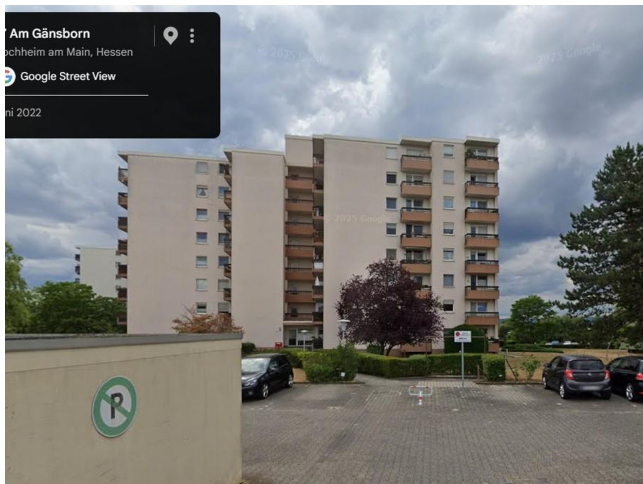


Exposé

Wohnung in Hochheim

Toplage Hochheim: 2,5-Zi.-Wohnung mit Aufzug, neuer Küche & Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-466429**

Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

65239 Hochheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	3.270 €
Etagen	8	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	67,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

TOP-Lage Hochheim: Hochwertig sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, neuer Einbauküche & Stellplatz

Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen

In bevorzugter Wohnlage „Am Gänsborn“ in Hochheim am Main erwartet Sie diese hochwertig und umfassend sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug.

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Berufstätige, erfolgreiche Singles, junge Paare oder aktive Rentner mit gesichertem Einkommen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Hier wurde praktisch alles erneuert – einziehen und wohlfühlen lautet die Devise.

Hochwertige Ausstattung

- ✓ ca. 67 m² Wohnfläche
- ✓ 2,5 Zimmer
- ✓ zusätzlich separater Abstell- bzw. Speisekammerraum
- ✓ 1. Obergeschoss
- ✓ komfortabler Aufzug
- ✓ komplett neu saniert
- ✓ hochwertiges, modernes Badezimmer mit Badewanne
- ✓ nagelneue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- ✓ neuer Wäschetrockner bereits vorhanden
- ✓ eigener Kellerraum inklusive
- ✓ exklusiver Stellplatz direkt vor dem Haus
- ✓ gepflegte und angenehme Hausgemeinschaft
- ✓ bezugsfrei ab 01.07.

Besonders attraktiv: Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten sowie der neue Wäschetrockner sind bereits vorhanden und müssen nicht zusätzlich angeschafft werden.

Rundum-Sorglos-Wohnen

Die Wohnanlage wird durch einen engagierten Hausmeisterservice betreut.

Winterdienst, Pflege der Gemeinschaftsflächen sowie zahlreiche laufende Aufgaben werden professionell übernommen.

Sie genießen die Vorteile einer gepflegten Wohnanlage, ohne sich um die üblichen Aufgaben rund ums Haus kümmern zu müssen.

Wohnen in einer der besten Lagen Hochheims

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Wohnlage „Am Gänsborn“.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch hervorragend angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite.

Wiesbaden, Mainz, Frankfurt und der Flughafen Frankfurt sind schnell erreichbar und machen die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler im Rhein-Main-Gebiet.

Für wen ist die Wohnung ideal?

Diese Wohnung richtet sich an Menschen mit Anspruch:

- * beruflich erfolgreiche Singles
- * ambitionierte Berufspendler
- * junge Paare mit Zukunftsplänen
- * aktive Rentnerpaare mit gesichertem Einkommen
- * Mieter, die eine hochwertige Wohnung langfristig ihr Zuhause nennen möchten

Gesucht werden langfristige und zuverlässige Mieter mit gesichertem Einkommen und Freude an einem gepflegten Wohnumfeld.

Mietkonditionen

- Kaltmiete (inkl. neuer Einbauküche, Wäschetrockner und Kellerraum): 1.090,00 €
- PKW-Stellplatz: 50,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 250,00 €

Gesamtmiete: 1.390,00 €

Interesse?

