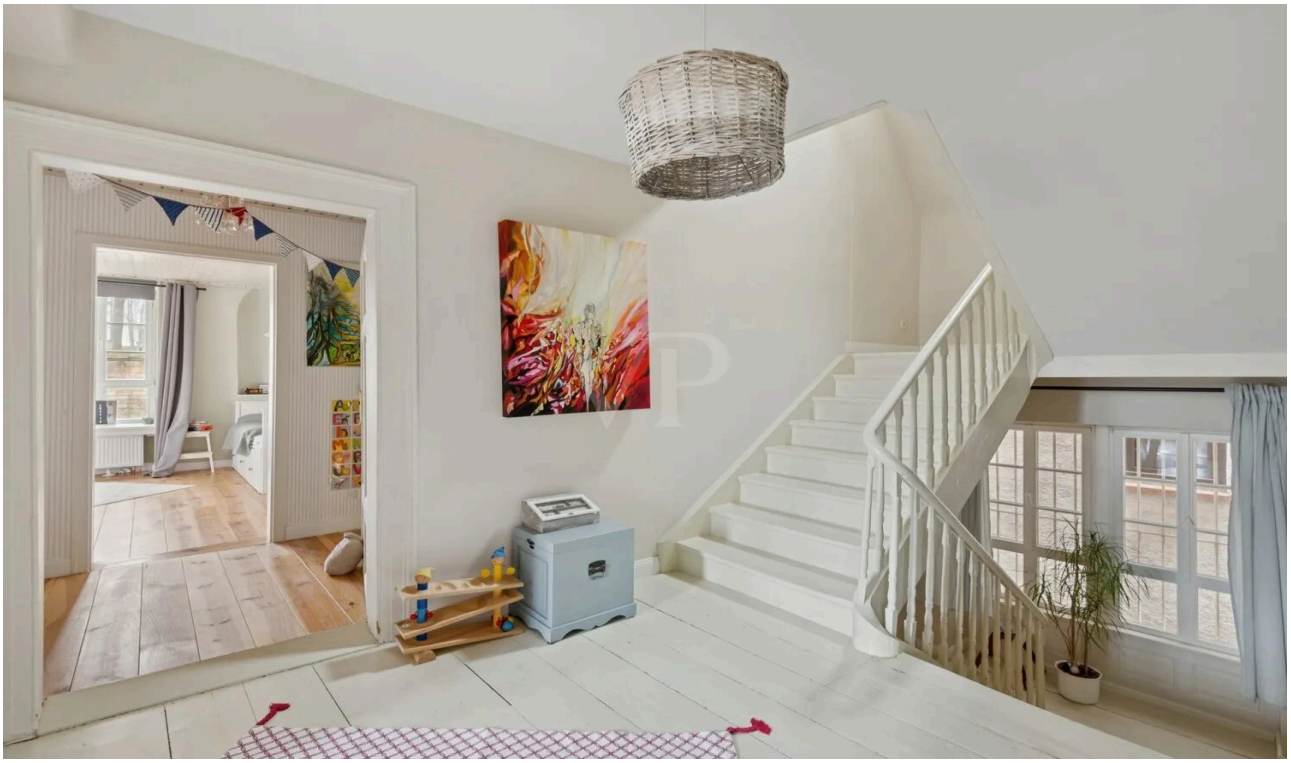
Stein-Bockenheim

Historischer Charme trifft auf nachhaltige Wohnqualität – ein außergewöhnliches Anwesen!

Objektnummer: 26145273_2



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1382 m^2

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26145273_2
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1865
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

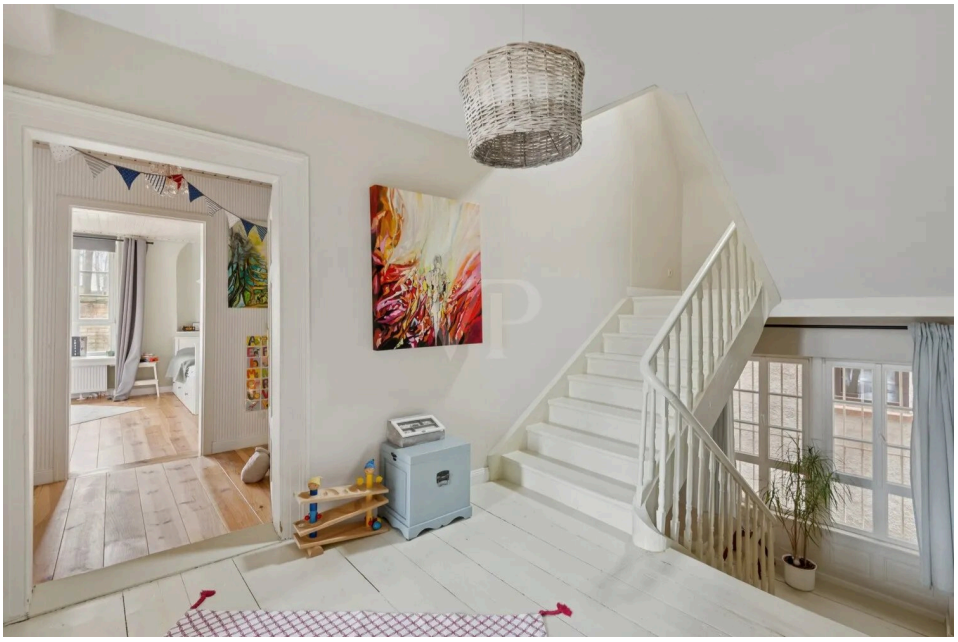
Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

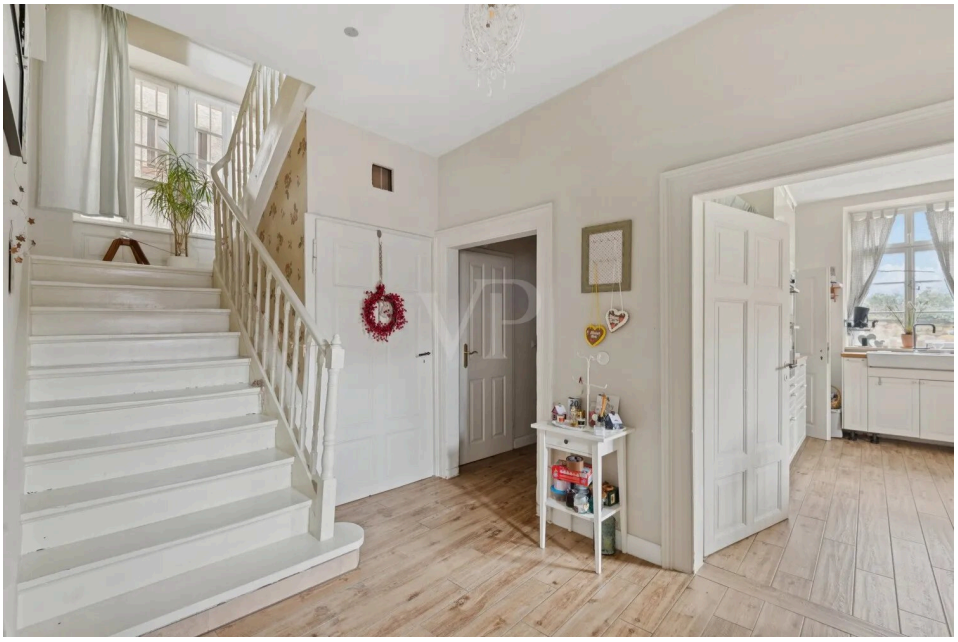
Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Die Immobilie





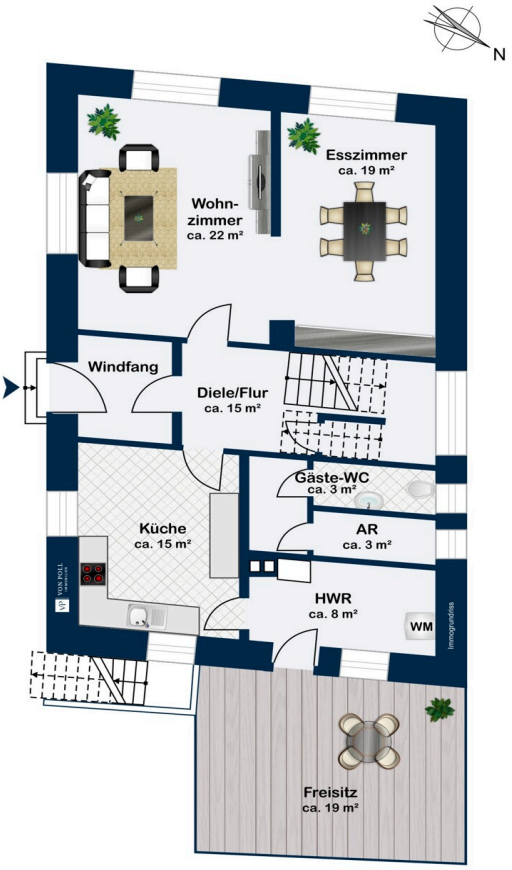
Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

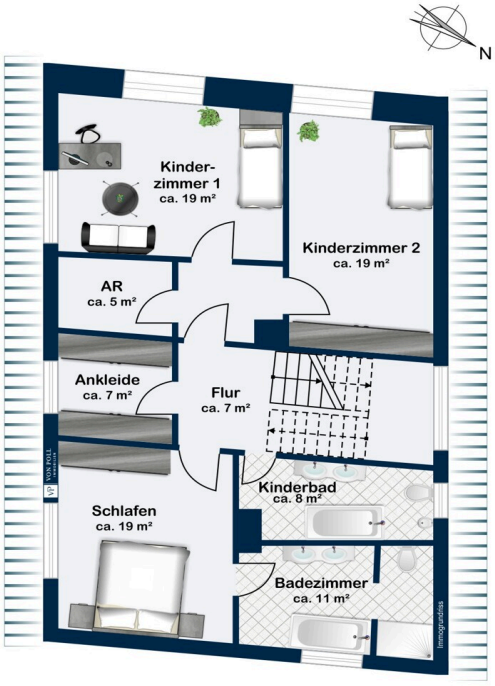
Die Immobilie

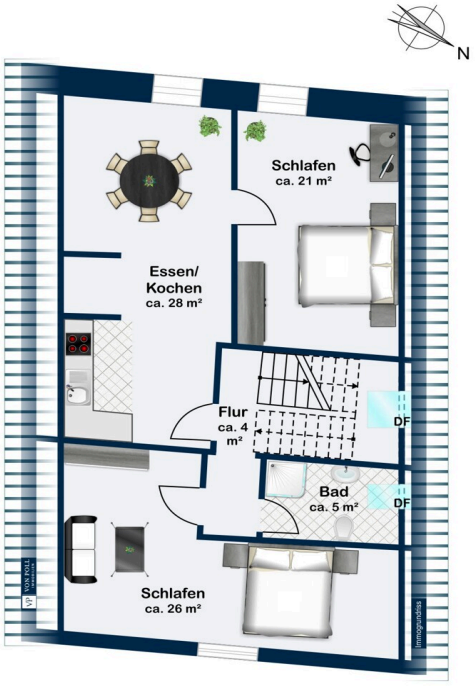


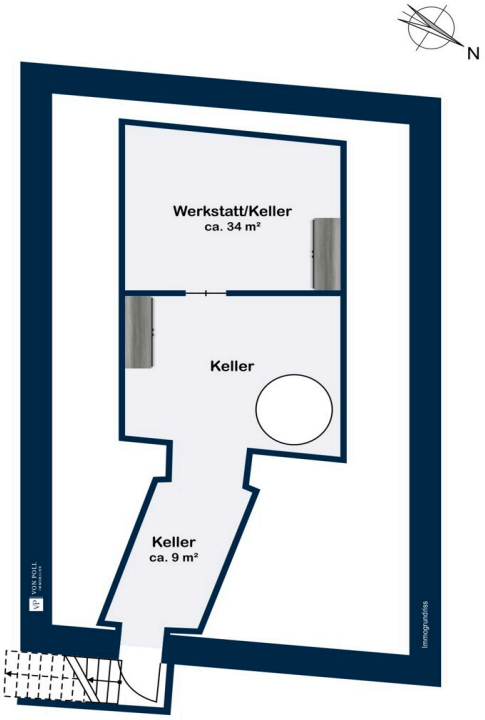
Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Grundrisse




N
Kinder-
zimmer 1
ca. 19 m²
Kinderzimmer 2
ca. 19 m²
AR
ca. 5 m²
Ankleide
ca. 7 m²
Flur
ca. 7 m²
Kinderbad
ca. 8 m²
Schlafen
ca. 19 m²
Badezimmer
ca. 11 m²


N
Schlafen
ca. 21 m²
Essen/
Kochen
ca. 28 m²
Flur
ca. 4
m²
DF
Bad
ca. 5 m²
DF
Schlafen
ca. 26 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, unverwechselbarem Charakter und einer besonderen Ausstrahlung: Dieses denkmalgeschützte, ehemals evangelische Pfarrhaus verbindet den Charme vergangener Jahrhunderte mit den Ansprüchen an modernes, komfortables und nachhaltiges Wohnen.

Seine Ursprünge reichen bis in das 17. Jahrhundert zurück. Besonders eindrucksvoll ist der historische Torbogen, der die Jahreszahl 1600 trägt und von der langen Geschichte des Anwesens zeugt. Gemäß der offiziellen Kulturdenkmalliste erfolgte in den Jahren 1865/66 eine teilweise Erneuerung der ursprünglichen Fachwerkkonstruktion durch eine massive Bauweise. Ab 2018 wurde das Gebäude einer umfassenden, qualitativ anspruchsvollen Sanierung unterzogen. Dabei standen neben der sorgfältigen Bewahrung der historischen Bausubstanz insbesondere ökologische Aspekte und eine nachhaltige Modernisierung im Mittelpunkt. Sämtliche Maßnahmen erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Heute präsentiert sich die Immobilie mit einer Wohnfläche von rund 270 m², die sich über drei Ebenen erstreckt. Das durchdachte Raumangebot ermöglicht unterschiedlichste Wohnkonzepte und lässt viel Freiraum für individuelle Lebensentwürfe. Ob als großzügiges Familiendomizil, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur Schaffung separater Wohnbereiche – die vorhandenen Badezimmer und eigenständigen Küchenanschlüsse im Ober- und Dachgeschoss bieten hierfür hervorragende Voraussetzungen.

Darüber hinaus hält das Gebäude zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bereit: Ein bislang nicht ausgebauter Dachboden mit einer Grundfläche von etwa 65 m² eröffnet weiteres Potenzial zur Erweiterung der nutzbaren Flächen.

Was dieses Anwesen so besonders macht, ist das harmonische Zusammenspiel seiner historischen Architektur mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Zahlreiche charakteristische Elemente wurden mit großem handwerklichem Anspruch bewahrt und behutsam in das heutige Wohnkonzept integriert. Im Zuge der ab 2018 durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden sämtliche Versorgungsleitungen und technischen Installationen vollständig erneuert. Auf diese Weise entstand eine gelungene Symbiose aus ursprünglicher Baukunst, moderner Haustechnik und verantwortungsbewusstem Umgang mit bestehenden Ressourcen.

Ein weiteres Highlight ist der rund 44 m² große Gewölbekeller. Mit seinem

ursprünglichen Charakter und seiner besonderen Atmosphäre ergänzt er das vorhandene Raumangebot um eine ebenso reizvolle wie praktische Nutzfläche.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine außergewöhnlichen Dimensionen. Das insgesamt ca. 1.382 m² umfassende Erbbaurechtsgrundstück bietet großzügige Freiflächen und vielfältige Gestaltungsperspektiven. Denkbar ist beispielsweise die Anlage einer weitläufigen Gartenlandschaft mit gemütlichen Rückzugsorten, großzügigen Terrassenbereichen und viel Raum für Erholung. Ebenso könnte das Grundstück, vorbehaltlich einer entsprechenden behördlichen Genehmigung, Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung eröffnen. Sollte die gesamte Grundstücksfläche nicht benötigt werden, besteht alternativ die Option, den Gartenbereich aus dem Verkaufsangebot herauszunehmen.

Das Erbbaurecht läuft noch bis zum Jahr 2093. Der derzeitige jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 3.869,60 €.

Die derzeitigen Eigentümer möchten sich die Möglichkeit vorbehalten, die Immobilie auch nach vollständiger Kaufpreiszahlung noch bis zum Sommer 2027 zu nutzen. Für diesen Zeitraum ist eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 1.000 € zuzüglich der anfallenden Nebenkosten vorgesehen.

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Ausstattung und Details

– Fachwerkbau, 17. Jh., massive Ersetzungen 1865/66, Torbogen bez. 1600
In der Zeit von 2018 bis 2020 umfangreich, in ökologischer Weise saniert:
– alle Frischwasser- und Abwasserleitungen erneuert
– alle Heizkörper und Leitungen erneuert
– Vorbereitung für Solarthermie (Material hierfür vorhanden)
– Wasserführender Ofen, hier muss noch der Kamin saniert werden
– Elektroinstallation komplett erneuert
– alle Böden neu verlegt
– alle Wände und Decken neu verputzt
– Treppe geschliffen
– oberste Geschossdecke mit ca. 20 cm Dämmung eingebracht
– Innenwände zu der Fachwerkfassade mit 16 cm Schilfrohr gedämmt und mit Lehmputz verputzt
– Ganzes Haus wurde ökologisch saniert und auf die Nichteinbringung von Giftstoffen geachtet.
– Im Außenbereich sind schon Leerrohre verlegt, um den Garten mit Wasser und Strom zu versorgen.
– Zentralstaubsauger vorbereitet, muss nur noch in Betrieb genommen werden
– Wäscheabwurfschacht installiert
– neue Decke über Kinderbad installiert
– moderne Brennwertgaszentralheizung aus 2016
– Entkalkungsanlage
– Doppelverglaste Holz-Isofenster
– Moderne Landhausküche mit Elektrogeräten
– Erbpachtgrundstück, jährliche Erbpacht beträgt 3.869,60 €, Laufzeit bis 2093

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Alles zum Standort

Der idyllische Ort Stein-Bockenheim, mit seinen rund 650 Einwohner, selbst präsentiert sich als charmante Weinbaugemeinde mit einer engen, familiären Gemeinschaftsatmosphäre. Hier finden Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das geprägt ist von traditionellen Dorfhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern. Die ruhige Lage lädt zum Entspannen und gemeinsamen Erleben ein, während der Fokus auf dem Erhalt des ländlichen Charakters für eine behutsame Entwicklung sorgt. Diese Kombination macht Stein-Bockenheim zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Naturverbundenheit und eine harmonische Nachbarschaft legen.

Für Familien bietet Stein-Bockenheim und seine Umgebung eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. Bildungseinrichtungen wie der Kindergarten „Sonnenschein“ sind in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen in den nahegelegenen Orten innerhalb von 30 Minuten bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken gesichert, die in rund 44 bis 53 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter der Erlebnisspielplatz und das Freizeitgelände Stenne, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kulinarisch laden gemütliche Gaststätte wie „Zum Steinbock“ in nur 3 Minuten Fußweg zum Genießen ein, während weitere gastronomische Highlights in der Umgebung zum Entdecken einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Ort gewährleistet, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug erleichtert.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, sicherer Gemeinschaft und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten macht Stein-Bockenheim zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26145273_2 - 55599 Stein-Bockenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com