

# Exposé

## Wohnung in Stockstadt am Main

### Das Dreispitz - 2-Zimmer Wohnung mit moderner Ausstattung, Einbauküche und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-209400

#### Wohnung

Vermietung: **710 € + NK**

63811 Stockstadt am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.130 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser modernes Apartment verbindet ökologischen Wohnkomfort mit einem individuellen Serviceangebot, das speziell auf die Bedürfnisse im Alter zugeschnitten ist. Nachhaltigkeit, Sicherheit und Lebensqualität gehen hier Hand in Hand.

Individuelle Unterstützung für jede Lebensphase

Ob eigenständiges Wohnen, Alltagshilfen oder professionelle Pflege – Sie entscheiden, welche Leistungen Sie in Anspruch nehmen möchten. Unser Service reicht von Beratung und Unterstützung im Haushalt bis hin zu Pflegeangeboten, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen.

Tagespflege Charleston direkt nebenan

Besondere Nähe bietet die Tagespflege Charleston: Hier stehen zusätzliche Betreuungsangebote für Sie bereit. Außerdem lädt ein gemütliches Café vor Ort nicht nur Bewohner, sondern auch Gäste zum Verweilen ein – ein idealer Treffpunkt für Begegnung und Gemeinschaft.

Gemeinschaft & Lebensqualität

Ein aktives Miteinander prägt unser Wohnkonzept: Nachbarschaftstreffen, gemeinsame Aktivitäten und soziale Kontakte sorgen für ein erfülltes Leben in einer warmen Umgebung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltig & effizient: Ökologischer Neubau mit modernster Energieversorgung.
- Flexibel & anpassbar: Wohnungen, die sich jeder Lebensphase anpassen – vom eigenständigen Wohnen bis hin zu Pflege- und Betreuungsleistungen.
- Individueller Service: Persönliche Beratung, Unterstützung im Alltag, hauswirtschaftliche Dienste und Pflegeangebote nach Wunsch.
- Tagespflege direkt nebenan: Die Tagespflege Charleston bietet zusätzliche Betreuung und Unterstützung für Bewohner.
- Starkes Miteinander: Gemeinschaftliche Freizeitangebote, Nachbarschaftstreffen und soziales Umfeld.
- Top Lage: Ruhig, verkehrsgünstig, mit ausreichend Parkmöglichkeiten.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Einbauküche mit Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombi, Spülmaschine, Kochfeld, Backofen, Dunstabzug)
- Energieeffiziente Bauweise nach höchsten ökologischen Standards
- Zuverlässige Versorgung durch Pelletheizung und Solaranlage → niedrige Betriebskosten
- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Fliesen in den Bädern, Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen
- Barrierefreie Dusche, komfortabel und modern
- Balkon
- Aufzug im Haus für bequemen Zugang
- Gemeinschaftsraum mit Küche für Treffen und buchbar für private Veranstaltungen

- Servicepersonal im Eingangsbereich, zweimal pro Woche persönlich vor Ort für individuelle Anliegen

- Parkplatz direkt vor dem Eingang

Kostenübersicht:

- Küchenmiete: 60 €

- Stellplatz: 50€ (direkt vor dem Eingang)

- Servicepauschale: 85 € (Bitte beachten Sie, dass die Servicepauschale in Höhe von 85€ monatlich gezahlt werden muss -auch wenn der Service nicht beansprucht wird. Hierbei handelt es sich um einen Servicevertrag mit dem ortsansässigen Pflegedienst.)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Die Serviceleistungen der monatlichen Servicepauschale im Überblick:

- Rezeptionsdienst zweimal pro Woche vor Ort, zusätzlich telefonische Erreichbarkeit werktags
- Individuelle Beratung zu Alltag, Sozialleistungen, Pflege, Hilfsmitteln und in Krisensituationen
- Unterstützung bei Antragstellungen und Behördengängen (ohne Rechtsberatung)
- Vermittlung von Diensten wie Reinigung, Wäscherei, Einkäufe, Fahr- und Handwerksdienste
- Hilfe bei Organisation pflegerischer und medizinischer Versorgung sowie Notrufsystemen
- Gesellschaftliche & kulturelle Angebote (z. B. Feiern, Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten)

Wahlleistungen (individuell zubuchbar, gesonderter Vertrag):

- Hauswirtschaftliche Dienste (bei Pflegegrad):
- Grund- und Fensterreinigung
- Blumenpflege
- Wäschepflege
- Hilfe beim Lebensmitteleinkauf
- Essenservice (abhängig von Personal/Drittanbieter):
- Frühstück, Mittagessen, Abendessen im Gemeinschaftsraum
- Betreuungsservice in der Wohnung (bei Krankheit, falls Personal verfügbar):
- Arzt/Angehörige informieren, Hausbesuch organisieren
- Hilfe bei Grundpflege (Waschen, Ankleiden, Rasieren etc.)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Stockstadt und ist sehr gut an den Alltag angebunden. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – von dort fahren Züge im Halbstundentakt nach Aschaffenburg (Fahrzeit ca. 10 Minuten) und weiter ins Rhein-Main-Gebiet. Auch eine Buslinie verkehrt regelmäßig durch den Ort. Mit dem Auto sind Sie über die B 469 schnell auf der A 3 und A 45.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäcker, Apotheke oder Restaurants erreichen Sie bequem zu Fuß. Für größere Einkäufe ist Aschaffenburg in kurzer Zeit mit Auto oder Bahn erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon