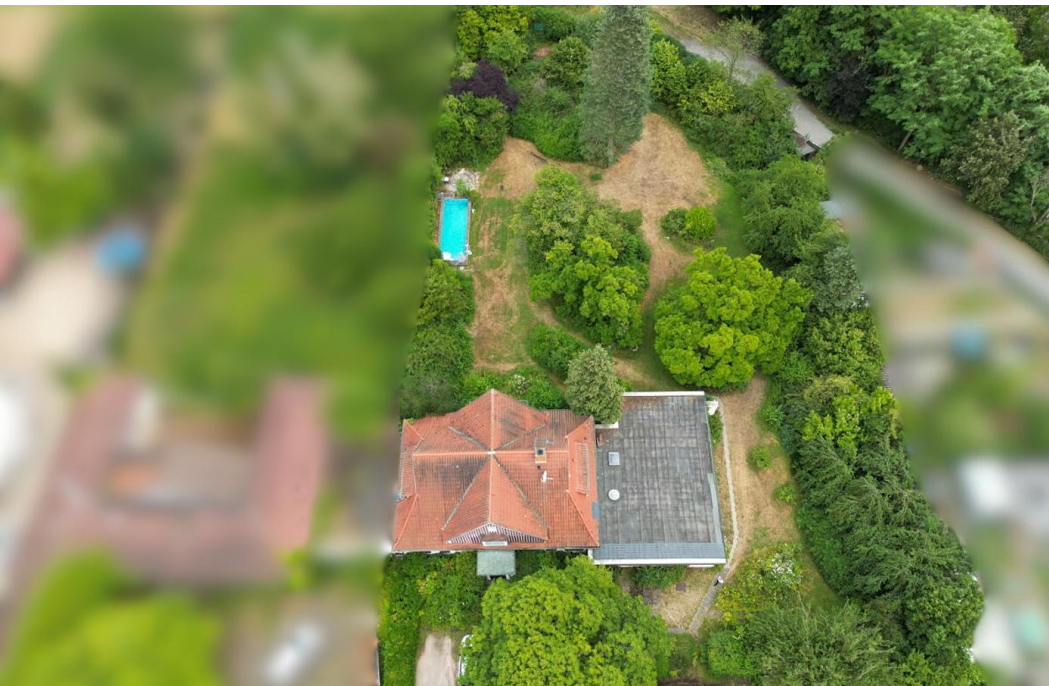


63811 Stockstadt am Main

Historische Eleganz trifft auf zeitlose Exklusivität - außergewöhnliches Anwesen am Main



Kaufpreis

779.000 €

Wohnfläche

422 m²

Zimmer

11

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Janina Geis
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	422 m ²
Zimmer	11
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	6
Grundstücksfläche	3.974 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1919
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-04-18
Endenergiebedarf	294.50
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1919
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Historische Eleganz trifft auf zeitlose Exklusivität - außergewöhnliches Anwesen am Main

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem gehobenen, naturnahen Wohnumfeld direkt am Mainufer von Stockstadt am Main. Besonders exklusiv ist die idyllische und ausgesprochene ruhige Lage, die durch die unmittelbare Nähe zum Main sowie ein hohes Maß an Ruhe und Ungestörtheit besticht. Der Ort überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Struktur und die gleichzeitig hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte.

.....
Online-ID:
WCTTBZV
.....

Objekt-Nr.:
12659
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Stockstadt liegt unmittelbar am Main und profitiert von der Nähe zur Natur sowie von zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains und in den umliegenden Waldgebieten. Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie Naherholungsflächen bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot stehen im nahegelegenen Aschaffenburg zur Verfügung.

Verkehrstechnisch ist Stockstadt hervorragend angebunden. Über die Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg) erreichen Sie die Rhein-Main-Region in kurzer Zeit. Der örtliche Bahnhof bietet zudem eine direkte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Aschaffenburg und Frankfurt am Main. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 30–40 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Stockstadt am Main zu einem besonders attraktiven Wohnstandort – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Ausstattungs-Beschreibung

Auch hinsichtlich der zukünftigen technischen Ausstattung wurde ein zukunftsorientiertes Konzept entwickelt. Vorgesehen sind unter anderem Photovoltaik zur eigenen Stromerzeugung, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine eigene Kläranlage. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer weitgehend autarken Wasserversorgung durch entsprechende Wasseraufbereitung.

So eröffnet sich die Möglichkeit, aus einem bereits heute außergewöhnlichen Anwesen ein individuelles Refugium zu schaffen, das historischen Charakter, großzügiges Wohnen, Privatsphäre und moderne Zukunftsorientierung miteinander verbindet.

Die im Rahmen der geplanten Umgestaltung vorgesehenen Umbau- und Modernisierungskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die entsprechenden Planungsunterlagen und der Architektenentwurf können bei ernsthaftem Interesse nach vorheriger Abstimmung gerne eingesehen werden.

Die großzügige Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss stehen sieben Zimmer, ein Tageslichtbad, ein separates WC sowie eine Küche zur Verfügung. Das Dachgeschoss umfasst fünf weitere Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Studio im Spitzboden, das über einen großzügigen sowie einen weiteren kleineren Raum verfügt.

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich zwei eigene Brunnen, die zur Wasserversorgung des Anwesens genutzt werden. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht derzeit nicht. Für die zukünftige Abwasserentsorgung ist die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage vorgesehen bzw. erforderlich. Die übrigen erforderlichen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Objektbeschreibung

Ein Anwesen mit Geschichte und außergewöhnlichem Potenzial

Dieses besondere, Villa-ähnliche Anwesen in Stockstadt am Main vereint historischen Charme, großzügige Dimensionen und eine außergewöhnliche private Atmosphäre. Auf einem weitläufigen parkähnlichen Grundstück mit Blick auf dem Main von ca. 3.974 m² stehen rund 422 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Das im Jahr 1909 errichtete Wohnhaus wurde 1962 durch einen Anbau erweitert und begeistert bis heute durch seine charaktervolle Architektur und historischen Details. Stilvolle Stuckelemente, großzügige Räume und die repräsentative Ausstrahlung verleihen dem Anwesen seinen besonderen Charakter.

Bereits die private Zufahrt und der großzügige Eingangsbereich vermitteln ein Gefühl von Exklusivität. Das weitläufige Grundstück präsentiert sich mit einer parkähnlichen Gartenanlage und bietet viel Raum für Privatsphäre, Erholung und individuelle Gestaltung. Ein vorhandener Pool unterstreicht den besonderen Freizeit- und Erholungswert dieser Immobilie.

Für die zukünftige Entwicklung des Anwesens liegt ein umfassender Architektenentwurf vor. Dieser sieht eine behutsame Weiterentwicklung der historischen Substanz sowie eine moderne Neugestaltung der Wohn- und Außenbereiche vor. Die entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor.

Geplant sind unter anderem großzügige und lichtdurchflutete Grundrisse, eine repräsentative Eingangssituation, eine weitläufige Terrasse mit Feuerstelle und Liegebereichen sowie ein moderner Infinity-Pool mit Blick in den neu gestalteten Garten. Ergänzt wird das Außenkonzept durch einen landschaftlich gestalteten Gartenteich.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Verbindung von historischer Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort. Vorhandene Stilelemente sollen erhalten und harmonisch in ein modernes, repräsentatives Wohnkonzept integriert werden.

sonstige Angaben

Derzeit ist die Immobilie leerstehend.

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen



