

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hochheim am Main

**Don't miss out this stunning opportunity - Exklusive  
Wohnlage - Neubau DHH in Hochheim**



Objekt-Nr. **OM-278720**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **3.320 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sven Barkenings

Pfarrer Olbert Allee 3 A  
65239 Hochheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	450 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtig: Besichtigungen können erst ab dem 20. Juli 2026 stattfinden!

Das vorliegende Angebot stellt in seinem Segment ein absolutes Highlight dar. Es handelt sich hierbei um eine erstklassige Qualitätsimmobilie für anspruchsvolle Familien, welche 2024 in bester, exponierter Hochheimer Neubauwohnlage errichtet wurde. Die überaus helle, sonnenverwöhnte vordere Doppelhaushälfte im Bauhausstil mit 6 Zimmern, EBK, 3 Tageslichtbädern, Gäste-WC, Dachterrasse, Terrasse und Garten besticht durch Raumaufteilung und Exklusivität. Die Heizversorgung wird über eine Wärmepumpe gewährleistet.

Die Wohneinheit verfügt über einen Stellplatz auf dem Grundstück sowie – praktisch gesehen – über den direkt davor auf dem Straßenrandstreifen gelegenen Parkplatz. Von April bis November steht eine zusätzliche Parkmöglichkeit auf dem angrenzenden Privatparkplatz zur Verfügung, der durch eine Schranke gesichert ist.

Die Doppelhaushälfte teilt sich wie folgt auf:

EG: Wohnen/Essen inkl. Klimaanlage, Gäste-WC, Flur, Küche, Terrasse und Garten. Die hochwertige Küche wird dem Mieter mitvermietet.

1. OG: 2 identische Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche

2. OG: 1 Zimmer, Duschbad, Dachterrasse, Klimaanlage

KG: Arbeitszimmer, Gästezimmer (Sauna optional möglich), Duschbad, HWR, Hausanschlussraum

Ihr neues Zuhause soll ein erholsamer Rückzugsort werden, an dem Sie sich wohlfühlen. Zeitlose Gestaltungselemente und intelligente Grundrisse sorgen genau dafür. Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Herz des Hauses, dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich, welcher mit seiner bodentiefen Fensterfront eine moderne Wohlfühlatmosphäre erzeugt. Die offene und hochwertig ausgestattete Einbauküche (inklusive Kühl-/Gefrierschrank, Backofen, Mikrowelle, Induktionsherd mit integrierter Dunstabzug und einer Spülmaschine), lässt die Herzen aller Kochbegeisterten höherschlagen.

In den beiden exklusiven Badezimmern erwartet Sie ebenerdige Duschen, Doppelaufsatzwaschbecken und 1 Badewanne. Zudem steht Ihnen im KG noch ein weiteres Bad für Gäste bzw. dem optionalen Wellnessbereich zur Verfügung. Für Ihren Besuch steht ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss bereit. Ein weiteres Highlight ist die an den Wohnbereich angrenzende Terrassefläche, welche wie auch die Dachterrasse im OG, nicht nur an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt.

Wer also ein tolles Domizil für sich und seine Familie sucht, ist hier 100% richtig. Sie werden eine DHH erleben, welche selbst höchsten Wohnansprüchen spielend gerecht wird.

## Ausstattung

Important: Viewings will not take place until July 20, 2026!

Welcome "home" – don't miss out this stunning property built in 2024 - we are pleased to offer an extremely bright semi-detached house in "Bauhaus" style with 6 rooms, EBK, 3 daylight bathrooms, guest toilet, roof terrace, terrace and garden, which provides state-of-the-art layout and outdoor comfort. The heating system contains a modern "heat pumping system".

The unit includes a designated parking space on the property, as well as—for all practical purposes—the parking spot directly in front of it on the roadside verge. From April to November, additional parking is available in the adjacent private parking lot, which is secured by a barrier.

The semi-detached house is structured as follows:

Ground floor: living/dining room with AC, guest toilet, hallway, kitchen, terrace, and garden. The high-quality kitchen is included in the rent.

1st floor: 2 identical rooms, daylight bathroom with tub & shower

2nd floor: 1 room, shower room, roof terrace, Air Condition

KG: study / guest room (sauna optionally possible), shower room, utility room, house connection room

Your new home provides a relaxing atmosphere and is a retreat where you feel comfortable. Timeless design elements, combined with intelligent floor plans ensure state-of-the-art living in the greater Frankfurt area. The cosy entrance area takes you directly into the heart of the house, the spacious and light-flooded living area, which creates a modern "feel-good" atmosphere with its spacious window front. The open, high-quality fitted kitchen (including fridge/freezer, oven, microwave, induction cooker with integrated extractor hood and a dishwasher) will make the hearts of all cooking enthusiasts beat faster.

The two exclusive bathrooms have walk-in showers, double countertop sinks and a bathtub. There is also another bathroom in the basement for guests and the optional wellness area. There is a separate guest toilet on the ground floor for your visit. Another highlight is the terrace area adjacent to the living area, which, like the roof terrace on the upper floor, invites you to linger, and not just on sunny days.

