

Exposé

Maisonette in Hofheim

3-Zimmerwohnung 97 qm frisch modernisiert in ruhiger Lage Wallau-Hofheim-Altstadt



Objekt-Nr. OM-447439

Maisonette

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas Roth

Rathhausstraße 7
65719 Hofheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1884	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,86 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	339 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene und frisch renovierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und den besonderen Charme eines stilvollen Altbaus in ruhiger Lage. Sie verfügt über zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC und eine moderne Einbauküche.

Über ein Hoftor gelangen Sie in den begrünten, ruhigen Innenhof, in dem sich auch die Stellplätze befinden. Im 1. Obergeschoss betreten Sie die Wohnung über einen einladenden Flur, von dem das Gäste-WC abgeht. Von hier aus erschließt sich der großzügige, ca. 30 m² große Wohn- und Essbereich mit angrenzender, gut ausgestatteter Küche.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 11 m² große Balkon auf dieser Ebene, der einen schönen Blick in den ruhigen Innenhof bietet und zum Verweilen einlädt.

Über eine Treppe gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung. Ein großzügiger Flur mit praktischer Einbaukommode führt in das Tageslicht-Duschbad sowie in das erste Schlafzimmer. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, elegant gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und bietet mit ca. 20 m² sowie einem bereits integrierten Einbauschränk hohen Wohnkomfort.

Insgesamt handelt es sich um ein großzügiges Wohnjuwel in der Altstadt von Hofheim-Wallau, ideal für eine kleine Familie oder für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Ausstattung:

Einbauküche inklusive

Stellplatz verfügbar

Eigener Kellerraum

Umstellung auf Wärmepumpe ist in 1-2 Jahre vorgesehen

Flächen:

Flur 1: 7,76 qm

Gäste WC: 1,48 qm

Wohnzimmer 18,01 qm

Esszimmer: 11,36 qm

Küche 5,07 qm

Flur 2: 15,26 qm

Bad 1 (Duschbad): 6,62 qm

Schlafzimmer 1: 14,70 qm

Bad 2 (Badewanne): 10,64 qm

Schlafzimmer 2: 19,41 qm

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis liegt zu Besichtigung vor.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in attraktiver Lage in der Rathausstraße 7 im historischen Ortskern von Hofheim-Wallau. Wallau verbindet den Charme eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an die Rhein-Main-Region.

Die direkte Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Altstadtstruktur, kleinen Gassen und einem angenehmen, dörflichen Charakter. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 erreichen Sie die Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz in kurzer Zeit.

Auch der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) ist gut ausgebaut:

Buslinien (u. a. 262, 48) verbinden Wallau regelmäßig mit dem Bahnhof Hofheim sowie Wiesbaden und Umgebung

Von dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linien (z. B. S2, S8/S9) mit direkter Verbindung nach Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region

Die Lage ist zudem attraktiv für Berufstätige: In unmittelbarer Nähe befinden sich große Arbeitgeber und Gewerbestandorte, darunter das IKEA Wallau sowie weitere

Unternehmen im Gewerbegebiet Wallau. Das Einrichtungshaus liegt verkehrsgünstig direkt an der A66 und ist auch per Bus erreichbar .

Neben der hervorragenden Anbindung bietet Wallau einen hohen Freizeitwert mit Naherholungsgebieten, Rad- und Spazierwegen sowie der Nähe zum Taunus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	234,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1_2



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 2_1

Exposé - Galerie

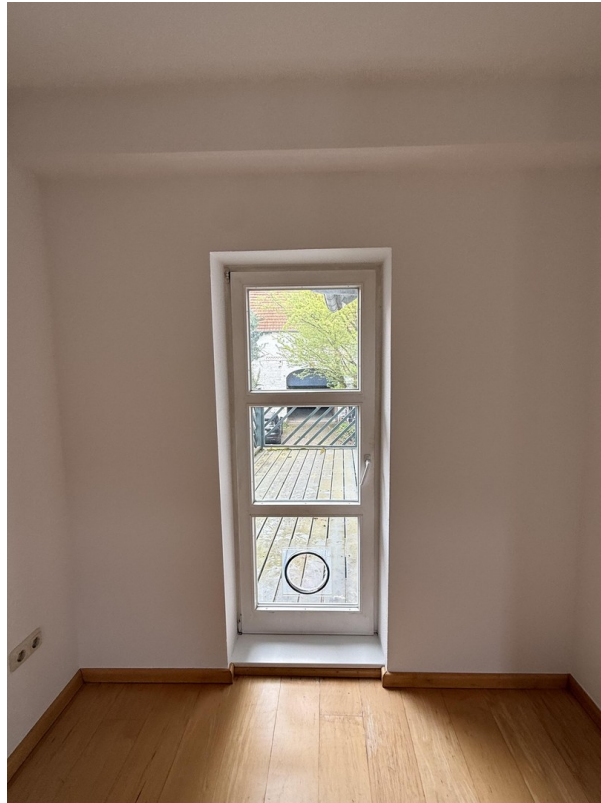


Ausblick Innenhof



Ausblick Terrasse

Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Flur

Exposé - Galerie



Ausblick Innenhof



Schlaf / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlaf / Arbeitszimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG