

# Exposé

## Wohnung in Hockenheim

### Vertragsfreie 4-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung und großem Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-455068

#### Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Mohr

68766 Hockenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	23 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2022 befindet sich im 1. Obergeschoss eines stilvollen Neubaus in zweiter Reihe einer familienfreundlichen Neubausiedlung in Hockenheim.

Mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein modernes Wohnkonzept – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit exklusiver Einbauküche aus dem Küchenstudio Grimm. Die zentral platzierte Kücheninsel schafft eine kommunikative Atmosphäre und wird durch hochwertige Markenelektrogeräte von Bora, Miele und Neff ergänzt.

Die gesamte Wohnung ist mit modernen Fliesen und angenehmer Fußbodenheizung ausgestattet. Große, energieeffiziente Fenster mit integriertem Belüftungssystem sorgen für ein angenehmes Wohnklima und orientieren sich an der Sicherheitsklasse RC2. Auch die hochwertige Wohnungseingangstür entspricht einem erhöhten Sicherheitsstandard in Anlehnung an RC2.

Das Tageslichtbad bietet sowohl eine Badewanne, als auch eine moderne Regendusche. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Tageslicht zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Süd-West-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und viele Sonnenstunden bietet.

Zur Wohnung gehört ein eigener, geräumiger Kellerraum mit Fenster und passgenauen Schlüsseln zur Wohnung. Gemeinschaftlich nutzbar sind zudem ein Waschmaschinenraum, ein Kinderwagenraum, sowie ein Fahrradkeller. Besonders praktisch: Im Keller steht eine Internetanbindung zur Verfügung – ideal für moderne Smart-Home-Lösungen oder vernetzte Haushaltsgeräte.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung kann optional auch ohne Stellplatz erworben werden (- 17.500€).

Die Wohnung wird frei übergeben. Optional kann die Wohnung auch teilmöbliert übernommen werden.

## Ausstattung

- \* 4 Zimmer
- \* Ruhige Lage in zweiter Reihe
- \* Familienfreundliche Neubausiedlung
- \* Nähe zum Gartenschaupark
- \* Offener Wohn-/Essbereich
- \* Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel
- \* Marken-Elektrogeräte von Bora, Miele & Neff
- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* elektrische Rollläden
- \* Energieeffiziente Fenster mit Belüftungssystem
- \* Sicherheitskonzept in Anlehnung an RC2
- \* Tageslichtbad mit Badewanne & Regendusche
- \* Gäste-WC mit Tageslicht

- \* Großer Süd-West-Balkon
- \* Eigener großer Kellerraum mit Fenster
- \* Waschmaschinen-, Kinderwagen- & Fahrradraum
- \* Internetanbindung im Keller
- \* Tiefgaragenstellplatz inklusive
- \* Bahnhof, Kita, Schule & Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- \* Sehr gute Verkehrsanbindung
- \* Das Gebäude verfügt über KEINEN Aufzug

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet mit vielen jungen Familien und Kindern. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Gartenschaupark, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Familien bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie der Bahnhof sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Autobahn.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	39,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie

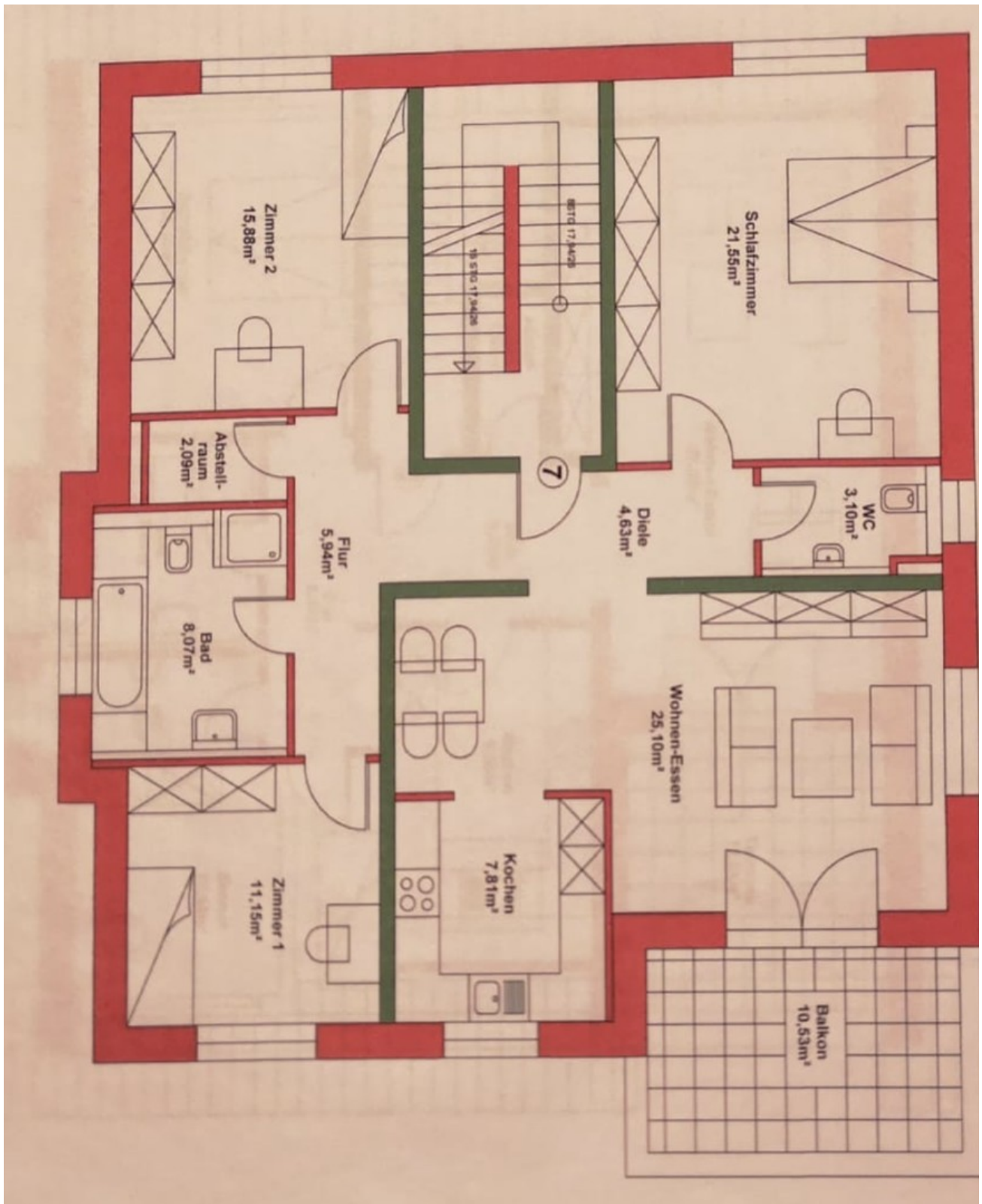


Badezimmer



Büro

# Exposé - Grundrisse



Grundriss