

# Exposé

## Maisonette in Hockenheim

### Gepflegte 4,5-Zimmer Maisonette-Wohnung in Hockenheim



Objekt-Nr. OM-418420

**Maisonette**

Verkauf: **486.000 €**

68766 Hockenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	208,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung mit 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 200qm Nutzfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Doppelhauses aus dem Jahr 1996 in Hockenheim. Die Wohnung verfügt über 4,5 Zimmer und hat eine normale Innenausstattung. Der Wohnbereich öffnet sich auf einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein separates Gäste WC und eine Abstellkammer runden die Wohnung ab.

Im Obergeschoss der Wohnung befinden sich die 3 Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC. Ebenso erwartet Sie eine 40qm große Dachterrasse mit 180 Grad freiem Blick. Diese ist vom Flur und zwei Zimmern zugänglich.

Zwei Keller und ein Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Ein Autostellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird derzeit noch von einem Eigentümer bewohnt und steht nach Absprache zur Eigennutzung bereit.

Beachten Sie das beigefügte Exposé.

## Ausstattung

Klimaanlage im großen Schlafzimmer

EBK

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Privatverkauf - Bitte KEINE Makler:innen Anfragen.

\*\*\*\*\*

Hinweis zur Finanzierung:

\*\*\*\*\*

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist eine gültige Finanzierungsbestätigung oder ein Nachweis über ausreichendes Eigenkapital erforderlich. Interessent:innen mit gesicherter Finanzierung oder Barzahlung werden bevorzugt berücksichtigt.

Bei Interesse...

\*\*\*\*\*

... senden Sie uns bitte eine kurze Vorstellung sowie den entsprechenden Nachweis der Finanzierung.

## Lage

Hockenheim bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bahnhöfe und Buslinien gegeben.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Autobahnen A5 und A6. Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportstätten sind in der Nähe vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick auf Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Treppe nach oben



# Exposé - Galerie



Blick Treppe nach unten



Zimmer 1 oben

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 oben



Zimmer 2 oben



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 oben



Flur oben



Bad

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Ausblick Terrasse



# Exposé - Galerie

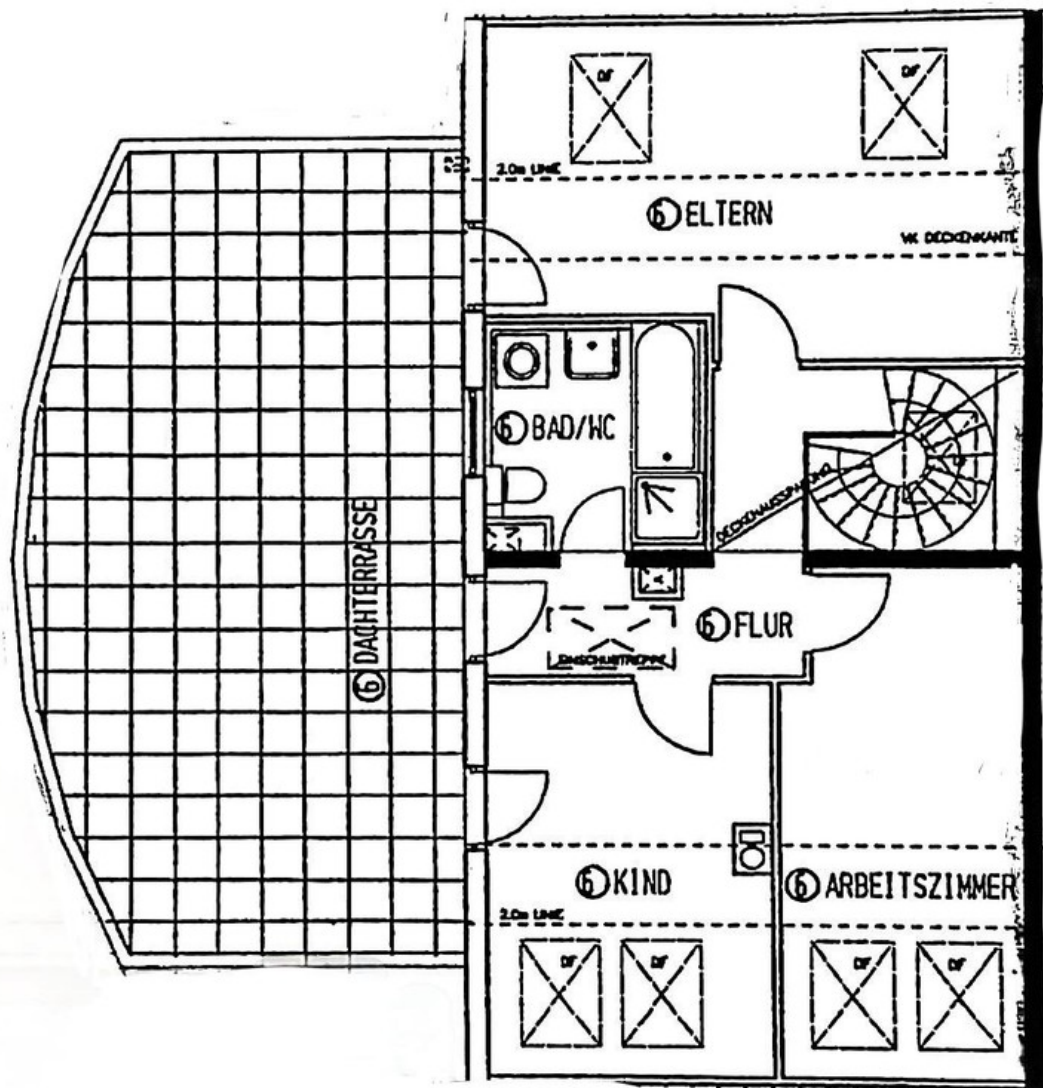


Ausblick Terrasse



Terrasse

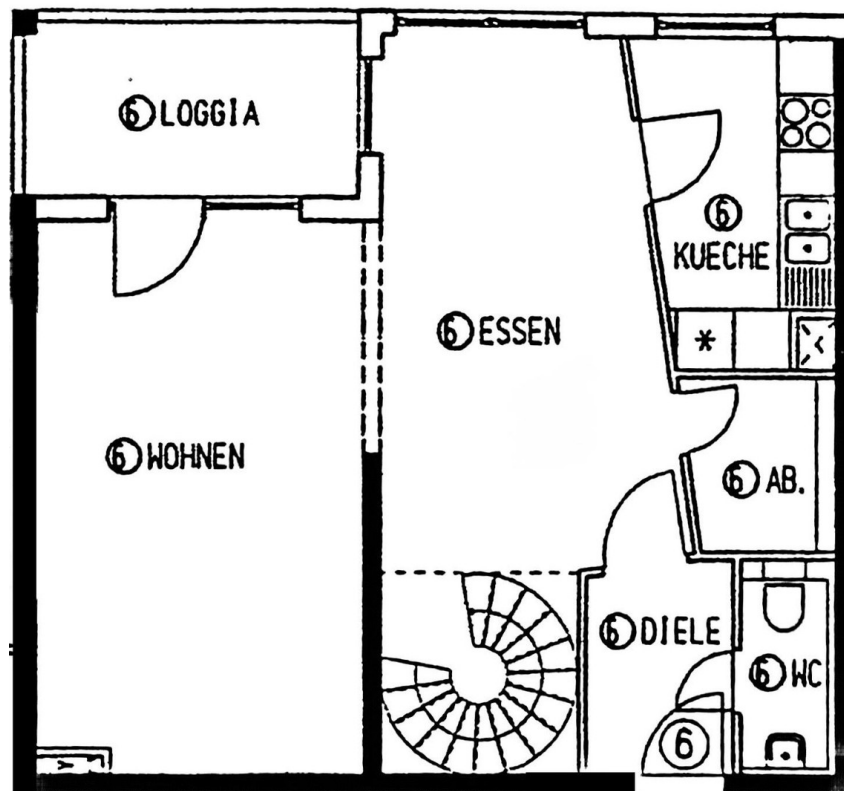
# Exposé - Grundrisse



Grundriss oben



# Exposé - Grundrisse



Grundriss unten

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose Misonette Hockenheim

# Maisonette Eigentumswohnung

*am Feldrand von Hockenheim & doch Zentral*

4,5 Zimmer  
provisionsfrei

Diese 4,5 Maisonette Wohnung ist quasi ein Haus in einem Mehrfamilienhaus. Wenn Sie nach Hause kommen betreten Sie einen kleinen Flur, von dem auch das Gäste WC abgeht.

Durch die nächste Glastür gelangen Sie in den hellen, offenen und großen Wohn-/Essbereich mit einem Erker. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene der Balkon, die Küche sowie eine Abstellkammer.

## Auf einen Blick



128,5 m²



4,5 Zimmer



1 Balkon



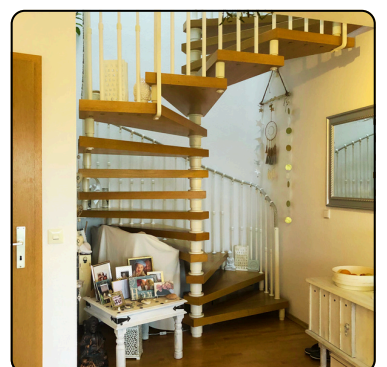
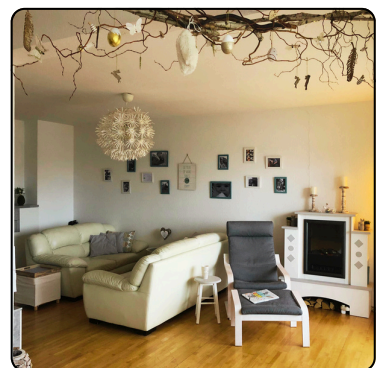
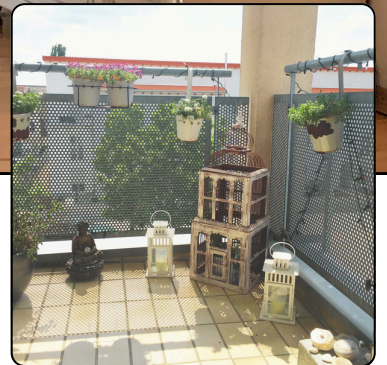
1 Terrasse



Badewanne  
& Dusche



Zentral &  
ruhig, gute Anbindung





## 2. Etage

Über die lichtdurchflutete Treppe geht es nach oben, wo sich die drei Zimmer (einmal Parkett- zweimal Laminatboden) und das geflieste Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC befinden.

Vom gefliesten Flur führt Sie eine Tür direkt auf Ihre Wohlfühlterasse.

Zur Wohnung gehören ebenfalls zwei Kellerräume und ein isolierter Spitzboden und ein Stellplatz.

Des Weiteren ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie Trockenraum.







180 GRAD WEITBLICK  
AUF IHRER  
DACHTERRASSE!

## Erholungsort

Die 40qm große Dachterasse bietet einen 180 Gradblick. Bei guter Sicht können Sie bis in die Pfalz und den Odenwald blicken. An Silvester ein Highlight!

Die Terrasse bietet genug Platz für Ihre Wünsche. Ob Wirlpool, Kinderbecken, Sitzgruppe, Trampolin, Feuerschale oder Grill. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Sie ist sowohl vom Flur zugänglich als auch von zwei weiteren Räumen im OG.







## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- BAUJAHR 1996
- 128,5 QM WOHNFLÄCHE
- CA. 208 QM NUTZFLÄCHE
- 3 ZIMMER
- 1 WOHNZIMMER
- 1 BADEZIMMER MIT BADEWANNE, DUSCHE UND WC
- 0,5 ESSZIMMER
- 1 GÄSTE WC
- 1 ABSTELLKAMMER  
MIT WASCHMASCHIENENANSCHLUSS
- 1 STELLPLATZ
- 2 KELLERRÄUME
- 1 SPITZBODEN

