



EXPOSÉ · EIGENTUMSWOHNUNG

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

Taunusstraße · 65239 Hochheim am Main

398.000 €

WOHNFLÄCHE

90,31 m²

BAUJAHR

2004

ZIMMER

3 Zimmer

HAUSGELD

400 € / Monat

ETAGE

2. OG (Aufzug)

STELLPLATZ

Tiefgarage

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage in Hochheim am Main bietet diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines kleinen, überschaubaren Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten auf 90,31 m² Wohnfläche hochwertigen und komfortablen Wohnraum. Das Haus verfügt über einen Aufzug, die Türbreiten innerhalb der Wohnung sind rollstuhlgeeignet – ein Pluspunkt für barrierearmes Wohnen im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität.

Die Wohnung gliedert sich in einen großzügigen Wohn-/Essbereich (29,34 m²) mit Zugang zur Loggia, ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer (14,49 m²), ein separates Schlafzimmer (14,45 m²), eine Einbauküche (6,97 m²), ein Tageslichtbad mit WC (6,19 m²), ein separates Gäste-WC (2,33 m²) sowie eine große Diele mit Garderobe. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Objekt.

Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch – nach Beendigung des Mietverhältnisses – zur Selbstnutzung. Der Bezug ist nach Absprache möglich. Das Gebäude wurde zudem bereits auf eine Wärmepumpe umgerüstet, was die Wohnung energetisch zukunftsfähig macht.

- Aufzug im Haus
- Rollstuhlgeeignete Türbreiten
- Tiefgaragenstellplatz
- Loggia
- Nur 6 Parteien im Haus
- Heizung mit Wärmepumpe
- Vermietet / Kapitalanlage

Lage

Die Taunusstraße liegt zentral in der Kernstadt von Hochheim am Main, zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Massenheimer Straße – fußläufig sind von dort ein Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen. In den Sommermonaten laden die umliegenden landwirtschaftlichen Gehöfte mit ihrem Weinausschank (Straußwirtschaften) zum geselligen Verweilen ein, und die Weinbergswege am Ortsrand bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung und zum Wandern mit Blick über das Maintal.

Hochheim am Main liegt zentral im Rhein-Main-Dreieck zwischen Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz und zählt zum Main-Taunus-Kreis. Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt, den traditionsreichen Weinbau und die hohe Wohn- und Lebensqualität bei gleichzeitig sehr guter überregionaler Anbindung. Über die Autobahnen A671 und A66 sowie die S-Bahnlinie S1 (Richtung Frankfurt Hauptbahnhof bzw. Wiesbaden) ist man rasch in beiden Landeshauptstädten sowie in Mainz. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 20 Kilometer entfernt. Wiesbaden ist circa 13 Kilometer, Mainz rund 7 Kilometer und die Frankfurter Innenstadt rund 30 Kilometer entfernt – damit ist die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Familien, die Ruhe und gute Erreichbarkeit schätzen, gleichermaßen attraktiv.

Wohnen & Essen

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich bildet mit knapp 29 m² das Herzstück der Wohnung. Helles Laminat, ein Zugang zur Loggia und ausreichend Platz für eine großzügige Sitz- und Essgruppe sorgen für ein einladendes Raumgefühl. Ein Wandklimagerät sorgt zusätzlich für angenehmes Raumklima in den Sommermonaten.



Wohnbereich mit Vitrine und Sessel



Essbereich mit Zugang zur Loggia

Küche

Die Einbauküche ist mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler (Miele) hochwertig ausgestattet und bietet reichlich Arbeits- und Stauraum. Eine breite Schiebetür trennt die Küche bei Bedarf komfortabel vom Wohnbereich ab.



Kochbereich mit Ceranfeld und Backofen



Spülbereich der Küche



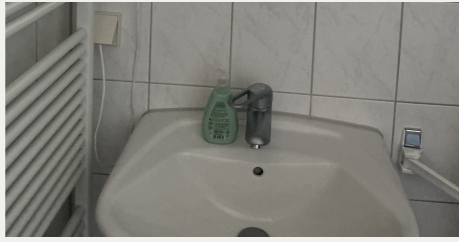
Schiebetür zwischen Küche und Wohnbereich

Bad

Das Tageslichtbad ist modern gefliest und mit einer geräumigen, ebenerdigen Duschkabine, einem Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC ausgestattet.



Ebenerdige Dusche im Bad



Waschbecken im Bad



WC-Bereich im Bad

Gäste-WC

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – praktisch für den Alltag mit Besuch.



Gäste-WC mit Fenster



Waschbecken im Gäste-WC

Zimmer & Loggia

Das zusätzliche Zimmer ist flexibel nutzbar – etwa als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer – und aktuell als Homeoffice eingerichtet. Über die Loggia lässt sich der Wohnbereich zusätzlich nach draußen erweitern.



Zimmer, aktuell als Arbeitszimmer genutzt



Loggia

Eckdaten auf einen Blick

Kaufpreis	398.000 €
Wohnfläche	90,31 m²
Zimmer	3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Diele, Loggia
Etage	2. Obergeschoss (Aufzug vorhanden)
Baujahr	2004
Hausgeld	400 € / Monat
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz vorhanden
Anzahl Einheiten im Haus	6 Parteien
Heizung	Wärmepumpe (bereits eingebaut)
Barrierefreiheit	Aufzug, rollstuhlgeeignete Türbreiten in der Wohnung
Vermietungsstatus	Aktuell unbefristet vermietet
Verfügbar ab	Nach Absprache
Energieausweis	Wird nachgereicht

Hinweis: Die Pflichtangaben zum Energieausweis (Ausweistyp, Endenergiebedarf, Energieeffizienzklasse, Baujahr der Heizungsanlage) werden nachgereicht und vor Veröffentlichung der Online-Anzeige ergänzt.

Parz. 218/97

Mauer = Abbruch der jetzt vorh. Mauer bis auf eine Höhe von 2,00m (OK
er=+0,60)

