

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bruchköbel

### Bezugsfreie 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-464912

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
David Uhrhan

63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Parteien in ruhiger Wohnlage von Bruchköbel.

Auf rund 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein heller, gut geschnittener Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, zwei weitere Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie ein Tageslichtbad. Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon – Ihr privater Rückzugsort im Grünen.

Die Böden und Innentüren der Wohnung wurden 2022 erneuert. Das Gebäude selbst wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert – unter anderem mit einer Gas-Zentralheizung, sanierten Bädern, gedämmter Fassade und teilerneuertem Fenstern.

Da die Wohnung leer steht, ist ein sofortiger Bezug möglich – ideal für Eigennutzer ebenso wie als Kapitalanlage.

## Ausstattung

- 4 Zimmer auf ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss, Balkon
- Separate Küche, Tageslichtbad
- 1 Abstellräume / zusätzlicher Stauraum
- Böden und Innentüren 2022 erneuert
- Gas-Zentralheizung im Haus (Baujahr 2019)
- Gebäude umfassend modernisiert (Heizung, Bäder, Fassadendämmung, Teil-Fenstertausch)
- KFZ-Stellplatz gegen Aufpreis von 5.000 € verfügbar
- provisionsfrei – Verkauf von privat

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Heizung / Hinweis: In der Wohnung stehen aktuell noch Nachtspeicheröfen. Im Haus ist jedoch bereits eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 2019) vorhanden, deren Versorgung bereits bis ins Dachgeschoss reicht und direkt anliegt. Aufgrund des aktuellen Leerstands kann die Wohnung unkompliziert und unmittelbar an die vorhandene Gas-Zentralheizung angeschlossen bzw. darauf umgerüstet werden.

Stellplatz: Ein KFZ-Stellplatz ist gegen einen Aufpreis von 5.000 € erhältlich.

Provisionsfrei – Verkauf von privat.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am östlichen Rand von Bruchköbel, in unmittelbarer Nähe zur Natur. Trotz der ruhigen Lage sind die Innenstadt von Bruchköbel mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in wenigen Minuten erreichbar.

Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule liegen in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut; die

Autobahnanschlussstelle Hanau-Nord ist schnell erreichbar und bietet eine zügige Verbindung nach Frankfurt am Main und in die umliegenden Städte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

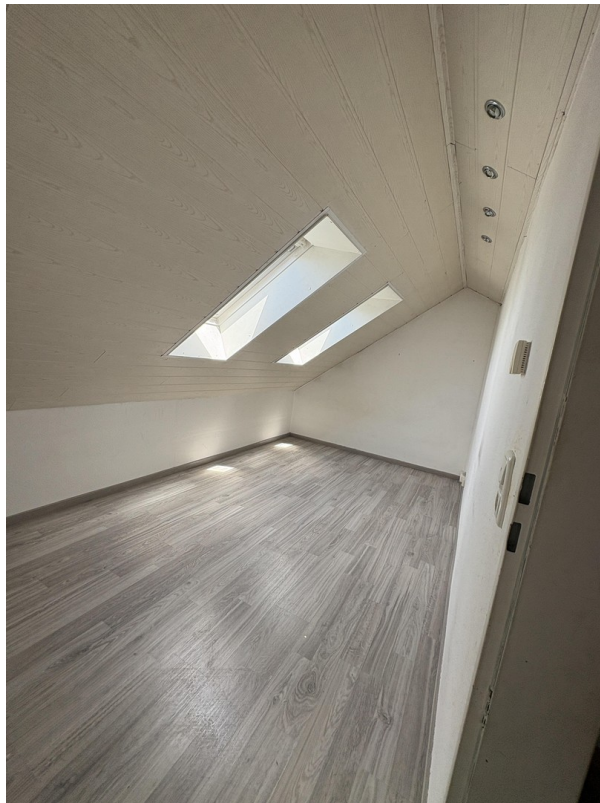


Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Arbeitszimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Elektro-Unterverteilung



Balkon

# Exposé - Galerie



Hausansicht