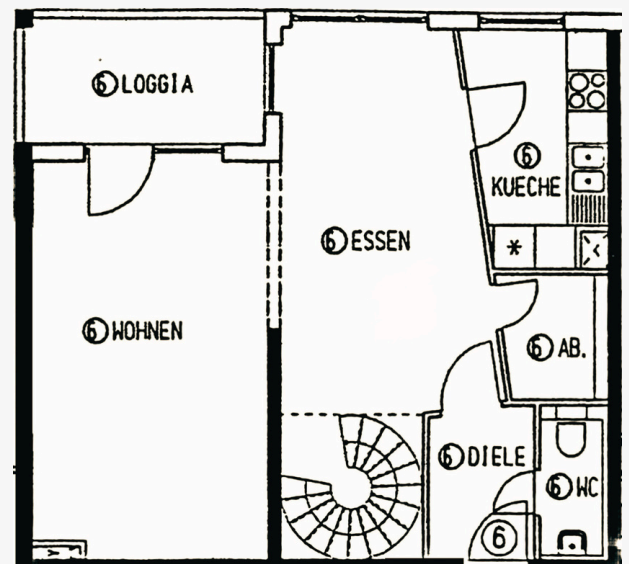
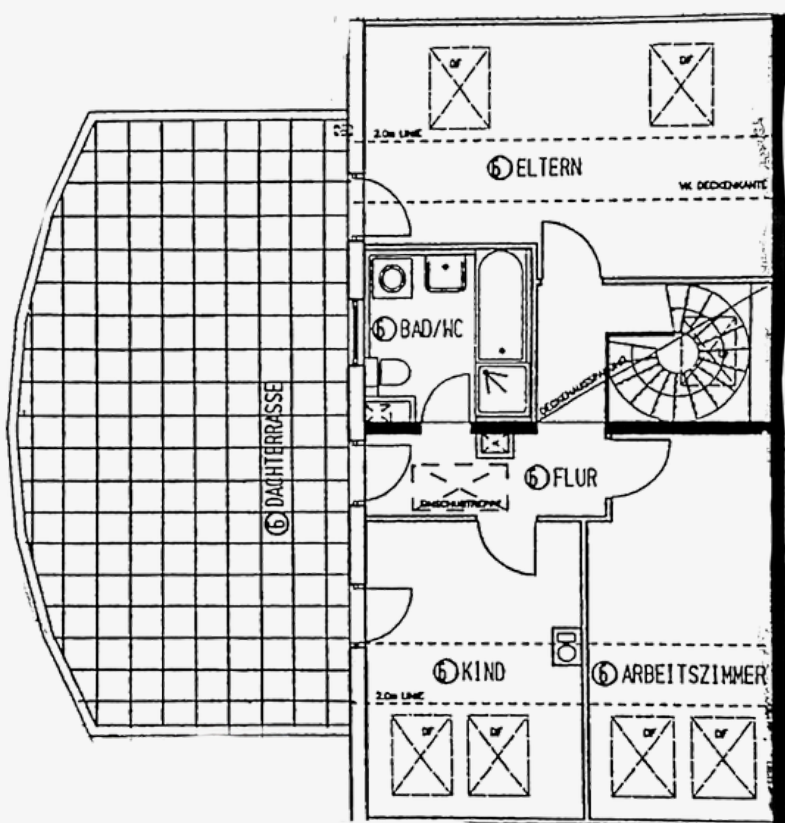






## IMMOBILIENBESCHREIBUNG

- GEBÄUDETYP: MEHRFAMILIENHAUS
- GEBÄUDETEIL: GANZES HAUS
- OBJEKTZUSTAND: NORMAL
- AUSSTATTUNG: NORMAL
- HEIZUNGSART: ERDGAS
- ENERGIEAUSWEIS: LIEGT VOR
- ENERGIEKLASSE: C
- FLURKARTE: VORHANDEN





