

Exposé

Einfamilienhaus in Bruchköbel

***PROVISIONSFREI* SANIERTES FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS /ZWEIFAMILIENHAUS +ANBAU/
optional BAUPLATZ**



Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-308891

Einfamilienhaus

Verkauf: **689.000 €**

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

63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gute Kapitalanlage mit hervorragenden Möglichkeiten für Familien und Existenzgründer.

Sie möchten das Risiko von schwer kalkulierbaren Kosten einer Sanierungsbedürftigen Immobilie vermeiden und sich Monate oder gar jahrelangen Ärger mit unzuverlässigen Handwerkern ersparen, dann habe ich Ihnen dies als Architekt und Eigentümer dieses Objektes schon abgenommen.

Eine Besonderheit dieser Immobilie im Vergleich zu den meisten auf dem Markt angebotenen Häusern ist, dass sie umfassend und modern saniert wurde. Weitere Besonderheiten sind energetische Maßnahmen sowie die komplette Neugestaltung.

Diese im Herzen von Bruchköbel und in unmittelbarer Nähe des „neuen Stadthauses“ liegende Immobilie, soll ihren Bewohnern durch die klaren Linienführungen Ruhe geben und in ein Zuhause abtauchen lassen, fern ab vom alltäglichen beruflichen Stress. Die hellen und warmen Töne sorgen für eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Durch die Schlichtheit der Farb- und Materialauswahl, wird genügend Raum gelassen um die Architektur zu bespielen.

Sowohl das Einfamilienhaus mit dem 1989 erweiterten Anbau, als auch das separate Ladengeschäft wurden 2018 grundlegend saniert. Nach Auszug meiner Mieter im August 2024 wurde nochmal komplett renoviert und nochmals die Fassaden neu gestrichen. Die Sanierung in 2018 und Renovierung in 2024 wurden von mir persönlich als Architekt, Bauleiter und Vermieter mit über 200.000€ vorgenommen und dokumentiert. Auf Wunsch können Rechnungen über die Baumaßnahmen und ein Modernisierungsplan vorgelegt werden.

Obwohl mitten in der Stadt bietet das Wohnhaus mit seinem großzügigen Innenhof ein Maximum an Privatsphäre. Der geschützte Innenhof/Atrium lädt in lauen Sommernächten für Familie und Freunde wunderbar zum Verweilen ein.

Im ebenfalls komplett sanierten und neugestalteten LADENANBAU mit seinem großen Schaufenster, 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. Mittlerweile würden die beiden Wohneinheiten für über 3.000,00€ kalt (2.150,00€ für Wohnhaus & 850,00 Ladengeschäft) vermietet werden.

BEI INTERESSE KANN ZUSÄTZLICH ODER SEPARAT DER ANGRENZENDE BAUPLATZ ca. 270 m² (Siehe Foto) ERWORBEN WERDEN. HIER KÖNNTE MAN ZUSÄTZLICH EIN EIN- ODER MEHRFAMILIENHAUS BAUEN. PLÄNE HIERZU LIEGEN BEREITS VOR.

Ausstattung

AUSSTATTUNG:

DIE IMMOBILIE TEILT SICH AUF IN 2 WOHNHEITEN:

1.) EINFAMILIENHAUS mit 143qm Wohnfläche mit 6 Zimmern (5x SCHLAFZIMMER) + Dachterrasse + Wonn-, Essbereich und moderne offene Küche mit FUSSBODENHEIZUNG + Tageslicht Badezimmer (Badewanne & Dusche) + Tageslicht Gäste WC (mit Dusche) + Dachboden (komplett gedämmt) + großzügiger Innenhof. + DOPPELGARAGE und Kfz-Stellplätze.

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

Für Nebenkostenabrechnungen, sind Zähler vorhanden (2x Stromzähler, Wasserzähler, Wärmemengenzähler) damit separat abgerechnet werden. Alle Heizkörper besitzen elektronische Heizkostenverteiler. In allen gesetzlich vorgeschrieben Räumen sind moderne Funkrauchwarnmelder vorhanden. 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.

Diese Immobilie befindet sich in EXPONIERTER INNENSTADTLAGE und wird von mir PRIVAT "ohne Makler" angeboten. Der ENERGIEAUSWEIS liegt zur Besichtigung vor. Alle Angaben dieser Annonce werden nach besten Wissen und Gewissen geteilt. Irrtümer vorbehalten. Preis ist Verhandlungsbasis.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Innenhof / Atrium/ Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Küche

Exposé - Galerie



Kochen, Essen, Wohnen 37qm

Exposé - Galerie



Wohnen



OG Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



ANBAU Ladengeschäft/Büro etc.



Ladengeschäft

Exposé - Galerie



Ladengeschäft Raum № 1



Ladengeschäft Raum № 2

Exposé - Galerie

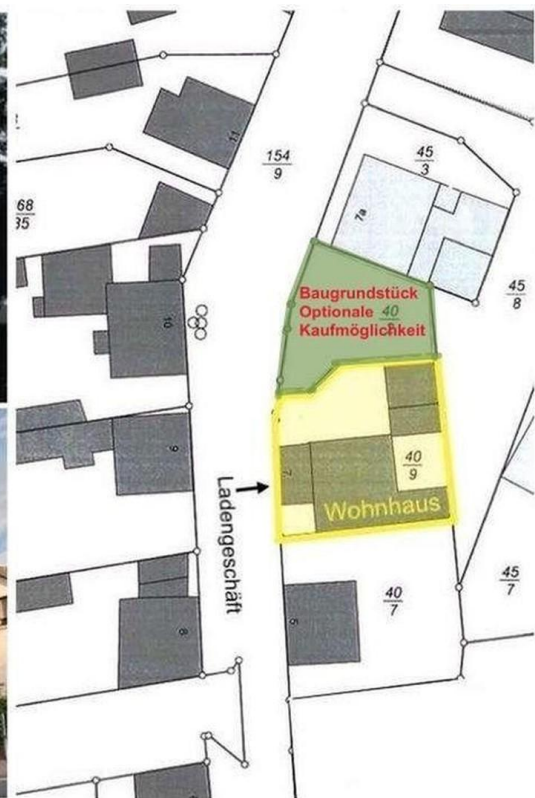


Ladengeschäft Nebenräume



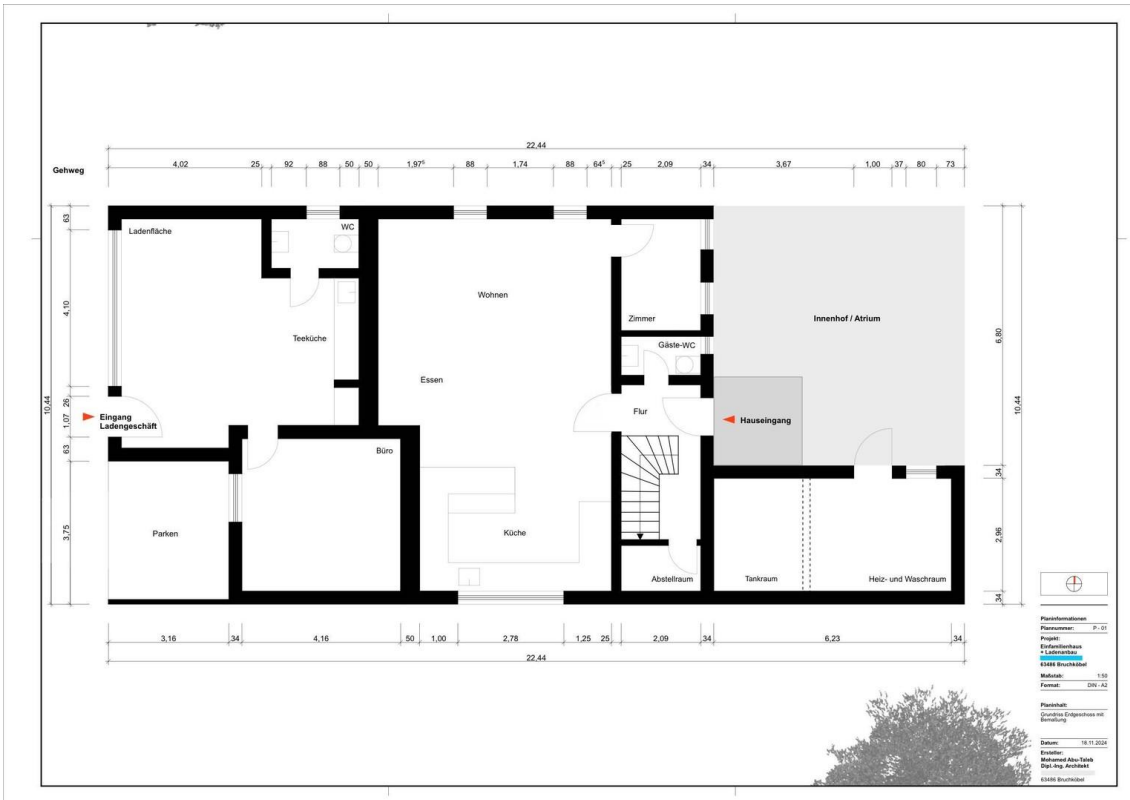
Ladengeschäft Schaufenster

Exposé - Galerie

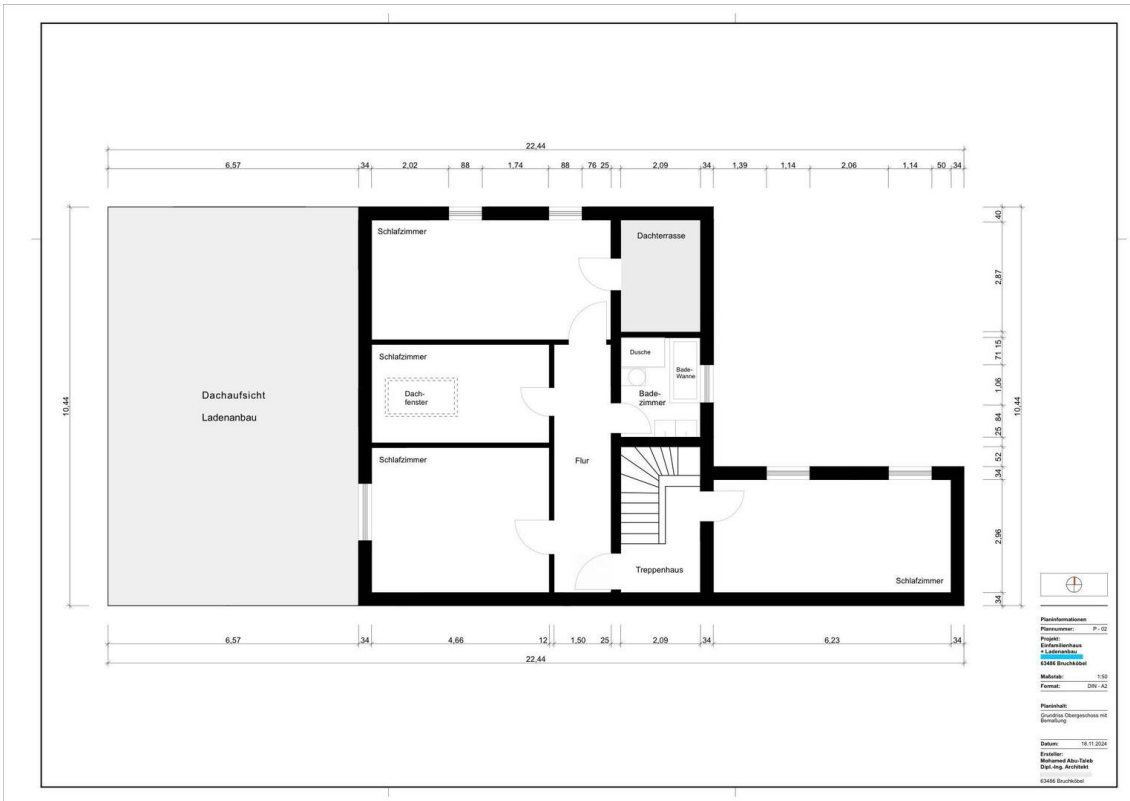


Übersicht

Exposé - Grundrisse

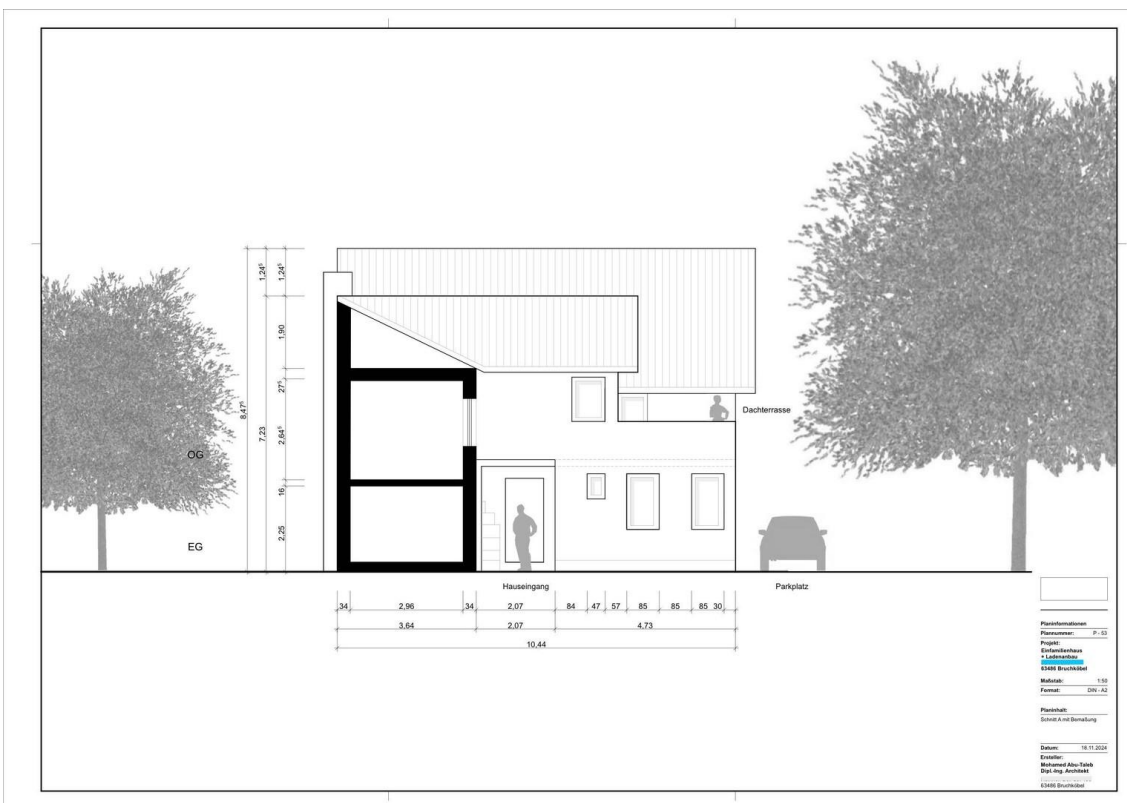


Plan EG Grundriss



Plan OG Grundriss

Exposé - Grundrisse



Plan Schnittansicht



Plan Ansicht StraÙe

Exposé - Grundrisse



Plan Ansicht Nord

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

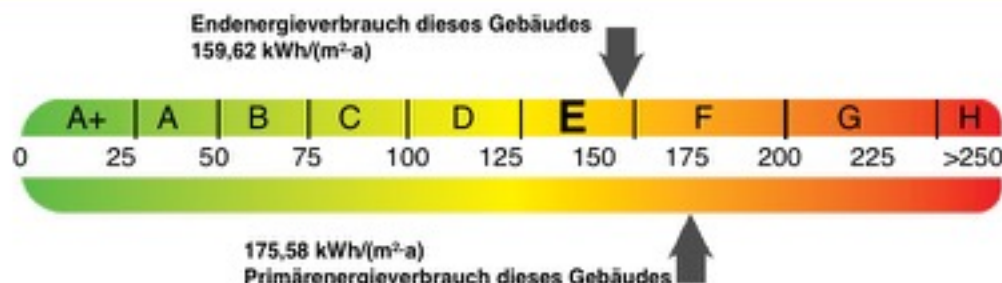
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2016-001011513

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

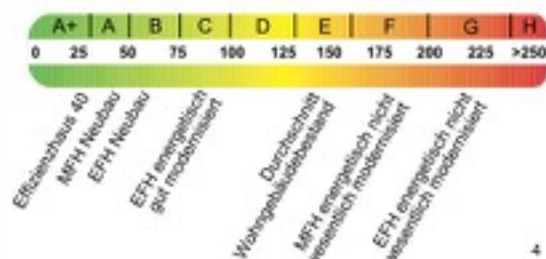
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

159,62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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