

Exposé

Doppelhaushälfte in Bruchköbel

Perfektes Familienhaus: Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, 3 Etagen & Top-Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-447016**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.040 € + NK**

Ansprechpartner:
Tülin Emel Batan

63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	9.120 €
Grundstücksfläche	311,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	6,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	190,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	29,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	4
Heizkosten	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	325 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2021 vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik auf höchstem Niveau. Das stilvolle Zuhause überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume sowie eine luxuriöse Ausstattung und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit gehobenem Anspruch.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet großzügigen Wohnraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener und einladender Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen und den direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten besticht. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im unteren Geschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird diese Etage durch ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit moderner Dusche, ein zusätzliches kleines Zimmer sowie den Zugang zu einem verkleideten Dachboden, der weiteren Stauraum bietet.

Im mittleren Bereich des Hauses stehen Ihnen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die ebenfalls vielseitig genutzt werden können. Ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne sorgt hier für hohen Wohnkomfort und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und wird durch eine moderne Wärmepumpe beheizt. In Kombination mit der Energieeffizienzklasse A+ garantiert dies nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch niedrige Energiekosten. Das integrierte Smart-Home-System, elektrische, vollautomatische Rollläden sowie ein Lüftungssystem im gesamten Haus unterstreichen den hohen technischen Standard der Immobilie und bieten maximalen Komfort im Alltag.

Neben dem Wohnbereich verfügt das Haus über einen separaten Heizungsraum sowie einen zusätzlichen Zwischenraum mit direktem Zugang zur Garage, der aktuell als praktischer Schuh- bzw. Stauraum genutzt wird. Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Der schön angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und wird durch eine Zisterne zur nachhaltigen Bewässerung ergänzt.

Diese neuwertige Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die moderne Ausstattung sowie die hervorragende Energieeffizienz und bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen in jeder Hinsicht.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung auf neuestem technischen Stand. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+ und wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Ein integriertes Lüftungssystem gewährleistet kontinuierlich frische Luft im gesamten Haus. Das Smart-Home-System ermöglicht eine komfortable und intelligente Steuerung verschiedener Funktionen des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Eingangslösung mit Touchscreen-Door und Fingerprint-Zugang, die ein sicheres und schlüsselloses Betreten ermöglicht.

Darüber hinaus ist die Immobilie mit einem Glasfaseranschluss (Fiberoptik) ausgestattet und bietet somit eine schnelle und stabile Internetverbindung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Besonders hervorzuheben ist der unmittelbar angrenzende kleine Spielplatz, der sich quasi direkt neben dem Haus befindet und ideale Bedingungen für Familien mit Kindern bietet.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein REWE-Supermarkt ist in nur etwa zwei Gehminuten bequem erreichbar. Darüber hinaus befindet sich ein vielfältiger Einkaufsbereich in unmittelbarer Nähe mit zahlreichen Geschäften wie Lidl, Tedi sowie verschiedenen Restaurants, Cafés und Sushi-Läden – alles schnell und unkompliziert erreichbar.

Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: In nur drei bis fünf Gehminuten erreichen Sie weitläufige Wald- und Feldgebiete, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen. Ein schöner Waldspielplatz sowie ein weiterer Spielplatz befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung.

Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden sich verschiedene Arztpraxen, darunter Hausärzte sowie Fachärzte wie Augenärzte, sodass eine optimale Versorgung gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Zudem ist die nahegelegene Hauptstraße schnell erreichbar und sorgt für eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre perfekte Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Wohn-,Essbereich



Wohn-,Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

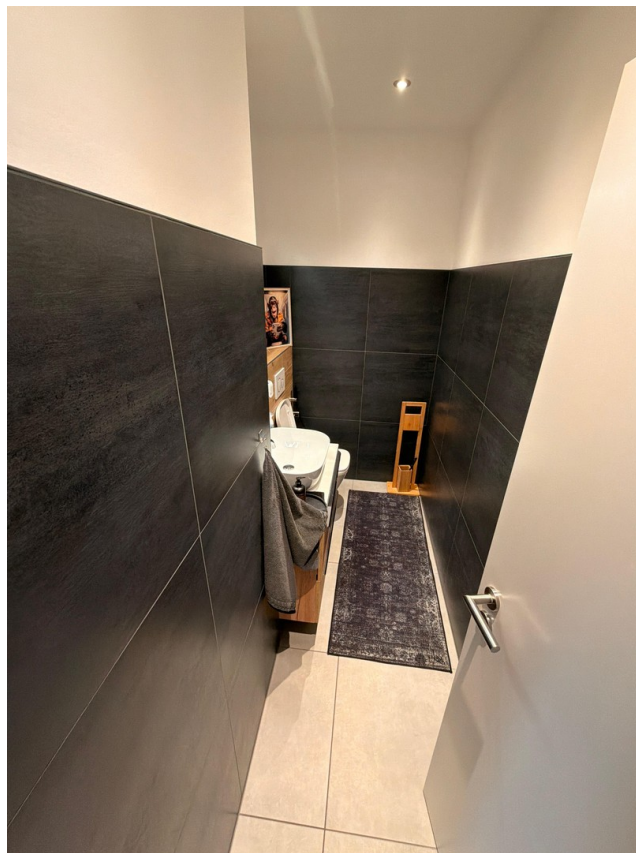


Küche, Wohnzimmer, Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur 1



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Ankleidezimmer/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer 2