

Bruchköbel

TOP-gepflegtes Zweifamilienhaus in beliebter LAGE!

CODICE OGGETTO: 24084008



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m²

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24084008
Superficie netta	ca. 162 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	296.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.11.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



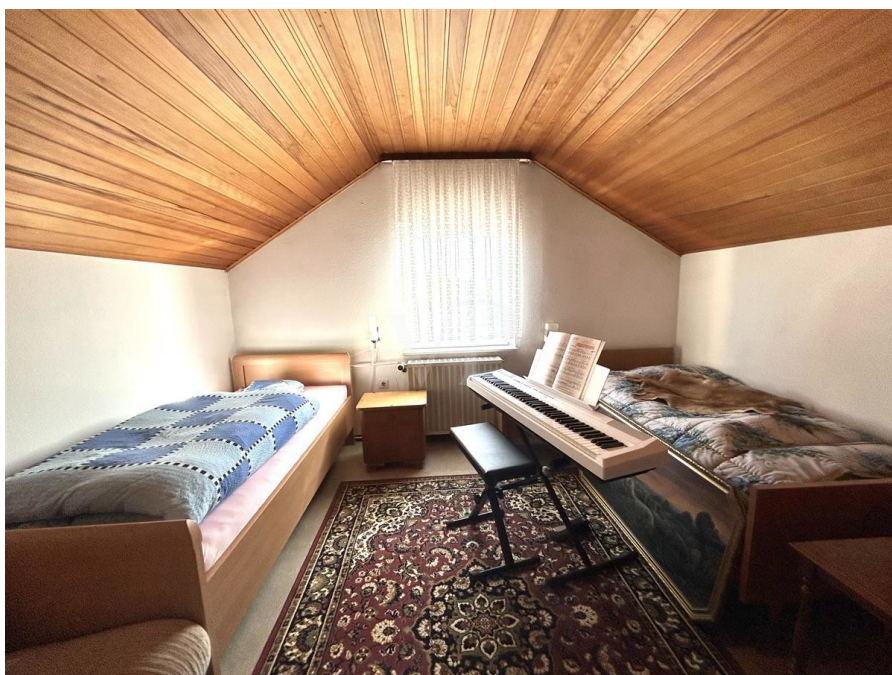
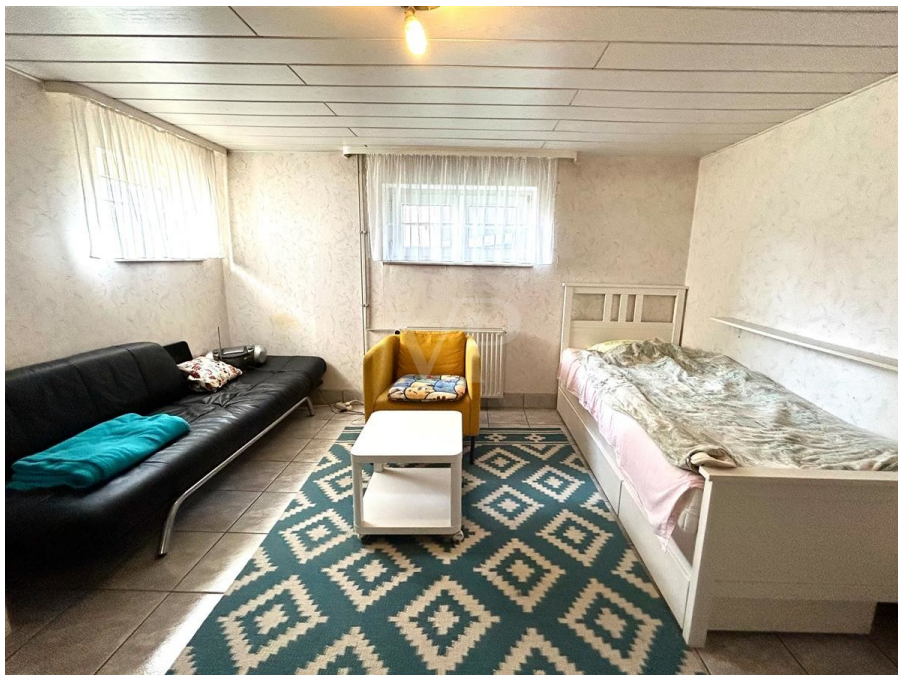
CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

La proprietà

F.A.Z.-INSTITUT

**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN**

**Basis: Anbieterreputation
02 | 2024**

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

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Una prima impressione

Das top-gepflegte Zweifamilienhaus wurde in beliebter Wohnlage von Bruchköbel errichtet. Es befindet sich auf einem über 700 m² 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 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss verteilen. Die Vier-Zimmerwohnung mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse und den Garten verfügt über ca. 88 m² Wohnfläche. Eine Drei-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon im Obergeschoss umfasst ca. 68 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Dettagli dei servizi

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 m² 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 m² 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: VISSMANN-Niedertemperatur-Öl-Heizung
- * Geräumige Garage
- * u. v. m.

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.60 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24084008 - 63486 Bruchköbel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Distretto di Main-Kinzig
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com