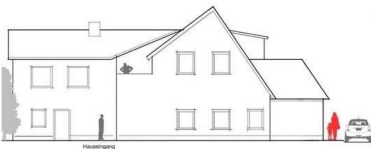


# Exposé

## Einfamilienhaus in Bruchköbel

**\*PROVISIONSFREI\* SANIERTES FREISTEHENDES  
EINFAMILIENHAUS / ZWEIFAMILIENHAUS mit ANBAU in  
BESTLAGE**



Objekt-Nr. **OM-308891**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. M. Abu-Taleb  
Mobil: 0156 78535988

63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*PROVISIONSFREI\*\***

Liebe Interessenten,

eine Besonderheit dieses im Herzen von Bruchköbel und in unmittelbarer Nähe des neuen Stadthauses liegenden Anwesens ist, dass es aus einer großen privaten Wohneinheit und einem separaten Anbau besteht, der gewerblich oder auch privat genutzt/vermietet werden kann. Sollten Nebenkostenabrechnungen erforderlich sein, könnten durch vorhandene Zähler (2x Stromzähler, Wasserzähler, Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler separat abgerechnet werden. Der Ladenanbau liegt direkt an der Straße, während das Wohnhaus weiter entfernt von der Straße weg liegt. Dies gewährleistet Ihnen trotz der zentralen Innenstadtlage, ein hohes Maß an Privatsphäre. Weitere Besonderheiten sind die gute Raumaufteilung und stilvoll gestaltete Modernisierung.

DIE IMMOBILIE TEILT SICH AUF IN 2 WOHN EINHEITEN:

1.) EINFAMILIENHAUS mit 143qm Wohnfläche mit 6 Zimmern + offene Küche + Badezimmer + Gäste WC + Spitzboden + Innenhof. + 2x Garage und Kfz- Stellplätzen.

2.) ANBAU für LADEN/BÜRO/etc. mit 45qm, 2 Zimmern + Gäste WC + Küche + großes Schaufenster + Kfz-Stellplatz

1989 wurde am Wohnhaus (Bj. 1928) nochmal angebaut. Im Anbau befinden sich im EG der Technik- und Hauswirtschaftsraum sowie im OG ein großzügiges Schlafzimmer. Sowohl der Altbau inklusive Ladengeschäft, als auch der Anbau aus 1989 wurden im Jahr 2018 aufwendig vollständig saniert. Die Sanierung wurde von mir persönlich als Architekt, Bauherr und Vermieter schon in 2018 für eine 6-Stellige Summe vorgenommen. Diese Sanierungskosten wären heute 2 bis 3mal so teuer. Rechnungen und Fotonachweise vorhanden.

SANIERUNG in 2018:

- \* Alle Bodenbeläge (Fliesen u. Laminat) neu in 2018
- \* Badezimmer und Gäste-WCs komplett neu...
- \* Küche komplett neu...
- \* Dach neu isoliert
- \* Komplett neue Abdichtung der Dachterrasse durch hiesigen Dachdeckermeisterbetrieb
- \* Neu abgehängte Decken mit LED Beleuchtungen
- \* Neue Netzwerkkabel und Schalterabdeckungen (Busch-Jäger, Serie Future linear)
- \* Heizungs- und Wasserleitungen neu
- \* Komplette Elektrik neu
- \* Ladenanbau ebenfalls komplett neu saniert inkl. Dachdämmung, Bodenisolierung und Fliesen neu, Estrich neu, Heizkörper neu und Aufarbeitung der Klinkerwände usw.
- \* Außenfassaden neu angelegt

Zu dem Wohnhaus zählen neben den vielen attraktiven Zimmern auch ein modernes Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken), ein separates Gäste-WC mit Dusche sowie ein großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Fußbodenheizung. Praktischerweise gehören zu dem Haus auch zwei Garagen.

Obwohl mitten in der Stadt bietet das großzügige Atrium/Innenhof ein Maximum an Privatsphäre und lädt in lauen Sommernächten für Familie und Freunde wunderbar zum Verweilen ein. Diese Immobilie lässt durch seine funktionale Aufteilung keine Wünsche offen und bietet viel Platz für die Kinder zum Spielen.

Der stilvoll gestaltete LADENANBAU mit separaten Eingang von der Straße, besteht aus zwei Räumen, einer Teeküche und einem Gäste-WC. Hier können Sie sich mit Ihrer Selbstständigkeit/Gewerbe selbst verwirklichen oder durch Vermietung Ihre Immobilie finanzieren. Natürlich können Sie die Immobilie auch komplett als Renditeobjekt vermieten. Beide Wohneinheiten waren viele Jahre bis einschließlich Juli 2024 für monatlich 2.400,00€ kalt vermietet. Mietverträge können auf Wunsch vorgelegt werden. Mittlerweile könnten die beiden Wohneinheiten sicherlich für über 3.000,00€ kalt (2.150,00€ für Wohnhaus & 850,00 Ladengeschäft) vermietet werden. Seit August steht die Immobilie nun leer und ist bereit für die Eigentümer.

\*\*\*BEI INTERESSE KANN ZUSÄTZLICH DAS ANGRENZENDE BAUGRUNDSTÜCK / GARTENGRUNDSTÜCK ca. 270 m<sup>2</sup> (Siehe Fotos) FÜR 250.000EURO ERWORBEN WERDEN. HIER KÖNNTE MAN ZUSÄTZLICH EIN EINFAMILIENHAUS ODER MEHRFAMILIENHAUS BAUEN\*\*\*

## Ausstattung

\*\*LETZTE RENOVIERUNG in 2024\*\*

1.) Fassaden frisch gestrichen

2.) Innen komplett frisch geweißt

\* 2x Garagen mit großen Hof

\* Dachterrasse von einem der Schlafzimmer mit schönem Blick auf das Anwesen

\* zusätzlicher geschützter Innenhof/Atrium für die Familie

\* modernes Tageslicht Bad mit Badewanne u. Dusche

\* stilvolle offene Komplettküche

\* Fußbodenheizung im EG

\* Gäste-WC mit Dusche im EG

\* praktische Raumaufteilung

\* separater Heizungsraum mit Wasch-, u. Trocknungsmöglichkeiten

\* moderne Innenausstattung mit hellen Materialien

\* Für eine korrekte Nebenkostenabrechnung der beiden Wohneinheiten gibt es separate Kalt- und Warmwasserzähler, Wärmemengenzähler, elektronische Heizkostenvetreiler an allen Heizkörpern und moderne Funkrauchwarnmelder in allen gesetzlich vorgeschrieben Räumen.

\* und vieles mehr

Die Beheizung erfolgt über eine VIESSMANN "Niedertemperatur" Öl-Heizungsanlage die jährlich gewartet wurde. D.h. Bezüglich des neuen Heizungsgesetzes müssten sie bei Kauf keine neue Heizungsanlage anschaffen.

Dieses Schmuckstück befindet sich in EXPONIERTER INNENSTADTLAGE von BRUCHKÖBEL und wird von mir PRIVAT "ohne Makler" angeboten. Dadurch ERSPARNISSE 43.137,50 EURO bzw. bei zusätzlichen Kauf des Baugrundstücks ERSPARNISSE 58.012,50 EURO.

HIER KÖNNTEN SIE DIREKT EINZIEHEN OHNE ZEITAUFWÄNDIG FÜR HOHE KOSTEN SANIEREN ZU MÜSSEN ODER SICH MIT RENOVIERUNG ZU PLAGEN. Als Eigentümer und Architekt, stehe ich für Ihnen für Fragen und Ideen zur Immobilie gerne zur Verfügung. Der ENERGIEAUSWEIS liegt zur Besichtigung vor. Alle Angaben dieser Annonce werden nach besten Wissen und Gewissen geteilt. Irrtümer vorbehalten.

Der Preis ist Verhandlungsbasis.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich im ZENTRUM von BRUCHKÖBEL in unmittelbarer Nähe des neuen STADTHAUS und des neuen REWE in Bruchköbel. In wenigen Minuten gelangen sie zu Fuß zum neuen Platz vor dem Stadthaus und können sich gemütlich ans Wasser der neuen Promenade setzen. Oder in dem bald zu öffnenden modernen Stadthaus-Café ihren Cappuccino genießen.

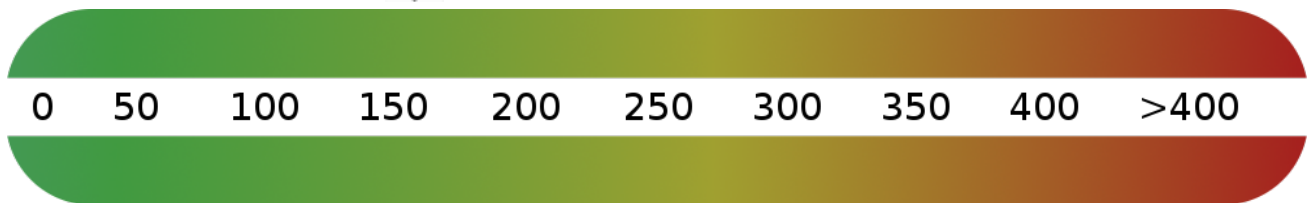
In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien und der Bahnhof vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB49 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte und Cafés vor. Außerdem gibt es einige Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars und zwei Buchhandlungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	159,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Garage, Hof, Stellplätze



# Exposé - Galerie



Innenhof / Atrium/ Hauseingang



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Küche



Kochen, Essen, Wohnen 37qm

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohn-, Koch-, Essbereich



# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Treppe zu OG

# Exposé - Galerie



OG Flur



Schlafzimmer

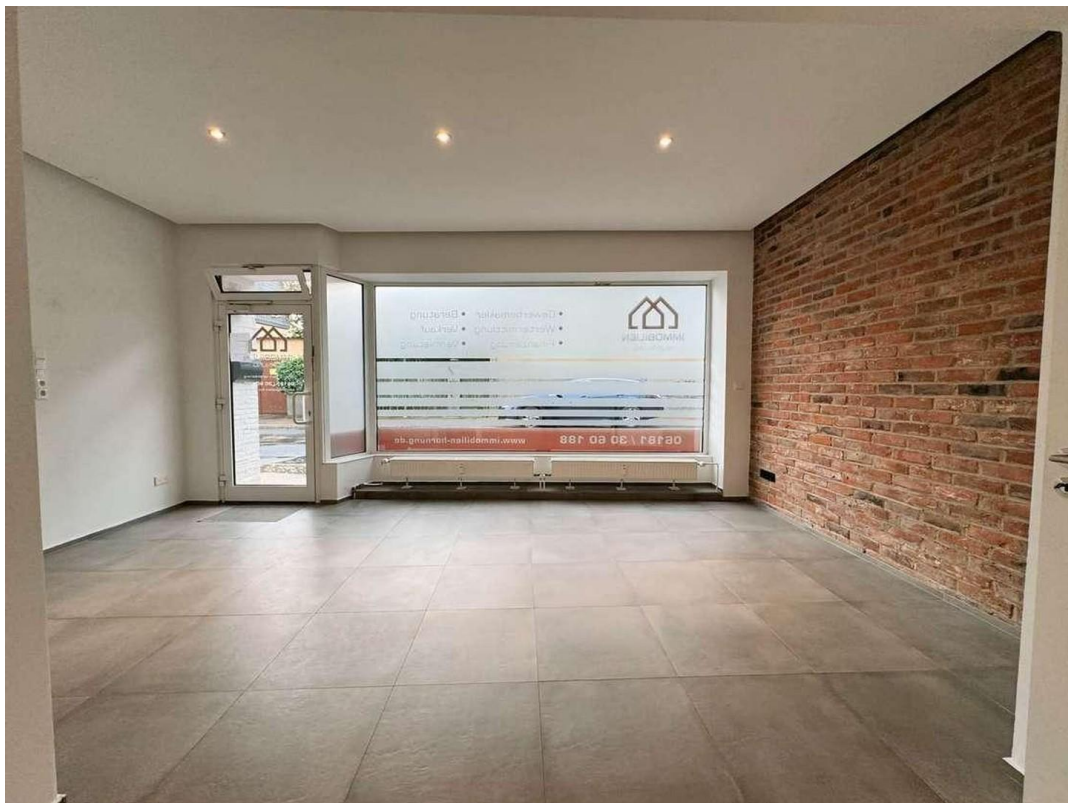
# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Großes Schaufenster



# Exposé - Galerie



ANBAU Ladengeschäft/Büro etc.



2.Raum Ladengeschäft

# Exposé - Galerie

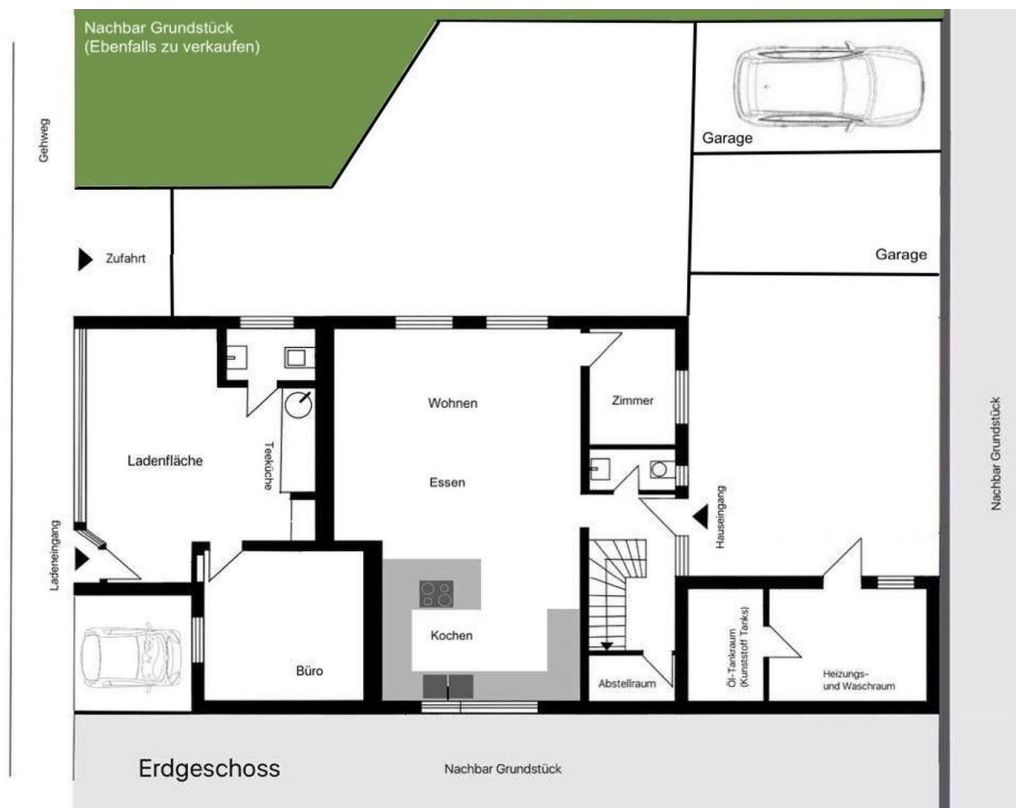


ANBAU Ladengeschäft/Büro etc.

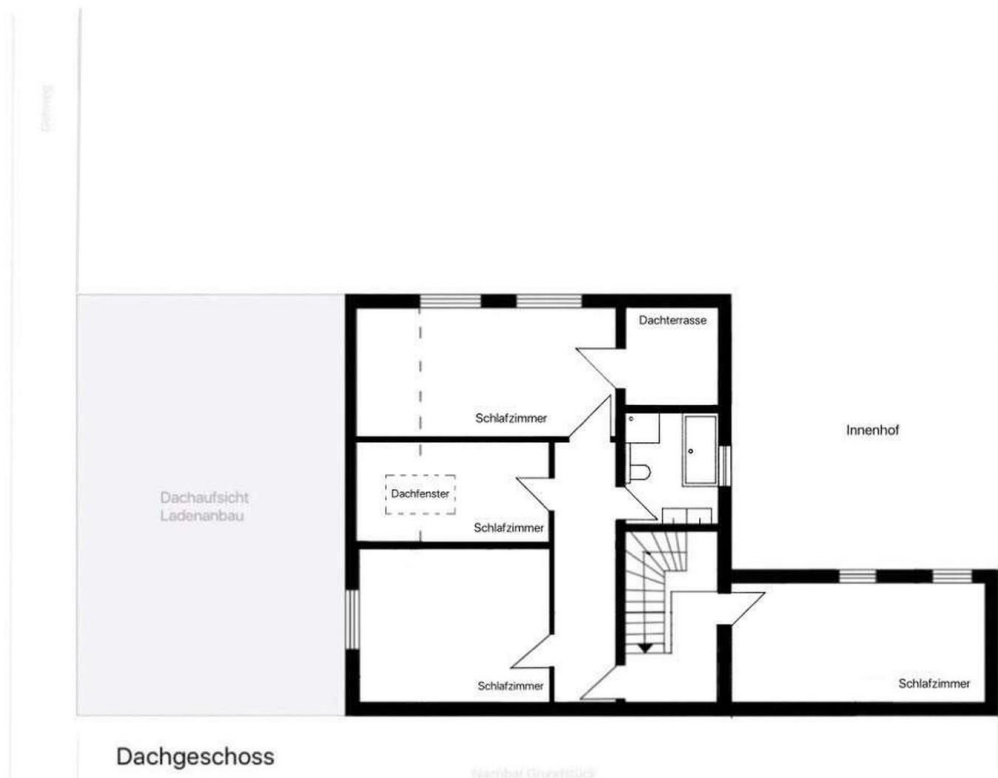


2 Wohninh., Option Grundstück

# Exposé - Grundrisse

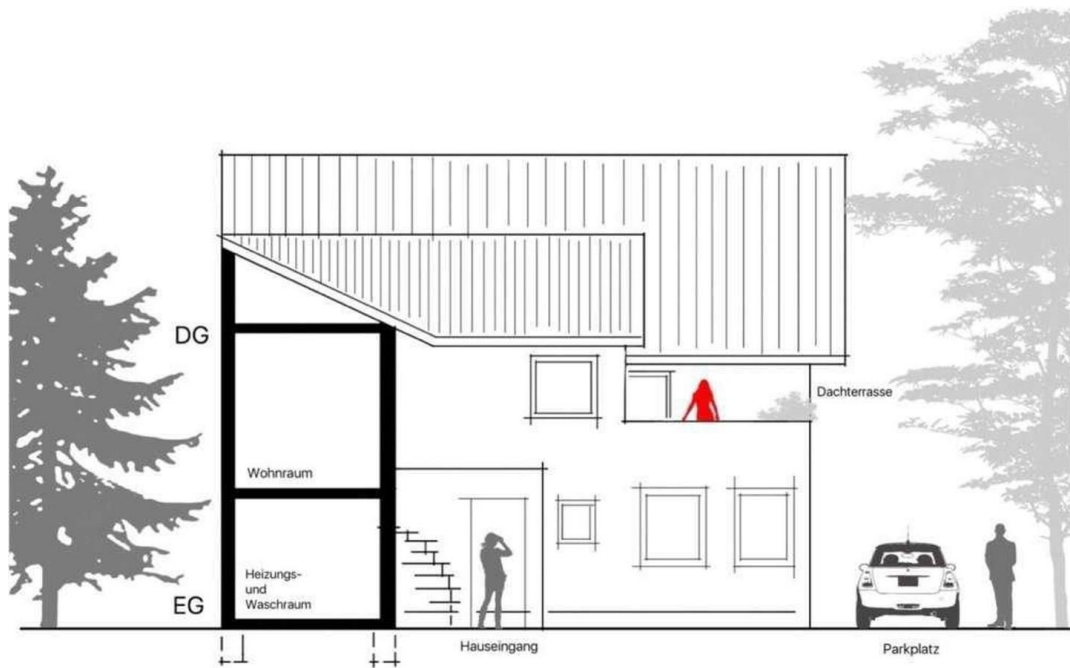


EG Grundriss



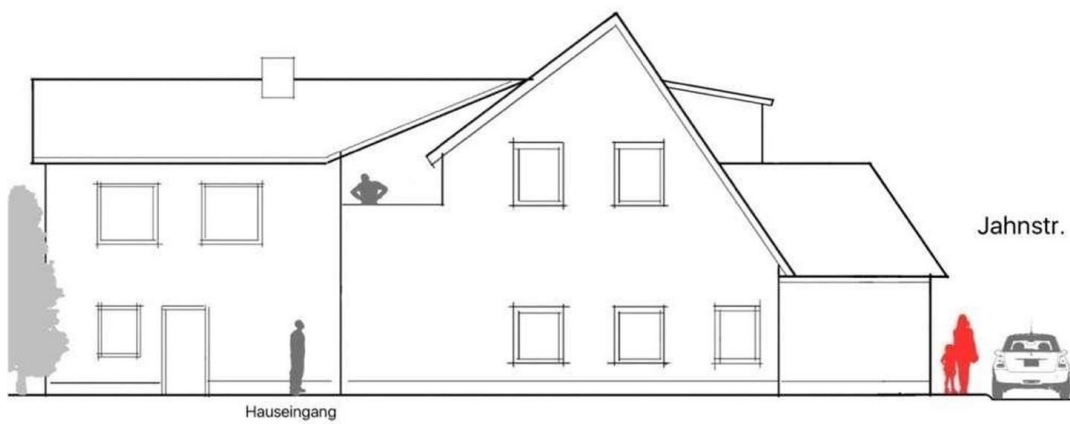
OG Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Schnittansicht

Gebäudeschnitt



Gebäudeansicht

Gebäudeansicht



# Exposé - Grundrisse

22:26 Montag 12. Aug.

immobilienscout24.de

74 %



Immo Scout24

Inserate Analyse Services Konto

## Kaufkosten

Kaufpreis  
**725.000 €**

*Verhandlungsbasis*



Kaufnebenkosten  
**58.000 €**

● Grunderwerbsteuer	6,00	43.500 €
● Maklerprovision	0,00	0 €
● Notarkosten	1,50	10.875 €
● Grundbucheintrag	0,50	3.625 €

## Preis- und Lageinformationen

Ausstattung: Gehoben  
Objektzustand: Vollständig renoviert

Dieses Angebot:  
**725.000 €**



Baugrundstück optional käuflich zu erwerben !

Garten-, Baugrundstück

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

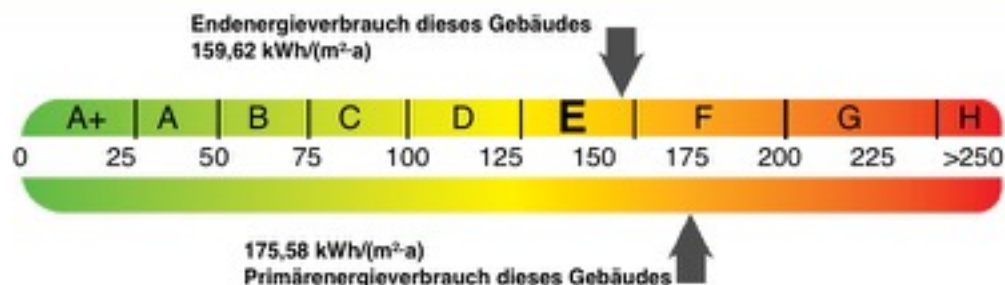
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2016-001011513

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

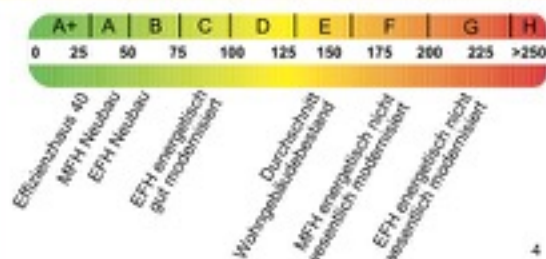
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

159,62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl	1,10	17.000,00	4.800,00	12.200,00	1,17
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl	1,10	18.000,00	4.800,00	13.200,00	1,29
01.01.2013	31.12.2013	Heizöl	1,10	16.000,00	4.800,00	11.200,00	1,05
		Leerstandszuschlag		56.646,00	19.200,00	37.446,00	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus