

Exposé

Wohnung in Hochheim am Main

PROVISIONSFREIE 2-Zimmer-Wohnung vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-472309

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Isabel Frickel

Am Weiher 45
65239 Hochheim am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmetermin	01.09.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit 65 qm und guter Raumaufteilung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattung/ Vorteile:

- sehr ruhige, dennoch zentrale Lage
- nah an Autobahnanschlüssen in Richtung Wiesbaden/ Darmstadt und Frankfurt
- in fußläufiger Nähe zum Regionalpark Rhein-Main und großem Kinderspielplatz
- Haus verfügt über Aufzug
- privater Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- sicher abgeschlossener Kellerabstellraum
- sehr helle Zimmer durch großzügige Fensterflächen
- Aussicht ins Grüne
- sehr guter Allgemeinzustand der Wohnung
- hochwertiges Laminat, hochwertig tapezierte Wände
- neuer Elektro-Verteiler mit Personenschutzschalter nach aktuellen Sicherheitsnormen
- Insektenschutz-Netz in Schlafzimmer und Küche angebracht, magnetische Insektenschutz-Tür im Wohnzimmer zum Balkon
- Rollläden in Schlafzimmer
- Wohnungs-Eingangstür mit automatischer Bodenabsenkung
- neues Wohnung-Eingangstür-Schloss, ABUS XP20S Global Protection Standard (GPS) 9
- Schalter und Anschlüsse für Spiegelbeleuchtung in Flur vorhanden
- Trockner und Waschmaschine können mit übernommen werden
- Abstellraum in der Wohnung
- saniertes Bad mit Dusche, inklusive Regendusche, mit neuem Durchlauferhitzer (Dezember 2025)
- abgeschlossene Küche mit hochwertiger Einbauküche mit viel Stauraum (November 2023), 80 cm Induktionskochfeld und Backofen der Marke NEFF, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank der Marke Bosch, Dunstabzugshaube, neuer Boiler abschaltbar mit LED-Anzeigen, teilweise bewegliche/ höheneinstellbare Arbeitsplatte (74 - 124 cm)
- Balkon ausgestattet mit Markise
- bezugsfrei zum 01. September 2026
- direkter Einzug ohne Renovierung möglich!
- individuelle Besichtigungstermine sind gerne nach Absprache möglich

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Hochheim am Main. Dank der guten Anbindung sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die lokale Infrastruktur schnell erreichbar. Die Lage bietet eine solide Basis für den Alltag und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Region. Autobahnanschlüsse in Richtung Darmstadt, Wiesbaden und Frankfurt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



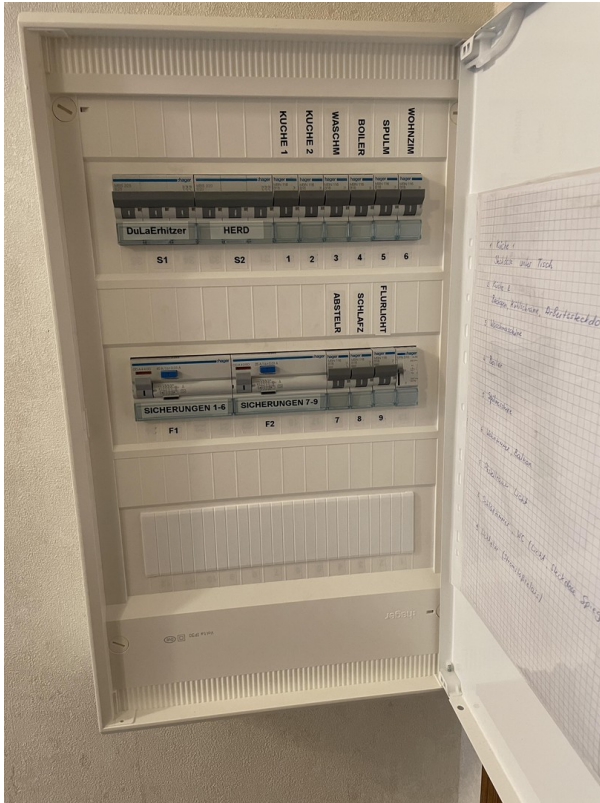
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

