

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bruchköbel

**Wohnhaus mit viel Platz und einer wunderschönen  
Raumaufteilung mit Einbauküche und Keller**



Objekt-Nr. **OM-314683**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.720 € + NK**

Telefon: 0156 79276447

Falltorstr. 2  
63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Heizkosten	380 €
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Summe Nebenkosten	680 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.160 €
Zimmer	7,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	16.10.2024
Energieträger	Öl	Zustand	renoviert
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

#Immobilienbeschreibung Diese attraktive Immobilie ist ein Haus mit einer hochwertigen Innenausstattung, die ab 16.10.2024 oder später bezogen werden kann.

7,5 helle Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer und eine Gästetoilette sind in dem Haus vorhanden. Die Böden gemäß den Bildern von hoher Qualität.

In der Einbauküche gibt es einen Herd, Kochfeld, eine Dunstabzugshaube, Kühl/Gefrierschrank, ein Waschbecken und einen Geschirrspüler.

Überall sieht man den Charme des Fachwerkhauses, das eine warme Atmosphäre ausstrahlt.

Jetzt wartet es auf einen neuen Mieter(kleine Käufer, keine Makler), nachdem es renoviert wurde.

Die Böden (Steinboden, Laminat, Vinyl), Bäder und die Elektrik (teilweise) wurden renoviert.

Eine moderne neue Heizung wurde im Jahr 2023 installiert.

Es sind auch Kellerräume vorhanden mit 33qm<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche zu den 211qm<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Gartenfläche gibt es nicht.

Im Dachgeschoss befinden sich auch zusätzliche Abstellräume mit 17qm<sup>2</sup> zusätzlich zu der 211qm<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Haus wird renoviert übergeben.

Mindestmietzeit 24 Monate.

In den 680Euro Betriebs- u Heizkosten sind die Heiz- und Warmwasserkosten enthalten.

## Ausstattung

-Anschlussmöglichkeit Waschmaschine

-Kellerraum

-2 Bäder (Dusche&Badewanne) und 1 Gäste WC

-7 Zimmer

-verschiedene hochwertige Fußbodenbelege siehe Bilder

-zentral gelegen in Roßdorf (Bruckköbel)

-gute Busanbindung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Roßdorf liegt etwa 7 km nördlich von Hanau.

In der Nähe ist alles für den täglichen Bedarf von Supermarkt, Bäcker, Metzgerei, Apotheke, Bank, Fitnessmöglichkeit und vielem mehr!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad2



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

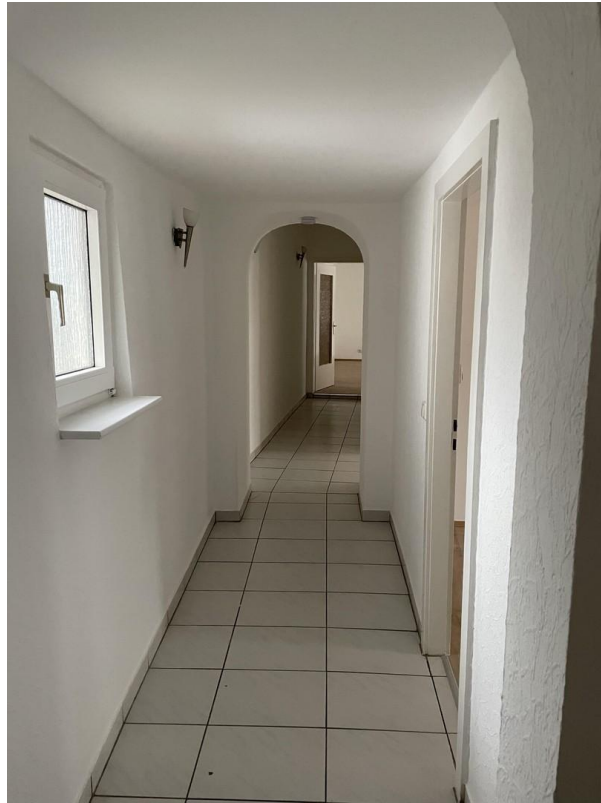


Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Flur2



GästeWC

# Exposé - Galerie



1OG



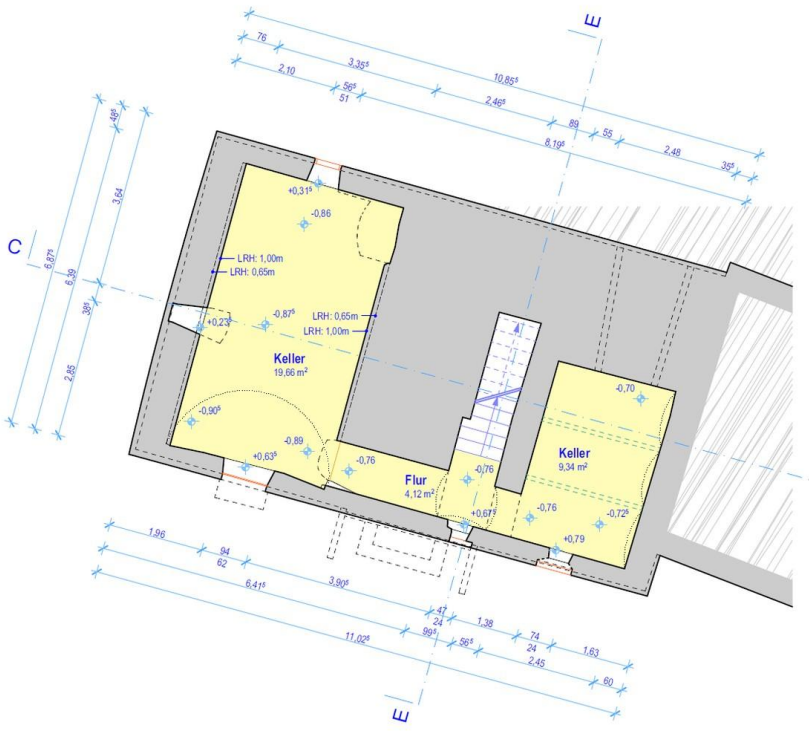
Küche







# Exposé - Grundrisse



Keller