Don't miss out on this great home for your family, this is 100% the right place for you. You will experience a DHH that easily meets even the highest living standards.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage im Neubaugebiet Schänzchen III ist äußerst attraktiv: Sie bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn. In der Nähe finden Sie mehrere Schulen, Kindergärten, Sportstätten wie Fußball- und Tennisplätze, Hallenbad und Golfplatz sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel, die Ihren Alltag erleichtern.

Hochheim am Main selbst ist eine Stadt mit ca. 18.500 Einwohnern im Main-Taunus-Kreis, liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und gehört weintechnisch zum Rheingau. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Großstädte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz, welche sowohl durch die guten S-Bahnverbindungen als auch durch die Autobahnanschlüsse bestens erreichbar sind. Hier werden sowohl kulturelle Bedürfnisse als auch Erholung und Entspannung in den umliegenden Weinbergen und den weitläufigen Feldern bestens abgedeckt.

The location in the Schänzchen III development area is extremely attractive: it also offers good connections to the city center and the motorway. Nearby you will find several schools, kindergartens, sports facilities such as football and tennis courts, indoor swimming pool and golf course as well as various shops, restaurants and public transport that make your everyday life easier.

Hochheim am Main itself is a town with around 18,500 inhabitants in the Main-Taunus district, is centrally located in the Rhine-Main area and, in terms of wine, belongs to the Rheingau. The major cities of Frankfurt, Wiesbaden and Mainz are in the immediate vicinity, which are easily accessible via both the good S-Bahn connections and the motorway connections. Here, cultural needs as well as rest and relaxation in the surrounding vineyards and extensive fields are well covered.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Der Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



Symmetrische Bauhausarchitektur



Die rückseitige Terrasse

# Exposé - Galerie



Traumküche



Der helle Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche mit Theke



Das WC im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Die edle Treppe



Zwei identische Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bodentiefe Fensterfronten



Das herrliche Kinderbad

# Exposé - Galerie



Die ebenerdige Kinderdusche



Die traumhafte Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Das Elternschlafzimmer



Exklusives Elternbad

# Exposé - Galerie



Regendusche im Elternbad



Die beleuchtete Kellertreppe



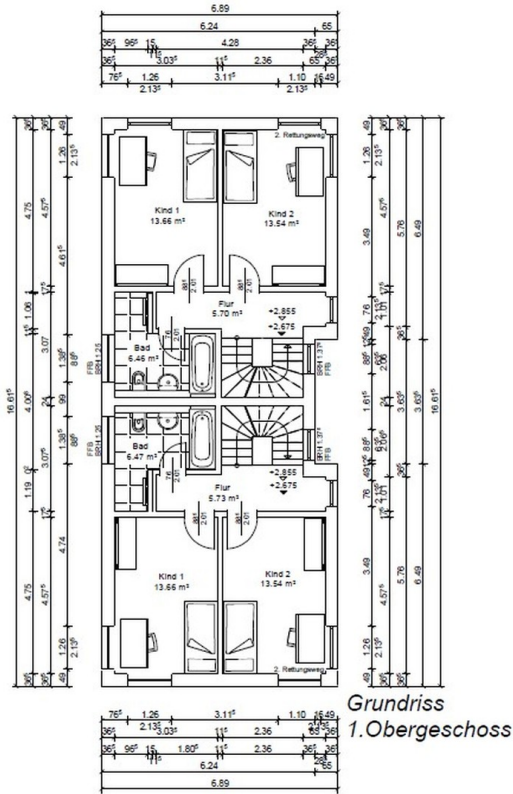
Das großzügige Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

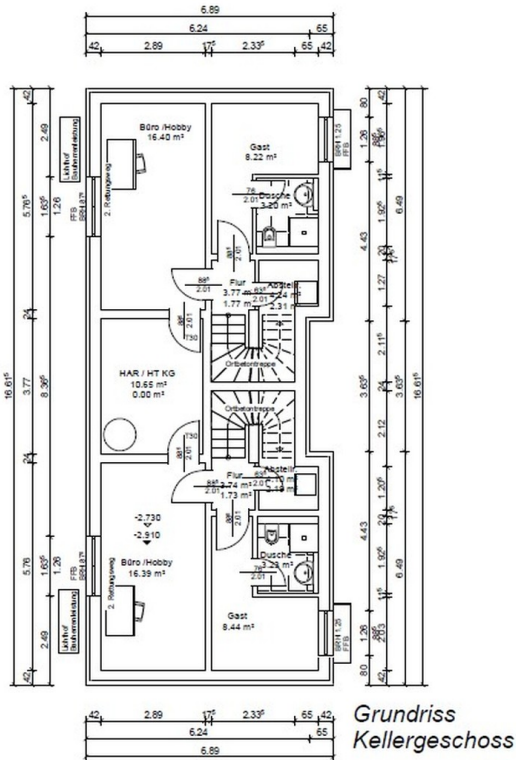


Das Gäste- bzw. Saunabad

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse 1.&2. OG



Grundrisse KG & EG