

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bruchköbel

Provisionsfreies Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Toplage Bruchköbel



Objekt-Nr. OM-463924

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Bonhoefferstr. 12
63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich auf einem ca. 683 m² großen Grundstück in gefragter Wohnlage von Bruchköbel und überzeugt durch seine solide Bauweise, klare Struktur sowie ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, wurde das Dachgeschoss im Zuge einer genehmigten Erweiterung mit Gaube ausgebaut und stellt heute eine eigenständig nutzbare dritte Einheit dar. Damit bietet die Immobilie bereits aktuell eine flexible Nutzung mit drei Wohneinheiten – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die Wohnfläche beträgt ca. 190 m² und berücksichtigt neben den klassischen Wohnflächen auch anteilige Dachgeschoss- und Terrassenflächen. Eine detaillierte Wohnflächenberechnung liegt vor.

Das Erd- und Obergeschoss bilden derzeit eine großzügige Maisonetteeinheit mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Durch die vorhandene Grundrissstruktur sowie den separaten Zugang über das Treppenhaus lässt sich diese Einheit bei Bedarf problemlos in zwei eigenständige Wohnungen aufteilen.

Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene abgeschlossene Wohneinheit mit Balkon und bietet durch den Ausbau mit Gaube eine sehr gut nutzbare Fläche mit angenehmer Raumwirkung. Besonders hervorzuheben ist das Souterrain mit ca. 80 m² Fläche. Dank guter Deckenhöhen, vorhandener Fensterflächen, eigenem Außenzugang sowie einem bereits vorhandenen Duschbad besteht hier – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung – weiteres Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Wichtige Modernisierungen, insbesondere im Bereich der

Heiztechnik sowie der Fenster, wurden bereits durchgeführt. Insgesamt bietet das Objekt eine solide Grundlage für verschiedene Nutzungskonzepte sowie attraktive Perspektiven zur Wertsteigerung.

Ob als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial, zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie vereint Substanz, Lage und Perspektive in überzeugender Weise.

Ausstattung

Das im Jahr 1976 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 683 m² großen Grundstück und bietet eine durchdachte sowie flexibel nutzbare Raumstruktur.

Die Immobilie verfügt aktuell über drei nutzbare Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m², welche anteilige Dachgeschoss- und Terrassenflächen berücksichtigt.

Zusätzlich steht eine Nutzfläche im Souterrain von ca. 80 m² zur Verfügung. Das Gebäude ist vollunterkellert.

Das Erdgeschoss und Obergeschoss sind derzeit als großzügige Maisonetteeinheit ausgeführt und bieten eine angenehme Wohnstruktur mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Aufgrund der vorhandenen Grundrissgestaltung sowie separater Zugänge über das Treppenhaus besteht die Möglichkeit, diese Einheit bei Bedarf in mehrere abgeschlossene Wohnungen zu unterteilen.

Das Dachgeschoss wurde im Zuge einer Erweiterung mit Gaube ausgebaut und ist als eigenständige Wohneinheit nutzbar. Die Einheit verfügt über einen Balkon und bietet eine gute Belichtung sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Das Souterrain umfasst ca. 80 m² Fläche und bietet durch gute Deckenhöhen, Fensterflächen sowie ein vorhandenes Duschbad und einen möglichen separaten Außenzugang weiteres Entwicklungspotenzial. Eine Nutzung als zusätzliche Wohneinheit, Büro oder Einliegerwohnung ist – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung – grundsätzlich denkbar.

Im Bereich der technischen Ausstattung wurde die Gas

Zentralheizung in den Jahren 2018/2021 erneuert. Ein Großteil 90% der Fenster wurde bereits modernisiert, mit 3-fach Verglasung. Der Dachgeschossausbau erfolgte auf Grundlage einer genehmigten Planung und wurde statisch berücksichtigt. Darüber hinaus wurden laufend Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt durchgeführt.

Zum Außenbereich gehören eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie weitere Stellmöglichkeiten. Der großzügige Garten bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und wird durch eine Terrasse mit Markise ergänzt, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Die Immobilie überzeugt insgesamt durch ihre flexible Nutzbarkeit als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Aufteilerobjekt.

Die bereits vorhandene Mehrfamilienstruktur, das Ausbaupotenzial im Souterrain sowie die solide Bausubstanz bieten eine nachhaltige Grundlage für verschiedene Nutzungskonzepte und zukünftige Wertentwicklung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins! Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Auf Wunsch stellen wir Ihnen vorab alle relevanten Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Finanzierung rechtzeitig zu prüfen. Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Bonhoefferstr. 12

63486 Bruchköbel

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gefragter Wohnlage von Bruchköbel, einer der beliebtesten Wohnstädte im Main-Kinzig-Kreis und Teil der wirtschaftsstarken Rhein-Main Region.

Bruchköbel überzeugt durch seine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Die Nähe zu Hanau, Frankfurt am Main und Offenbach macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Zudem sind die Autobahnen A66 und A45 schnell erreichbar, wodurch Frankfurt am Main sowie der gesamte Rhein-Main-Raum komfortabel angebunden sind.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie ruhigen Wohnstraßen.

Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Lage verbindet somit Ruhe, Infrastruktur und Erreichbarkeit auf ideale Weise – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter ein entscheidender Standortvorteil.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

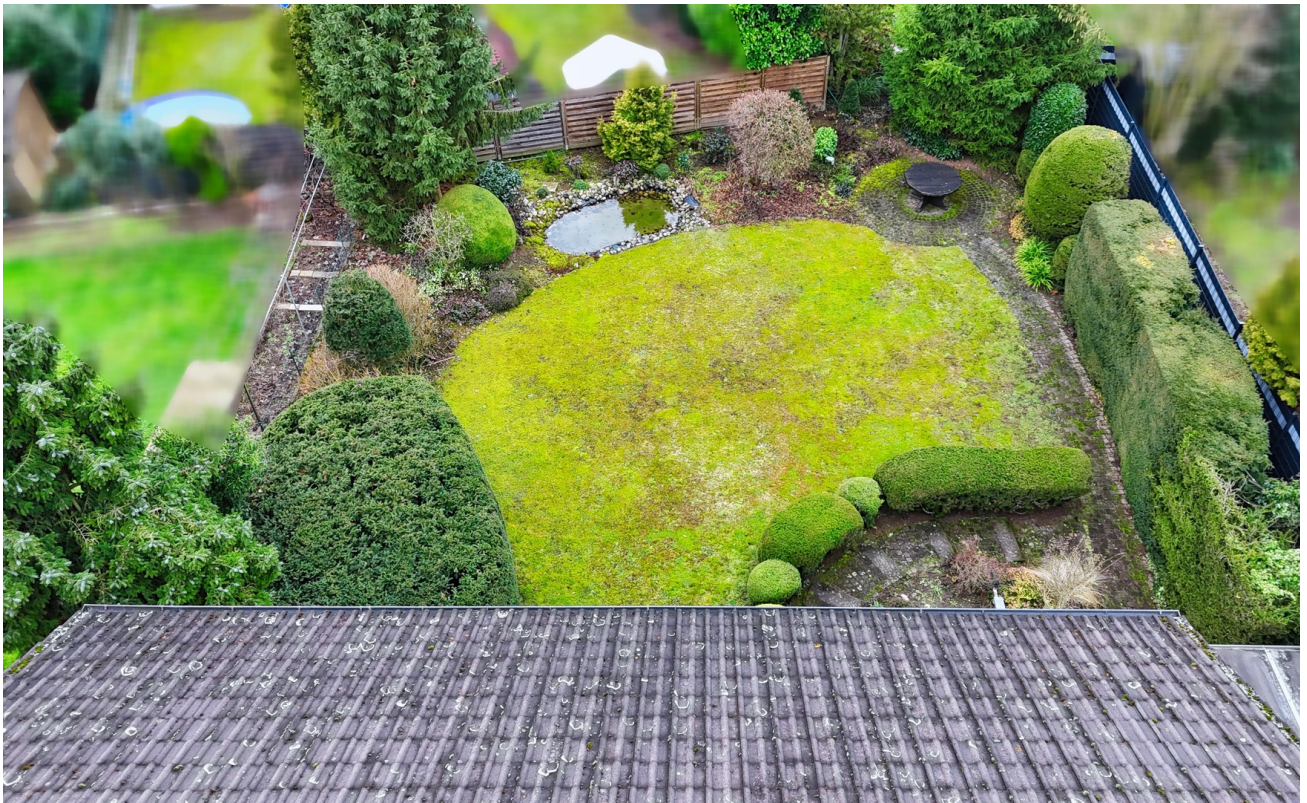
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

