

Exposé

Wohnung in Wallau Hofheim

Modernisierte 1-Zimmer in charmanten Gebäude - bestlage Wallau-Hofheim



Objekt-Nr. OM-465740

Wohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas Roth

Rathausstraße 7
65719 Wallau Hofheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	27,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	94 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.490 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die kompakt geschnittene 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren effizienten Grundriss sowie eine attraktive Ausstattung. Neben einer Einbauküche verfügt die Wohnung über ein frisch renoviertes Tageslichtbad und bietet damit ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug.

Über ein Hoftor gelangen Sie in den begrünten und angenehm ruhigen Innenhof. Von dort aus erreichen Sie die Wohnung über einen separaten Hauseingang, den Sie lediglich mit einer weiteren Einheit teilen.

Der durchdachte Grundriss erschließt über den Flur sämtliche Räume der Wohnung: das moderne Tageslichtbad, die Küche sowie den Wohn- und Schlafbereich. Dank der intelligenten Raumaufteilung wird die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit überraschend viel Platz und Komfort.

Ausstattung

Zur Ausstattung der Wohnung gehören eine Einbauküche mit Elektrogeräten sowie ein modern renoviertes Tageslicht-Duschbad. Darüber hinaus steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die Renovierung des Badezimmers wird aktuell abgeschlossen. Fotos werden zeitnah ergänzt.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Stellplatz kann bei Bedarf für 50 EUR pro Monat angemietet werden.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in attraktiver Lage in der Rathausstraße 7 im historischen Ortskern von Hofheim-Wallau. Wallau verbindet den Charme eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an die Rhein-Main-Region.

Die direkte Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Altstadtstruktur, kleinen Gassen und einem angenehmen, dörflichen Charakter. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 erreichen Sie die Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz in kurzer Zeit.

Auch der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) ist gut ausgebaut:

Buslinien (u. a. 262, 48) verbinden Wallau regelmäßig mit dem Bahnhof Hofheim sowie Wiesbaden und Umgebung

Von dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linien (z. B. S2, S8/S9) mit direkter Verbindung nach Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region

Die Lage ist zudem attraktiv für Berufstätige: In unmittelbarer Nähe befinden sich große Arbeitgeber und Gewerbestandorte, darunter das IKEA Wallau sowie weitere

Unternehmen im Gewerbegebiet Wallau. Das Einrichtungshaus liegt verkehrsgünstig direkt an der A66 und ist auch per Bus erreichbar .

Neben der hervorragenden Anbindung bietet Wallau einen hohen Freizeitwert mit Naherholungsgebieten, Rad- und Spazierwegen sowie der Nähe zum Taunus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Innenhof 1

Exposé - Galerie



Innenhof 2



Innenhof 3

Exposé - Galerie



Innenhof 4



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

