

Bruchköbel

# Großes Grundstück in TOP-LAGE: Bungalow mit Einliegerwohnung!

Property ID: 24084002



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

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.125 m<sup>2</sup>

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## At a glance

Property ID	24084002	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 224 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1969		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	262.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983



Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property





Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property





Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property



Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property





Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property



Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property



Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property





Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## The property



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

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## A first impression

Auf einem wunderschönen, ca. 1125 m<sup>2</sup> großen, Grundstück in optimaler Süd-/Westausrichtung befindet sich der geräumige Winkelbungalow mit Einliegerwohnung. Er wurde in solider Massivbauweise in begehrter und ruhiger Wohnlage Bruchköbels erbaut und begeistert vor allem durch bequemes "Wohnen auf einer Ebene" und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Er verfügt über insgesamt sieben Wohn-/Schlafräume: Die ebenerdige und eingeschossige Wohntage verfügt über fünf lichtdurchflutete Wohn-/Schlafräume (mit insgesamt ca. 138 m<sup>2</sup>) plus einer hellen Zweizimmer-Souterrain-Einliegerwohnung, die über ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Ein offener Kamin sowie hochwertiges Vollholzparkett in Wohn- und Esszimmer gehören ebenso zur Ausstattung wie eine praktische Einbauküche. Eine geräumige Doppelgarage und zwei PkW-Außenstellplätze sowie eine Entkalkungsanlage runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## Details of amenities

Auf einem wunderschönen, ca. 1125 m<sup>2</sup> großen, Grundstück befindet sich der geräumige Winkelbungalow in begehrter und ruhiger Wohnlage Bruchköbels mit einer Vielzahl an Ausstattungsdetails:

- \* Massive Bauweise
- \* optimale Süd-/Westausrichtung
- \* wunderschöner, großer, Garten
- \* großzügige Terrasse
- \* mit Einliegerwohnung (im Souterrain)
- \* ebenerdige und eingeschossige Wohntage mit fünf Wohn-/Schlafräumen
- \* plus Zweizimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss (Souterrain)
- \* lichtdurchflutete Räume
- \* gemütlicher Kamin im Wohn-/Essbereich
- \* hochwertiger Vollholzparkettboden im Wohn-/Essbereich
- \* separater Kellerzugang
- \* geräumige Doppelgarage
- \* zwei PkW-Außenstellplätze
- \* Entkalkungsanlage
- \* u. v. m.



**Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel**

## All about the location

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.

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

Property ID: 24084002 - 63486 Bruchköbel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)