

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bruchköbel

### Charmante DHH im Bungalow-Stil - Bestlage in Bruchköbel



Objekt-Nr. **OM-305093**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **590.000 €**

63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	6,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte im Bungalow-Stil in sehr ruhiger und zentraler Bestlage von Bruchköbel. Das Objekt bietet aufgrund der besonderen Lage inkl. Privatweg und einem großen Grundstück mit Süd-Ausrichtung ein hohes Maß an Privatsphäre. Die hervorragende großzügige Raumaufteilung des gesamten Wohn-/ Nutzbereiches hebt sich deutlich von typischen DHH ab. Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großer 20 m<sup>2</sup> Balkonterrasse auf einer Ebene vermittelt das Objekt eine spürbare Leichtigkeit und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt durch ein ausgebautes Souterrain ergeben sich derzeit rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Das große Dachgeschoss bietet zudem weitere Ausbauoptionen.

## Ausstattung

Die Ausführung im Bungalow-Stil mit großer Balkonterrasse und Garten mit Süd-Ausrichtung sowie der Zugang durch einen Privatweg verleihen dem Domizil einen besonderen Charme.

- Insgesamt 6 Zimmer auf zwei Etagen, Küche, 2 Bäder und Gäste-WC
- Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Panoramafenster und Kaminbereich
- Große Wohnfläche auf einer Ebene mit vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten, z.B. Schlafzimmer, Kinder- und Arbeitszimmer
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne sowie Tageslicht-Gäste-WC im EG
- Echtholzparkett- und Marmorböden im EG
- Souterrain mit optionalen Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Wellness, Homeoffice, etc., inkl. Duschbad, hellen Fliesenböden und separatem Gartenzugang mit Panoramafenster
- Großzügige zusätzliche Vorrats- und Hauswirtschaftsräume
- Diverse Schreinereinbauten im Bad- und Wohnbereich
- Windfang und großzügige Wohndiele im Eingangsbereich
- Großflächige Balkonterrasse mit Süd-West-Ausrichtung, windgeschützt mit Blick und Zugang zum Garten
- Ausbaufähiges Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum
- Sehr schönes, großes und kaum einsehbares Grundstück mit umfangreicher Bepflanzung und Gerätehaus
- Privatweg, PKW-Stellplatz und Garage inkl. direktem Gartenzugang
- Ölheizung und Öltank (inkl. Wartungsnachweisen) im Haus
- Zusätzliche Unterputz-Außendämmung des Erdgeschosses

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Flächenangabe

Die o. g. Fläche mit ca. 200 m<sup>2</sup> besteht aus ca. 120 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche im Erdgeschoss sowie ca. 80 m<sup>2</sup> weiterer Nutzfläche im Souterrain.

Das große Dachgeschoss mit zusätzlich 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet zudem viel Stauraum und weitere Ausbauoptionen.

Das Grundstück besitzt eine Gesamtgröße von 562 m<sup>2</sup>.

#### Baujahr und Zustand

Das Haus wurde im Jahr 1978 fertiggestellt und befindet sich seither in Erstbesitz.

Neben der funktionalen und zeitlosen Innenarchitektur ist als Besonderheit die zur damaligen Zeit außergewöhnliche Unterputz-Außendämmung des gesamten Erdgeschosses hervorzuheben.

Diese Dämmmaßnahme war dem Ausführungsstandard seiner Zeit bereits voraus und hebt sich somit auch heute noch von Vergleichsimmobilien gleichen Baujahres ab.

Haus und Garten wurden stets in sehr gepflegten Zustand gehalten und über die gesamte Bestandszeit routinemäßig diversen Renovierungs- / Sanierungs-Arbeiten unterzogen.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einem guten und gepflegten Zustand, übliche Renovierungs-Arbeiten (ggf. Bad-Erneuerung) unterliegen der individuellen Einschätzung.

#### Maklercourtage

Das Haus wird von privat provisionsfrei zum Kauf angeboten. Bei Direktabschluss entstehen für den Käufer keine zusätzlichen Maklergebühren.

## Lage

Die Immobilie liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet in ruhiger zentraler Bestlage der Stadt Bruchköbel. Das Anwesen ist eingebettet zwischen Kleingärten und einem Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie angrenzenden modernen Mehrfamilienhäusern neueren Baujahres. Die Nähe zu zahlreichen Geschäften wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, Gastronomie, Arztpraxen, Apotheken, Buchhandlungen, Reisebüros uvm. sowie zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe (200 m) unterstreichen die besondere Lage des Objektes. Weitere Einkaufsmöglichkeiten eines nahegelegenen Gewerbegebietes können bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in wenigen hundert Meter Entfernung. Weiterführende Schulen und die Gymnasiale Oberstufe sind ebenfalls bequem innerhalb des Stadtgebietes zu erreichen. Eine Vielzahl an Sportvereinen, ein Hallen- und Freibad, sonstige kulturelle Einrichtungen sowie ausgebaute Rad- und Waldwege unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der beliebten Kleinstadt. Bruchköbel bietet zudem einen gut ausgebauten Personennahverkehr durch einen Regional-Bahnhof sowie gut getaktete Busverbindungen mit weiteren Anschlüssen an RMV und Fernverkehr. Mit den nahegelegenen Autobahnanschlüssen an die A66/ A45 sowie Park & Ride Anbindungspunkten bietet Bruchköbel Pendlern vielfältige Möglichkeiten. Die Nähe zu Hanau und Frankfurt bietet beste Voraussetzungen am urbanen und kulturellen Angebot der Rhein-Main-Metropole teilzunehmen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsseite



Wohndiele

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Kaminbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



Küche



Souterrain 1

# Exposé - Galerie



Souterrain 2



Garten 1

# Exposé - Galerie



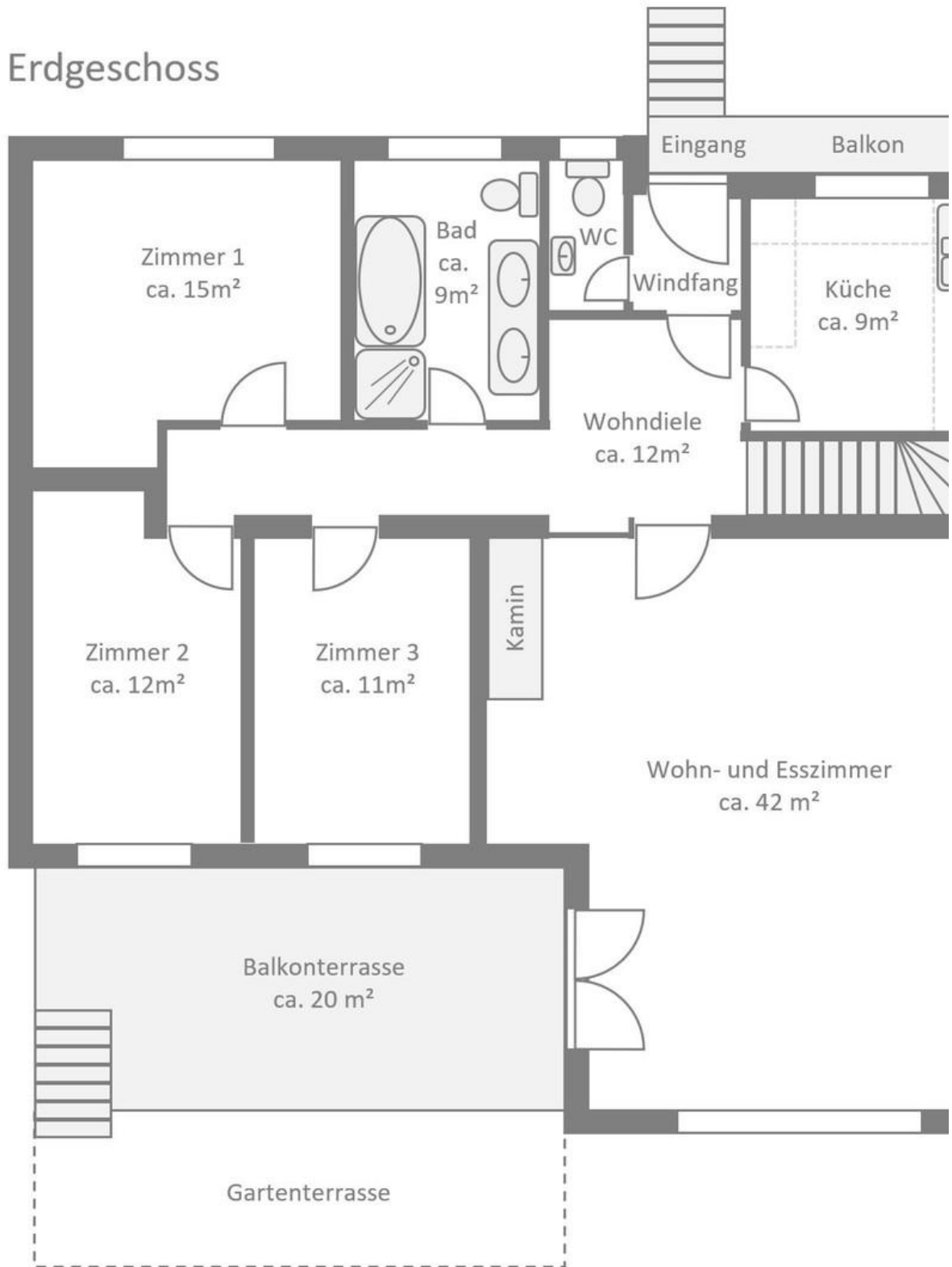
Garten 2



Garage & Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

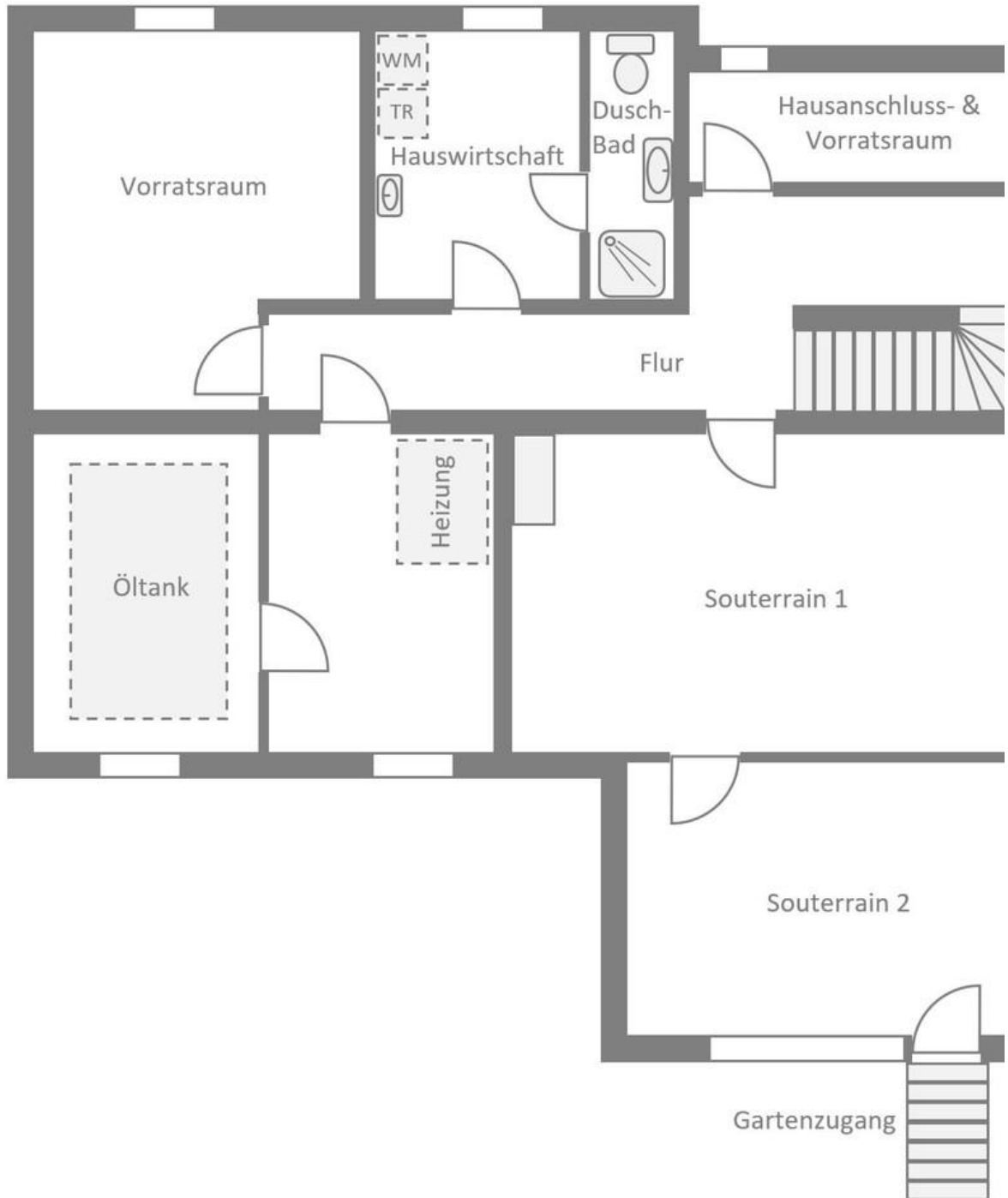
## Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Souterrain



Grundriss Souterrain