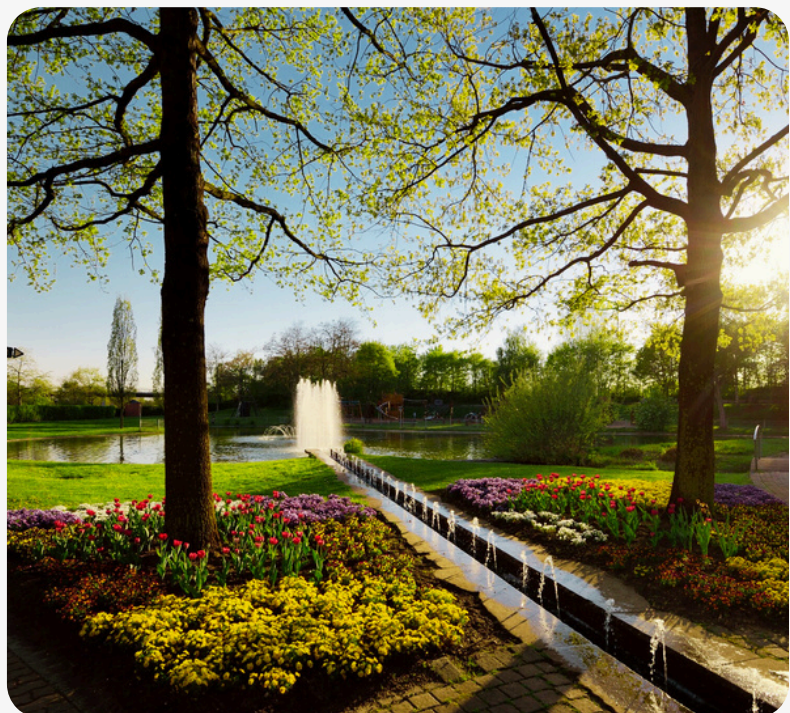


## LAGE

Hockenheim ist eine lebenswerte Stadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar mit guter Infrastruktur. Mit einem Einzugsgebiet von über 40.000 Menschen, hat die Stadt im Schul-, Kultur- und Arbeitsmarktsektor einiges zu bieten und ist dadurch für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Randlage Hockenhems mit einer hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar über die A6 und A5. Ebenso der Bahnhof mit seiner sehr guter Verbindung nach Mannheim, Karlsruhe und Schwetzingen.

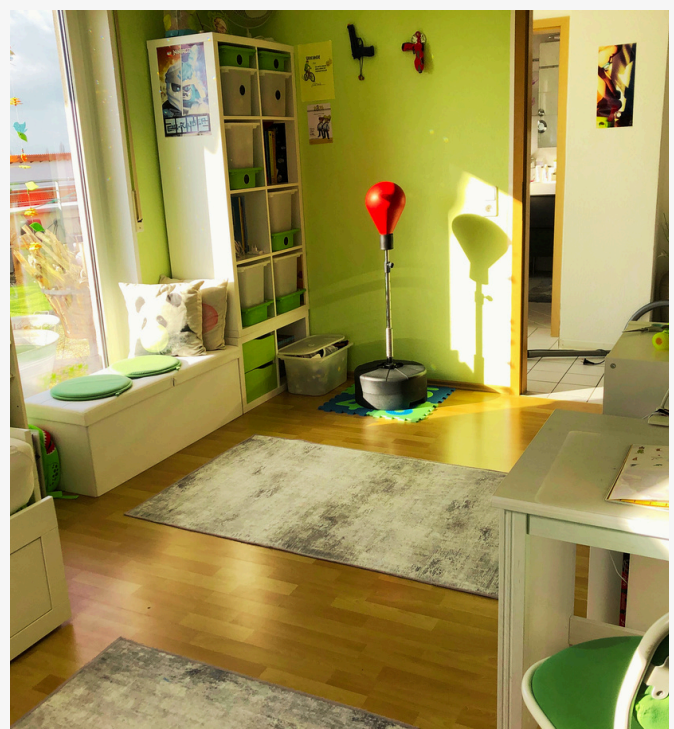
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der weitläufige Gartenschaupark, viele Spielplätze und Aquadrom Schwimmbad bieten Kindern eine tolle Möglichkeit. Der nahegelegene Wald trägt mit seinen Wanderegen enebso zur Erholung bei.







# Impressionen





# PRIVATVERKAUF – BITTE **KEINE** MARKLER:INNEN ANFRAGEN.

---

## Hinweis zur Finanzierung:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist eine gültige Finanzierungsbestätigung oder ein Nachweis über ausreichendes Eigenkapital erforderlich.

Interessent:innen mit gesicherter Finanzierung oder Barzahlung werden bevorzugt berücksichtigt.

## Bei Interesse...

... senden Sie uns bitte eine kurze Vorstellung sowie den entsprechenden Nachweis der Finanzierung.

## Kontakt

[ihrig.hockenheim@online.de](mailto:ihrig.hockenheim@online.de)

Willkommen in Ihrem neuen

*Zuhause.*



**FAM. IHRIG**  
EIGENTÜMER

Wir freuen uns auf Ihre  
Nachricht!

