

# Exposé

## Wohnung in Hochheim

### Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Balkon/SP/EBK in Hochheim



Objekt-Nr. OM-459770

#### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

65239 Hochheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.970 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	3. OG
Heizkosten	130 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtige Hinweise vorab

- Keine Makleranfragen erwünscht
- Keine Vermietung an SGB-II-/Jobcenter-Empfänger
- Geeignet für maximal 3 Personen
- Ruhiges Haus ohne kostenintensiven Aufzug
- Bitte beachten Sie die transparente Aufstellung der Gesamtmiete unten

Bezugsfrei ab sofort

Ab sofort steht diese hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten und ruhigen Achtparteienhauses zur Verfügung.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die helle und freundliche Atmosphäre sowie die geschmackvolle Ausstattung. Die Wohnung wurde vor kurzem umfassend renoviert und eignet sich ideal für Paare, Singles, Alleinerziehende mit einem Kind.

Durch die praktische 2,5-Zimmer-Aufteilung mit separatem Schlafzimmer, zusätzlichem Ess-/Arbeitsbereich, ruhigem Wohnumfeld sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Busverbindungen und Grünflächen bietet die Wohnung hervorragende Voraussetzungen für einen entspannten und gut organisierten Alltag.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie bequem in die dritte Etage, die Sie sich lediglich mit einem weiteren angenehmen Nachbarn teilen.

Raumaufteilung

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- ruhiges Schlafzimmer
- gemütlicher Essbereich, ideal auch als Homeoffice-Platz
- hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- modernes Tageslichtbad mit neuer Walk-In-Dusche
- separates, ebenfalls neu saniertes Gäste-WC

Besondere Ausstattungsmerkmale

- hochwertige Komplettsanierung
- moderne Walk-In-Dusche
- exklusive Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- neuer Marken-Waschtrockner vorhanden
- schneller DSL-Internetanschluss (Telekom-Flatrate) bereits eingerichtet
- separater trockener Kellerraum
- eigener Stellplatz direkt am Haus (bei Bedarf untervermietbar)

Die Wohnung bietet ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld und eignet sich besonders für Personen, die entspannt wohnen und gleichzeitig eine gute Anbindung genießen möchten.

Hinweise

1. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss ohne Aufzug und ist daher leider nicht ideal für gehbehinderte oder ältere Personen geeignet.

2. Monatliche Gesamtmiete

Gesamtmiete: 1.290,- € monatlich

Aufschlüsselung:

890,- € Wohnung

50,- € Einbauküche

50,- € Internetflatrate

50,- € Stellplatz

250,- € Nebenkostenvorauszahlung

## Ausstattung

Teilmöblierung mit Einbauküche inkl. Geräten sowie neuem Wäschetrockner von BOSCH uvm.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Hochheim am Main – einer charmanten Wein- und Kulturstadt zwischen Mainz, Wiesbaden und Frankfurt mit hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Die Bushaltestelle „Altenwohnheim“ erreichen Sie in nur ca. 2 Gehminuten. Von dort bestehen direkte Busverbindungen:

mit der Linie 809 nach Flörsheim (ca. 10 Minuten)

sowie mit der Linie 68 direkt nach Mainz Hauptbahnhof (ca. 30 Minuten).

Auch der Hochheimer Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen unter anderem nach:

Frankfurt am Main

Wiesbaden

Mainz

Mannheim.

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung:

Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Fitnessstudio, Friseure, Drogeriemarkt sowie ein Alnatura-Markt befinden sich in angenehmer Laufnähe. Ebenso laden Grünanlagen und Spazierwege zum Entspannen ein.

Die beliebte Hochheimer Innenstadt mit ihren kleinen Geschäften, gemütlichen Weinlokalen, Restaurants und Cafés verleiht der Stadt ihren besonderen Charme und sorgt für ein lebendiges, gleichzeitig entspanntes Wohnumfeld.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch hervorragend angebunden – ideal für Berufstätige, Pendler oder alle, die stadtnah und zugleich mit hoher Lebensqualität wohnen möchten.

Willkommen in Hochheim am Main – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

**Infrastruktur:**

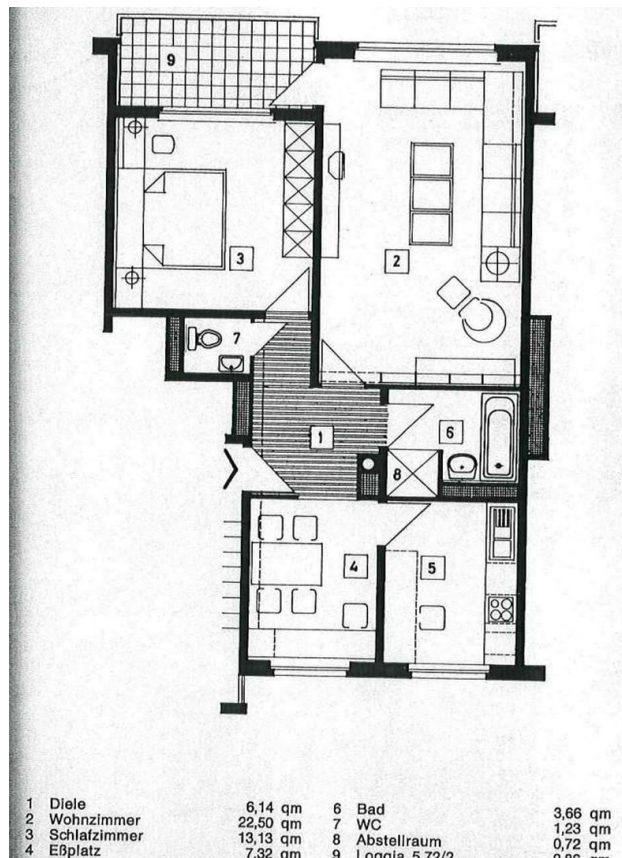
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Balkon



