

# Exposé

## Wohnung in Wallau-Hofheim

### Gut geschnittene 2-Zimmerwohnung - Bestlage Hofheim-Wallau



Objekt-Nr. OM-465744

#### Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lukas Roth

Rathausstraße 7  
65719 Wallau-Hofheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.985 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Wohnung wird aktuell modernisiert - Bilder folgen - Besichtigung ab 28.07 möglich\*\*\*

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und den besonderen Charme einer stilvollen Hofreite in bester Lage der Hofheimer Altstadt. Über den ruhigen, begrünten Innenhof erreichen Sie Ihren separaten Hauseingang, der Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Der großzügige Flur mit integriertem Küchen- und Essbereich nutzt die Fläche optimal. Auf über 20 m<sup>2</sup> bietet sich ausreichend Platz, um neben der vorhandenen Einbauküche einen komfortablen Essbereich einzurichten.

Vom Flur aus gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung mit einem Vollbad inklusive Badewanne sowie einem großzügigen Schlafzimmer mit über 14 m<sup>2</sup> – ideal als ruhiger Rückzugsort.

Auch an flexibles Wohnen ist gedacht: Ein zusätzlicher Zwischenraum im Eingangsbereich eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich und geht fließend in das gemütliche Wohnzimmer über.

Insgesamt bietet die Wohnung ein attraktives Zuhause in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage im Herzen der Altstadt von Hofheim-Wallau – ideal für Singles oder Paare mit Anspruch an Stil und Funktionalität.

## Ausstattung

Ausstattung:

Neue Einbauküche auf Wunsch verfügbar (sofern gewünscht, erhöht sich Nettokaltmiete auf 1.050 EUR pro Monat)

Stellplatz

Eigener Kellerraum

Diverse Renovierungsarbeiten zur Aufwertung der Liegenschaft finden aktuell statt. Erneuerung der Heizung ist mittelfristig vorgesehen, was die Energiekosten optimieren wird.

Flächen:

Flur/Küche/ Essen: 20,22 qm

Flur 2: 3,43 qm

Bad: 6,00 qm

Schlafzimmer: 14,36 qm

Arbeiten: 9,15 qm

Wohnzimmer: 14,18 qm

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Barrierefrei

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Innenhof 1

# Exposé - Galerie



Innenhof 2



Innenhof 3

# Exposé - Grundrisse

