

Bruchköbel

# TOP-gepflegtes Zweifamilienhaus in beliebter LAGE!

Objektnummer: 24084008



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24084008
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	296.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie





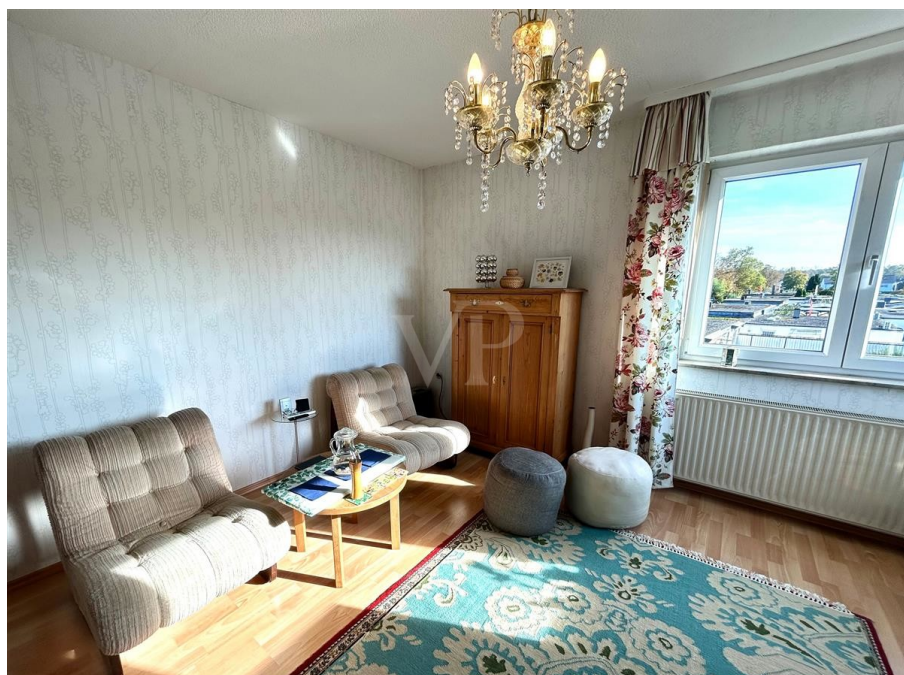
Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie





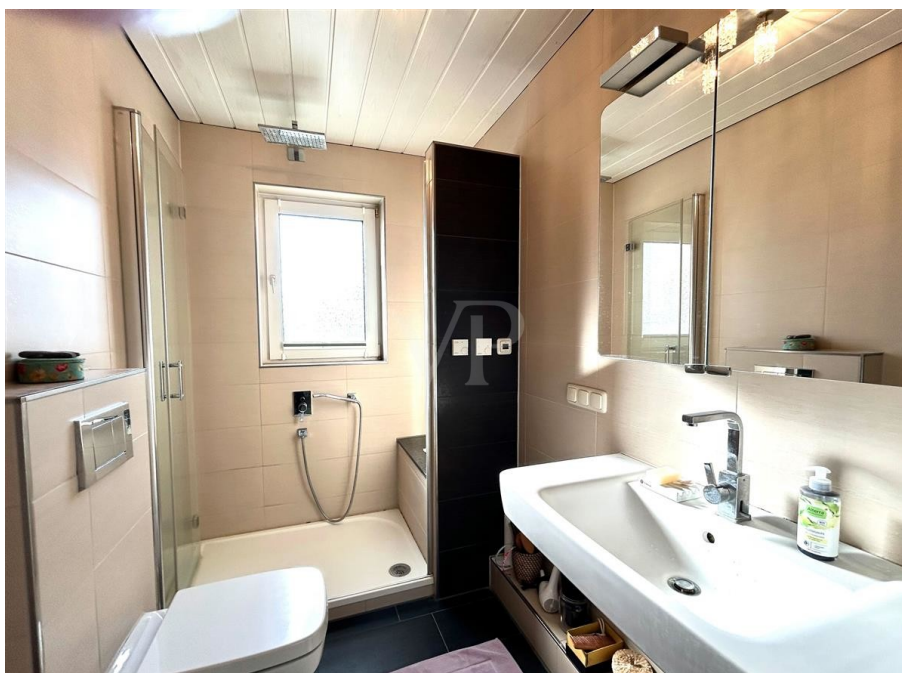
Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

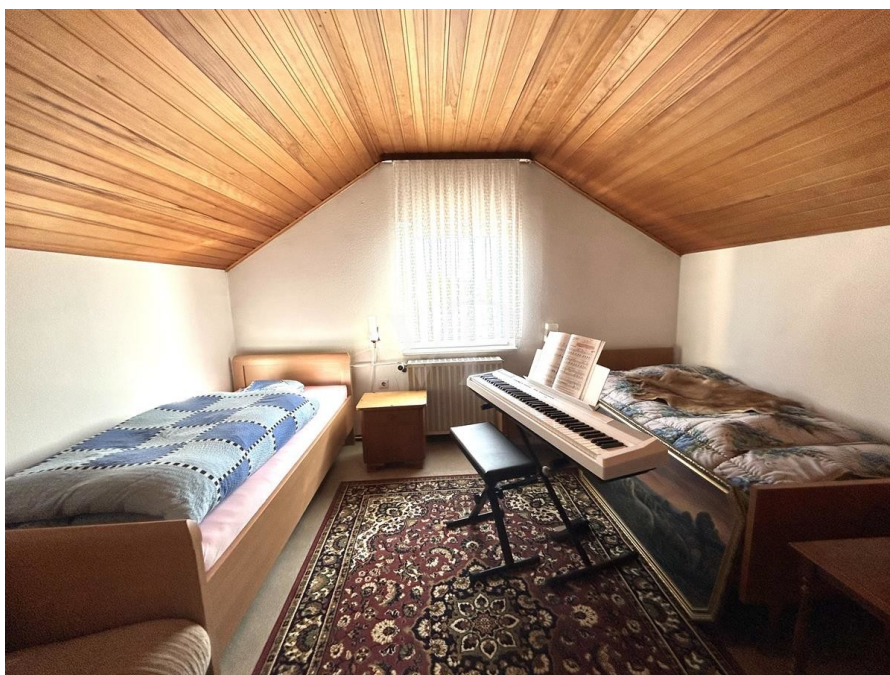
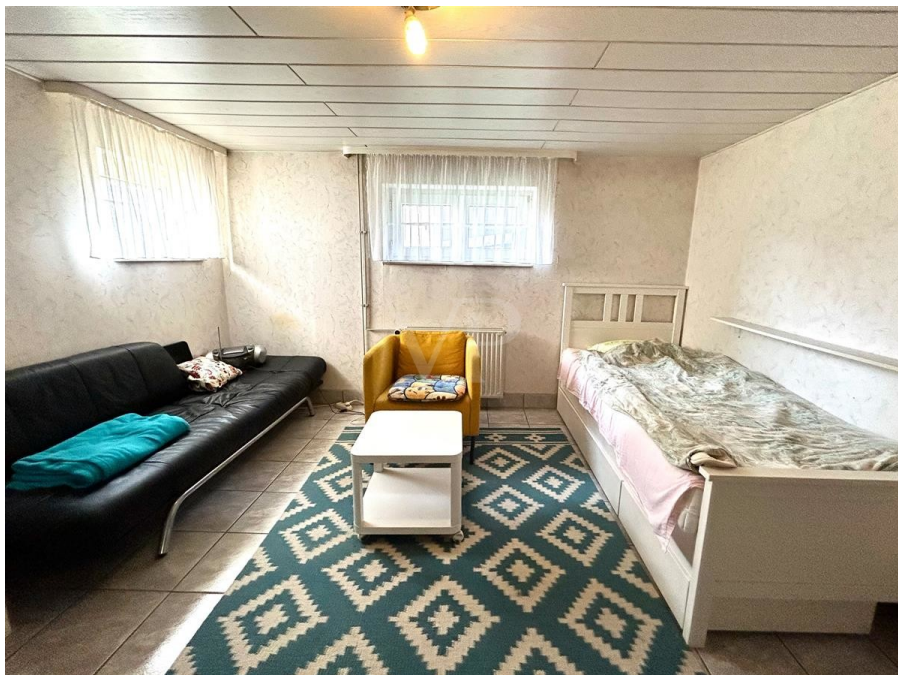
## Die Immobilie





Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie

**E.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN**

Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](https://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel**

## Ein erster Eindruck

Das top-gepflegte Zweifamilienhaus wurde in beliebter Wohnlage von Bruchköbel errichtet. Es befindet sich auf einem über 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück, nur einen "Katzensprung" von Ortsmitte und der Altstadt entfernt. Das vielfältig nutzbare und in Massivbauweise errichtete Wohndomizil verfügt über zwei Wohneinheiten, die sich mit insgesamt ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss verteilen. Die Vier-Zimmerwohnung mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse und den Garten verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Drei-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon im Obergeschoss umfasst ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Praktische "Platzreserven" bieten beide Wohnungen jeweils durch wohnlich ausgebaute Nutzflächen in Keller- bzw. Dachgeschoss. Beide Wohneinheiten sind mit Einbauküchen und Elektrogeräten in großzügigen Wohnküchen ausgestattet, die in diesem Immobilienangebot inkludiert sind. Das großzügige Wohnhaus begeistert vor allem durch seinen exzellenten Pflegezustand und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einige in den letzten Jahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. Erneuerungen der Bäder in 2010 bzw. 2015 und neuer Dacheindeckung und -dämmung im Jahr 2013. Die VIESSMANN-(Öl)-Niedertemperatur-Heizung stammt aus dem Jahr 1996. Eine geräumige Garage sowie zwei Pkw-Stellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.



Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Ausstattung und Details

Das top-gepflegte Zweifamilienhaus wurde in beliebter Wohnlage von Bruchköbel errichtet und verfügt über eine Vielzahl attraktiver Objektdaten und Ausstattungsdetails:

- \* Bruchköbel Kernstadt
- \* unweit von Ortsmitte und Altstadt
- \* Massivbauweise
- \* Erweiterung Erdgeschoss (Anbau) in 1989
- \* auf einem ca. 730 m<sup>2</sup> Grundstück ein "Katzensprung" von vom Zentrum und Altstadt entfernt
- \* vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit
- \* zwei (abgeschlossenen) Wohneinheiten
- \* 4-Zimmer-Wohnung mit Garten im Erdgeschoss mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wohnlich ausgebauter Platzreserve im Kellergeschoss inklusive Duschbad
- \* 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und wohnlich ausgebauter Platzreserve im Dachgeschoss
- \* beide Wohnungen mit großzügiger Wohnküche mit Einbauküche
- \* NEU in 2013: Dacheindeckung und Dachdämmung
- \* NEU (in 2010 und 2015): Tageslichtbäder in Erd- und Obergeschoss
- \* NEU in 1996: VIESSMANN-Niedertemperatur-Öl-Heizung
- \* Geräumige Garage
- \* u. v. m.

**Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel**

## Alles zum Standort

Die nördlich von Hanau gelegene Stadt Bruchköbel gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Main-Kinzig-Kreis. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der direkte Autobahnanschluss über die Anschlussstelle Hanau-Nord an die Bundesautobahn 66 gewährleistet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Aschaffenburg, Fulda, Gießen und Frankfurt am Main. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe versteht sich an diesem attraktiven Standort von selbst.

Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24084008 - 63486 Bruchköbel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)