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschtrockner



# Exposé - Galerie



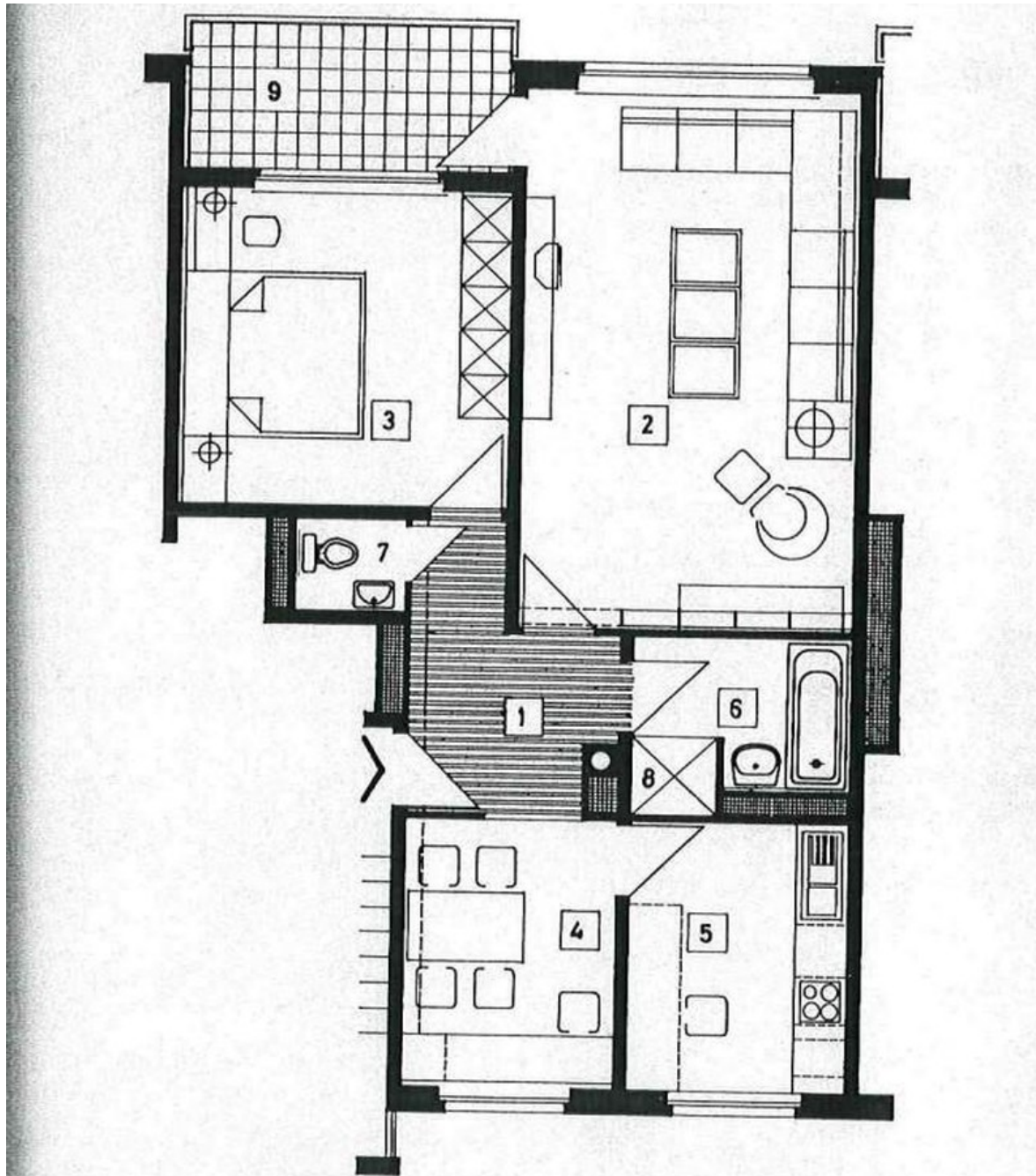
Walk-In-Dusche



Blick von der Küche

Flur

# Exposé - Grundrisse



1	Diele	6,14 qm	6	Bad	3,66 qm
2	Wohnzimmer	22,50 qm	7	WC	1,23 qm
3	Schlafzimmer	13,13 qm	8	Abstellraum	0,72 qm
4	Eßplatz	7,32 qm	9	Loggia	5,72 qm