

Exposé

Wohnung in Bruchköbel

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung nach Sanierung – Raum für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-446986

Wohnung

Vermietung: **2.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Valentin Rassmann

63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Baujahr | 1962 | Miete Garage/Stellpl. | 60 € |
| Etagen | 1 | Mietsicherheit | 6.750 € |
| Zimmer | 5,00 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche | 5,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Energieträger | Strom | Badezimmer | 3 |
| Nebenkosten | 180 € | Etage | 1. OG |
| Heizkosten | 60 € | Stellplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 240 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

**** Achtung - es wird gerade saniert. Besichtigungen sind jedoch möglich. Die Bilder zeigen nicht den endgültigen Stand. Sie übernehmen eine vollständig sanierte Wohnung. Insbesondere sind alle Wände gestrichen.

Steckdosen, Türzargen, Türblätter werden ersetzt.

Beide Bäder werden saniert, eine freistehende Badewanne verbaut. Der Grundriss wurde durch Trockenbauwände verbessert und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Einzug ab 15.05 möglich. Der Anzeige sind Bilder der bereits sanierten Bäder aus EG und DG angehängt, damit Sie einen Eindruck der finalen Umsetzung erhalten***

Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung im ersten Stock, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und zum 15.05.2026 bezogen werden kann. In den fünf schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten. Die Wohnung ist aufgeteilt in HWR, Gäste-WC, Bad1, Bad2, Wohn-Esszimmer, Büro sowie drei Schlafzimmer (2xKind, 1x Eltern).

Im Jahr 2025 wurde eine Wärmepumpe verbaut; die Wohnung besitzt eine Fußbodenheizung in jedem Raum. Energieausweis mit Energieklasse A+ wird gerade erstellt. Die riesigen Bäume um den parkähnlich angelegten Garten herum bieten viel Schutz und Ausblick, und lassen einen die schöne und zentrale Lage mitten in Bruchköbel vergessen. Der Kindergarten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dort steht ebenso eine Bushaltestelle, die eine tolle Anbindung an den Nahverkehr ermöglicht. Zur Wohnung gehören

ein Kellerraum

2 Stellplätze direkt vor dem Haus für diese Wohnung; Wallbox kann nachgerüstet werden

Unterstand für Fahrräder

Waschmaschinenanschluss in befindet sich in der Wohnung. Eine Küche wird nicht durch den Vermieter gestellt, kann aber gegen eine monatliche Zuzahlung eingebaut werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung im aktuellen Baufortschritt und verweisen auf die bereits umgesetzten Sanierungen der Immobilie.

Sollten Sie Interesse haben diese tolle Wohnung kurzfristig zu besichtigen, schreiben Sie gerne eine Nachricht und hinterlassen Ihre Telefonnummer, damit wir uns hierzu abstimmen können.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Hainstraße in einem gewachsenen Wohngebiet von Bruchköbel. Die Straße ist als ruhige Anlieger- und Verbindungsstraße mit ausgeführt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit durchgehenden Gehwegen auf beiden Seiten.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Mischung aus Wohnen und lokaler Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sichergestellt, wodurch eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet ist.

Bruchköbel selbst überzeugt durch seine Lage in der Metropolregion Rhein-Main:

- ca. 7 km nach Hanau
- ca. 20–25 km nach Frankfurt am Main
- gute Anbindung an die A66

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 24,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich (Küche rechts)

Exposé - Galerie



Kind I



Bad Eltern

Exposé - Galerie



Bad Kinder



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



HWR



Balkon

Exposé - Galerie



Beispiel - Bad



Beispiel - Bad

Exposé - Galerie



Beispiel - Bad



Beispiel - Wohnbereich