

Exposé

Wohnung in Stockstadt am Main

Das Dreispitz - 2-Zimmer Wohnung mit 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 ²	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.)
- Die Warmmiete beträgt 1.080€ / Monat

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellraum