

Exposé

Wohnung in Bruchköbel

Frisch sanierte 5-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-West-Balkon in Bruchköbel



Objekt-Nr. OM-456935

Wohnung

Vermietung: **2.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Valentin Rassmann

63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	6.720 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	2
Heizkosten	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene und aktuell umfassend sanierte 5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Bruchköbel. Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die großzügiges Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen. Zur Wohnung gehören außerdem zwei PKW-Stellplätze direkt neben dem Haus. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge kann bei Bedarf nachgerüstet werden.

Herzstück der Wohnung ist der helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direkter Ausrichtung zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohnambiente und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Die offene Küche fügt sich ideal in den Wohnbereich ein. Eine Einbauküche ist derzeit nicht enthalten, kann jedoch auf Wunsch gegen Aufpreis vom Vermieter eingebaut und mitvermietet werden.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer mit eigenem Bad. Zusätzlich stehen zwei nahezu identische große Kinderzimmer zur Verfügung, ideal für Familien mit mehreren Kindern. Ein weiteres kleineres Zimmer eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder drittes Kinderzimmer.

Ein besonderes Plus sind die zwei vollwertigen Badezimmer:

Das Hauptbad ist mit Dusche und freistehender Badewanne ausgestattet. Das Elternbad erhält zusätzlich eine großzügige Dusche im Format 140 x 80 cm. Der Anzeiger ist zur besseren Vorstellung der finalen Umsetzung Fotos der sanierten Bäder im EG und DG beigelegt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung.

Die Sanierung wird derzeit abgeschlossen. Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Dreiparteienhauses, sie ist ab dem 01.07.26 bezugsfertig und wird in hochwertigem Zustand übergeben:

- neuer Vinylboden in moderner Holzoptik
- frisch gestrichene weiße Wände und Decken
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- modernisierte Bäder
- gepflegtes, zeitgemäßes Wohnambiente

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon mit Süd-West-Ausrichtung zum Garten. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und den Blick auf alte Baumbestände, eine grüne Oase in zentraler Lage.

Trotz der ruhigen Umgebung befindet sich die Wohnung sehr zentral in Bruchköbel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Auf einen Blick:

- 5 Zimmer
- Erstbezug nach Sanierung
- bezugsfrei ab 01.07.26
- großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Küche optional gegen Aufpreis
- Elternschlafzimmer mit eigenem Bad
- zwei große Kinderzimmer

- zusätzliches Büro-/Kinderzimmer
- Hauptbad mit Dusche & freistehender Badewanne
- zweites Bad mit großer Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- großer Süd-West-Balkon zum Garten
- zentrale und ruhige Lage in Bruchköbel
- Kaltmiete 2.240€
- Nebenkosten inkl. Heizkosten 240€
- zwei PKW-Stellplätze zu je 60€

Eine ideale Wohnung für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und naturnahem Ambiente verbinden möchten.

Im Jahr 2025 wurde eine Wärmepumpe verbaut, wodurch sie nicht nur umweltfreundlich, sondern auch energieeffizient wohnen und Heizkosten sparen. Ein Energieausweis der Energieeffizienzklasse A+ wird gerade erstellt.

Sollten Sie Interesse haben diese tolle Wohnung kurzfristig zu besichtigen, schreiben Sie gerne eine Nachricht und hinterlassen Ihre Telefonnummer, damit wir uns hierzu unkompliziert 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 ausgeführt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit durchgehenden Gehwegen auf beiden Seiten in zentraler Lage. Die historische Innenstadt mit ihrem Fachwerkhäusern, kleinen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Gute Anbindungen an den ÖPNV (Bushaltestelle vor der Haustür) sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A66 und A45 machen diesen Standort zudem ideal für Pendler. Die Fahrzeit nach Hanau beträgt weniger als 10min, nach Frankfurt sind es ca. 30min

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Großer Balkon ins Grüne

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit Bad



KI Beispiel Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



KI Beispiel Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



KI Beispiel Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

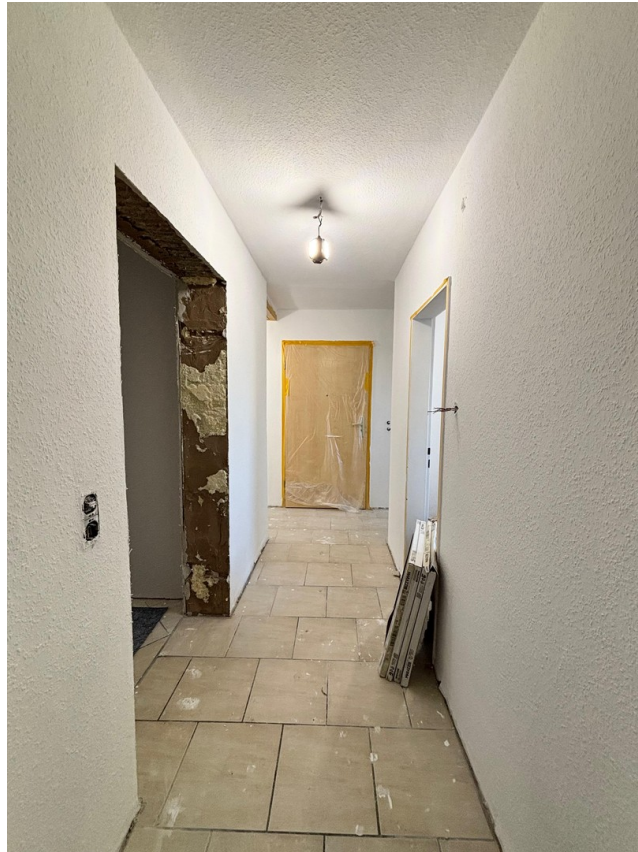


Büro/ Kinderzimmer 3



KI Beispiel Büro/ KZ 3

Exposé - Galerie



Flur



KI Beispiel Flur

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



KI Beispiel HWR

Exposé - Galerie



Gäste WC



Badezimmer 1



Badezimmer 2/ Eltern

Exposé - Galerie



Große Dusche 140x80cm



Beispiel - fertiges Bad EG

Exposé - Galerie



Geräumiger Wohn-Essbereich



KI Beispiel Wohn-Esszimmer