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor und teilen Sie uns Ihre berufliche Tätigkeit, Haushaltsgröße sowie den gewünschten Einzugstermin mit.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage und zeigen Ihnen diese besondere Wohnung gerne persönlich.

Ausstattung

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:

ca. 67 m² Wohnfläche

2,5 Zimmer

zusätzlicher Abstell- bzw. Speisekammerraum

Obergeschoss

komfortabler Aufzug

komplett saniertes Badezimmer mit Badewanne

hochwertige, nagelneue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten

neuer Wäschetrockner bereits vorhanden

eigener Kellerraum inklusive

exklusiver PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

helle und freundliche Wohnräume

gepflegte Hausgemeinschaft

professioneller Hausmeisterservice

Ein besonderes Highlight ist das komfortable Rundum-Sorglos-Paket der Wohnanlage. Der Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die laufende Betreuung des Hauses, die Pflege der Gemeinschaftsflächen sowie zahlreiche organisatorische Aufgaben. Dadurch profitieren die Bewohner von einem gepflegten Erscheinungsbild und einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Die Kombination aus Aufzug, neuer Einbauküche, neuem Wäschetrockner, modernisiertem Bad, Kellerraum und eigenem Stellplatz macht diese Wohnung zu einem seltenen Angebot auf dem Hochheimer Wohnungsmarkt.

Kurz gesagt: Einziehen, wohlfühlen und die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung in einer der besten Lagen Hochheims genießen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage „Am Gänsborn“ in Hochheim am Main – einer der beliebtesten Wohnadressen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die gesamte Rhein-Main-Region.

Hochheim steht seit Jahren für hohe Lebensqualität, eine charmante Altstadt, ausgezeichnete Gastronomie und die Nähe zu den bekannten Weinbergen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main sowie der Frankfurter Flughafen sind in kurzer Zeit erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Berufspendler, Fach- und Führungskräfte sowie alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit den Möglichkeiten einer Metropolregion verbinden möchten.

Die gepflegte Nachbarschaft und die angenehme Bewohnerstruktur machen die Lage zusätzlich attraktiv für langfristige Mieter, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,07 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

2,5-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTLAGE HOCHHEIM AM MAIN

1. OBERGESCHOSS MIT AUFZUG | CA. 66 m²

Bezugsfrei ab 01.07.



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Raum	Fläche
Wohnzimmer	24,57 m ²
Schlafzimmer	15,93 m ²
Küche	10,57 m ²
Diele	6,62 m ²
Bad	4,86 m ²
Speisekammer	1,67 m ²
Zwischensumme	64,22 m²
Balkon (5,00 m x 1,25 m)	6,25 m ²
50% Anrechnung	3,13 m ²

Gesamtwohnfläche 67,35 m²



Beispielfoto Einbauküche (nagelneu inkl. Geräte & neuem Wäschetrockner)



1. Obergeschoss mit Aufzug



Exklusiver Stellplatz direkt vor dem Haus



Tolle Hausgemeinschaft



Hausmeisterservice kümmert sich um alles



Eigener Kellerraum

AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- ✓ Komplett saniert – alles nagelneu
- ✓ 2,5 Zimmer mit zusätzlichem Abstellraum (Speisekammer)
- ✓ Komplett saniertes Bad mit Badewanne
- ✓ Durchgängige Küchenzeile mit allen Geräten
- ✓ Neuer Wäschetrockner bereits vorhanden
- ✓ Heller, moderner Wohnkomfort
- ✓ Aufzug für maximalen Komfort
- ✓ Exklusiver Stellplatz vor dem Haus
- ✓ Hausmeisterservice – Rundum-Sorglos-Wohnen

MIETKONDITIONEN

Kaltmiete (inkl. Einbauküche, Geräte, Wäschetrockner & Kellerraum)	1.090,00 €
Stellplatz	50,00 €
Nebenkostenabschlag	250,00 €

Gesamtmiete warm 1.390,00 €

Grundriss und WF-Berechnung

Exposé - Galerie



Bad vor der Sanierung



Flur vor der Sanierung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer vor der Sanierung



Wohnungstüre

