

# Exposé

## Wohnung in Hochheim am Main **2 ZKB Wohnung - Stadtrandlage**



Objekt-Nr. **OM-470800**

### Wohnung

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Herrmann

Herderstr. 21  
65239 Hochheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	15	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	332 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine attraktive und unvermietete Wohnung, dann sind Sie hier genau richtig.

- Wohnfläche: 61 m<sup>2</sup>
- Wohnung ist frei, sofort verfügbar
- 2 helle, gut geschnittene Zimmer
- Im Wohnzimmer wäre mit einer Trockenbauwand ein weiteres Zimmer problemlos abtrennbar
- sehr gepflegtes Gebäude
- angenehme Nachbarn
- Balkon Richtung Westen mit Abendsonne
- Schöne Aussicht in Stadtrandlage
- Privater 7 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Trockner für alle Bewohner des Hauses
- Allgemeiner Fahrradraum
- Heizungsanlage wurde vor ca. 3 Jahren optimiert
- Der Stellplatzbereich wurde vor ca. 2 Jahren neu gepflastert
- Das Wohnhaus hat private Stellplätze. Diese dürfen nur durch die Bewohner kostenfrei genutzt werden. Jede Wohnung hat 2 Parkausweise zur Nutzung dieser Stellplätze.
- Aufzug (2 Stk.)
- Die Wohnung ist seit Herstellung des Hauses in Familienbesitz und seit ca. 40 Jahren an lediglich zwei Parteien vermietet.
- Auf den Mieter umlagefähige Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Hauskosten, Grundsteuer, etc.) ca. 230 € pro Monat
- Vom Eigentümer zu tragende nicht umlagefähige Nebenkosten (Erhaltungsrücklage, Instandhaltung, Verwaltervergütung, etc.) ca. 110 € pro Monat
- Wertsteigerungspotential durch die zentrale Lage im Rhein-Main Gebiet möglich.

## Ausstattung

- Einbauküche, o. Kühlschrank, mit Siemens Spülmaschine 1 Jahr alt,
- Bad wurde vor ca. 3 Jahren komplett saniert
- Laminatboden ca. 4 Jahre alt
- Einbauschränk im Flurbereich

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung liegt direkt an den Hochheimer Weinbergen.

Hochheim am Main hat eine besondere Lage zwischen den Weinbergen des Rheingaus und dem Main, ist eine traditionsreiche Wein- und Sektstadt mit einem modernem, lebendigem Charakter. Die Stadt, die international durch ihren erstklassigen Riesling bekannt ist, bietet heute eine Mischung aus jahrhundertealter Weintradition und zeitgemäßer Lebensqualität.

**Kultur und Freizeit**

Die Weinwanderwege und Radstrecken entlang des Mains sind ein großer Anziehungspunkt. Hochheim hat durch die Straußwirtschaften eine angenehme und kostengünstige Gastronomie. Auch der Weinprobierstand bietet die Möglichkeit zu einem geselligen Zusammensein an den Wochenenden.

**Verkehrsanbindung:**

Die Stadt profitiert von einer erstklassigen Verkehrsanbindung, liegt im Städtedreieck Frankfurt, Wiesbaden und Mainz, damit ist sie eine attraktive Wohn- und Ausflugsort im Rhein-Main-Gebiet.

**Straßenverkehr**

Autobahnanbindung: Hochheim ist hervorragend über die A66 und die A671 angebunden. Die Autobahnen ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten:

- Frankfurt am Main: ca. 25 Minuten

- Wiesbaden: ca. 10 Minuten

- Mainz: ca. 15 Minuten

**Öffentlicher Nahverkehr**

Der Bahnhof bietet Verbindungen, für Pendler und Reisende

Fahrzeit nach Frankfurt Hbf: ca. 25 Minuten

Fahrzeit nach Wiesbaden: ca. 10 Minuten

**Busverkehr:**

Das Busnetz von Hochheim ist sowohl lokal, als auch nach Mainz (Linie 68) und auch nach Wiesbaden (Linie 48)

**Flughafenanbindung:**

Hochheim ist nur etwa 20 Minuten vom Frankfurt-Airport entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Sicht vom Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Essbereich



Wohnzimmer, Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht Wohnzimmer, Westen



Aussicht Balkon, Süden

# Exposé - Galerie



Aussicht Essbereich, Norden



Flur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, dahinter Balkon



Schlafzimmer, Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Bad, Toilette



Bad, Waschbecken

# Exposé - Galerie



Bad, Dusche



Küche, rechte Seite

# Exposé - Galerie



Küche, linke Seite



Küche, Eingang

# Exposé - Galerie



Waschraum im Keller



Haus

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Briefkastenanlage

# Exposé - Galerie



Eingangslflur



Wohnungseingang

