

# Exposé

## Wohnung in Hochheim am Main

### Erstbezug nach Renovierung: 3-Zimmer-Wohnung – toller Grundriss & ruhige Lage mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-452161

#### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

65239 Hochheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.420 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Möblierung zur Veranschaulichung hinzugefügt, die Wohnung wird unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

Insgesamt stehen in dem Haus zwei baugleiche Wohnungen zur Verfügung (2. OG und 3. OG) - gerne können Sie bei Ihrer Anfrage eine "Präferenz" übermitteln.

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hochheim am Main in der Rüdeshheimer Straße und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus effizientem Grundriss, zeitgemäßem Wohnstandard und guter Anbindung im Rhein-Main-Gebiet.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien – ideal für alle, die ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung ohne unnötige Flächenverluste. Drei gut geschnittene Zimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafzimmer mit zusätzlichem Homeoffice oder als klassische Aufteilung für Paare oder kleine Familien.

Im Zuge der Modernisierung wurde die Wohnung umfassend renoviert und auf einen aktuellen Standard gebracht. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und modern gestaltet. Zudem wurden neue, hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge verlegt sowie die Elektroinstallation überarbeitet. Die frisch renovierten Oberflächen sorgen für ein helles und zeitgemäßes Wohngefühl – hier können Sie ohne weiteren Aufwand direkt einziehen.

Ein weiterer Pluspunkt sind die Stellplätze direkt vor dem Haus, die im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgen und gerade in dieser Lage einen echten Mehrwert darstellen.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne, gut geschnittene Wohnung in gefragter Lage, die sowohl durch ihren Zustand als auch durch ihre Alltagstauglichkeit überzeugt.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit einer kurzen Vorstellung zu Ihrer Person sowie Angaben zur gewünschten Personenzahl und dem möglichen Einzugstermin.

## Ausstattung

Hochwertig renoviert: 60x60cm Fliesen im Badezimmer, moderne Armaturen, zeitloser Bodenbelag und Farben.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Lage in Hochheim am Main verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Zentren von Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Berufstätige und Familien.

Ruhige Wohnstraße mit überwiegend gepflegter Nachbarschaft

Kurze Wege in die Altstadt und ins Grüne (Weinberge, Mainufer)

Sehr gute Anbindung:

ca. 10–15 Min nach Mainz

ca. 20–25 Min nach Frankfurt am Main

Autobahnanbindung A66 / A671 schnell erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

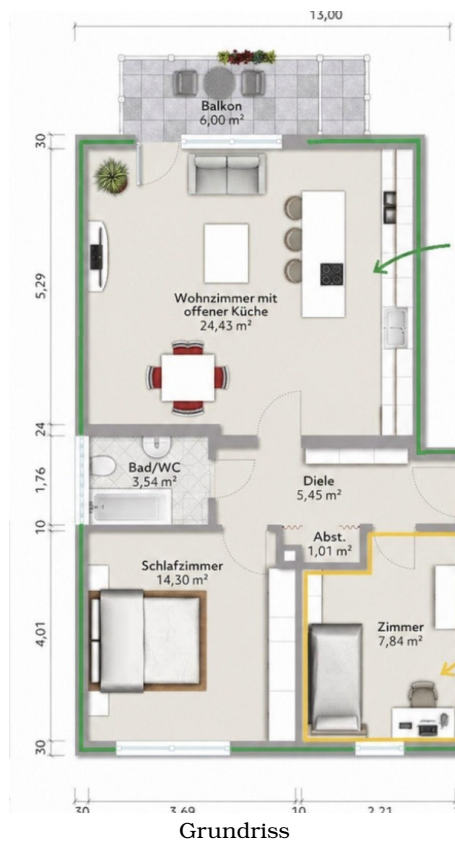


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Balkon



2\_Wohnzimmer mit offener Küche

# Exposé - Galerie



2\_Badezimmer



2\_Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2\_Flur



2\_Kinderzimmer/Büro



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

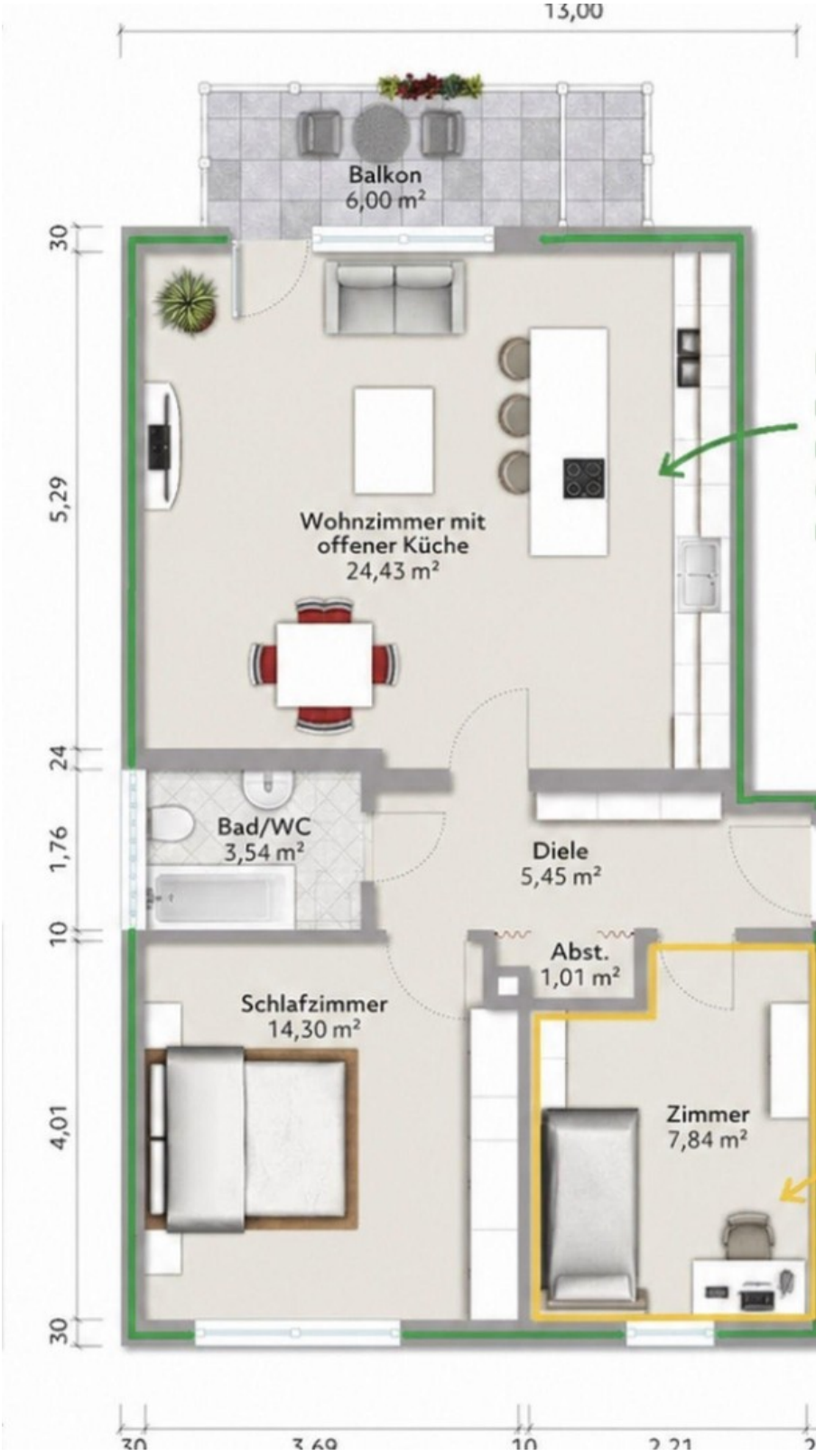


Kellerräume



Waschküche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss