

# Exposé

## Wohnung in Stockstadt am Main

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



Objekt-Nr. OM-454961

#### Wohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Würzburger Straße 37  
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

Die Wohnung richtet sich grundsätzlich an Senioren, an Personen, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, sowie an Menschen, die frühzeitig für das Rentenalter vorsorgen möchten.

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 € monatlich
- Stellplatz: 50€ monatlich (direkt vor dem Eingang)
- Servicepauschale: 85 € monatlich (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.)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

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.)

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellraum