

# Exposé

## Wohnung in Bruchköbel

**\* 2-Zimmer Wohnung in Bruchköbel | renoviert, modern,  
von privat \***



Objekt-Nr. OM-455588

### Wohnung

Verkauf: **233.500 €**

Ansprechpartner:  
Alex

63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	314 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 69 m<sup>2</sup> ein zeitgemäßes Zuhause mit klarer, effizienter Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare, Senioren oder Kapitalanleger. Nach der umfassenden Renovierung im August 2025 präsentiert sich die Wohnung im modernen Erstbezugszustand. Ein großer Balkon mit schöner Aussicht, eigener Keller sowie eine separate Garage runden das Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Zimmer
- Erstbezug nach umfassender Renovierung (08/2025)
- Großer Balkon mit angenehmem Ausblick
- Eigener Kellerraum inklusive
- Garage in Hauseingangsnähe
- Hausgeld: 314,00 € / Monat inkl. Heizung, Warmwasser und Nebenkosten für die Garage
- Energie: Verbrauchsausweis 119,1 kWh | Effizienzklasse D

Das passt zu Ihnen, wenn Sie...

...eine hochwertig modernisierte Wohnung in ruhiger Lage von Bruchköbel suchen – mit effizienter Aufteilung, niedriger Nebenkostenstruktur und dem Plus an Stauraum & Parkkomfort.

## Ausstattung

- Umfangreiche Gesamtrenovierung der Wohnung (2025) – Erstbezug
- Elektrik komplett erneuert inkl. E-Check (Zertifikat)
- Neue Innentüren & Zargen in einheitlichem, modernem Design
- Hochwertiger Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenböden in Bad und Küche – pflegeleicht & langlebig
- Bad komplett neu mit hochwertigen Materialien, großem Waschbecken, begehbare Dusche inkl. Deckenspots für ein durchdachtes Lichtkonzept
- Wände neu tapeziert & weiß gestrichen – sofort einziehen und wohlfühlen
- Kunststoff-Fenster mit Rollläden für Wärme- und Schallschutz
- Neue Heizkörper für effiziente, zuverlässige Wärmeverteilung
- Kellerabteil – praktischer Stauraum inklusive
- Garage – komfortabler, wettergeschützter Stellplatz

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Lage – Bruchköbel, Rhein-Main:

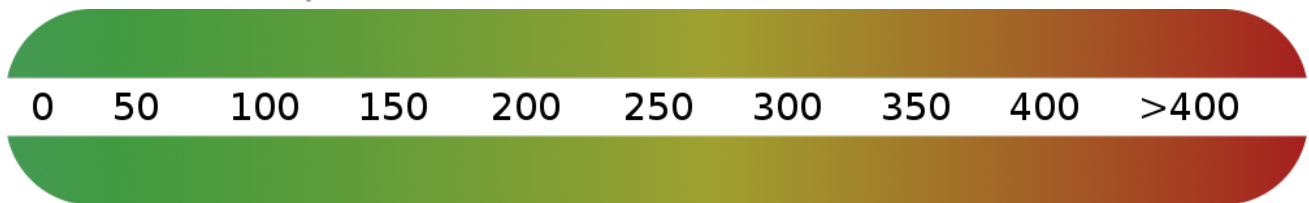
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheke sowie Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Kitas, Grund- und weiterführende Schulen liegen in komfortabler Nähe. Busverbindungen ins Zentrum und nach Hanau sorgen für gute ÖPNV-Anbindung; mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnanschlüsse in wenigen Minuten – ideal für Pendler in die gesamte Rhein-Main-Region. Für Freizeit und Erholung laden umliegende Felder, Wiesen und Spielplätze sowie zahlreiche Sport- und Vereinsangebote ein. Eine Lage, die Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Erreichbarkeit vereint.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer | KI generiert



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Küche | KI generiert

# Exposé - Galerie



Flur ins Schlafzimmer



WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss