

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bruchköbel

**Nachhaltiges Wohnklima und traditionelle  
Handwerkskunst vereint in neu aufgebautem  
Fachwerkhaus**



Objekt-Nr. **OM-465038**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **459.000 €**

63486 Bruchköbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1826	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Lage von Bruchköbel-Niederissigheim erwartet Sie ein Angebot, das auf dem aktuellen Immobilienmarkt eine absolute Rarität darstellt. Sie erwerben hier den unwiederbringlichen Charme eines historischen Fachwerkhhauses aus dem Jahr 1826 – ganz ohne die Auflagen des Denkmalschutzes –, müssen jedoch auf den Komfort, die Energieeffizienz und vor allem die Sicherheit eines modernen Neubaus nicht verzichten. Dieses Haus wurde im Jahr 2022 nicht einfach nur renoviert, sondern von drei Zimmermannsmeistern konstruktiv und energetisch von Grund auf neu erschaffen. Für Liebhaber von Holzhäusern und traditioneller Handwerkskunst bietet dieses Objekt eine seltene Gelegenheit, den unschätzbaren Wert meisterhafter Holzbauarbeit mit zukunftssicherer Nachhaltigkeit zu verbinden.

Ein besonderes Highlight für Kenner ist das unvergleichliche, wohngesunde Raumklima. Beim Neuaufbau wurde konsequent auf eine hoch diffusionsoffene Bauweise und Dämmung gesetzt, die das Haus frei atmen lässt. Zusammen mit den neuen, hochwertigen Holzfenstern und -türen, die den Einklang aus Historie und Moderne perfekt unterstreichen, entsteht ein spürbar behagliches Wohngefühl. Zudem erreicht die Dämmung in Kombination mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe nachweislich die herausragende Energieeffizienzklasse A+. Des Weiteren wurden im Zuge des Neuaufbaus sämtliche Substanz freigelegt, das Gebäude angehoben und das Fundament im nicht unterkellerten Bereich komplett neu gegossen sowie gedämmt. Ein Großteil der historischen Fachwerkbalken wurde fachgerecht ersetzt und sämtliche konstruktiven Mängel, die die Langlebigkeit beeinträchtigen könnten, wurden kompromisslos behoben. Kurzum: Das Haus wurde für die nächsten 200 Jahre fit gemacht und steht einem modernen Holzständerhaus in nichts nach, wobei auf sämtliche Arbeiten sogar noch eine Gewährleistung bis Mitte 2027 besteht.

Auch energetisch und technisch setzt diese Immobilie Maßstäbe. Das Dach wurde neu aufgebaut und gedämmt. Es wurden zudem zwei Gauben hinzugefügt. Sämtliche Wasser- und Heizungsleitungen sowie die gesamte Elektronik wurden vollständig getauscht. Zudem garantieren im ganzen Haus professionell verlegte Netzwerkdosen stabiles Home-Office oder High-Speed-Streaming in jedem Raum. Dass dieses Meisterwerk nicht nur schön, sondern auch wirtschaftlich hochattraktiv ist, beweisen die Zahlen: Die letzte Kaltmiete betrug 1.587 €, eine Neuvermietung ist problemlos für 1.800 € möglich, während sich die Nebenkosten aufgrund der exzellenten Dämmung auf lediglich ca. 250 € pro Monat belaufen.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Haus, ergänzt durch einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen Keller und eine separate, 8 m<sup>2</sup> große Waschküche. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Windfang, der den Schmutz des Alltags draußen lässt und in den zentralen Flur führt. Zur rechten Seite öffnet sich die große Wohnküche mit angeschlossenem Essbereich als kommunikatives Zentrum für die Familie. Zur linken Seite liegt das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang in den wunderschönen Garten. Hier besteht zudem die Besonderheit, dass sich der Raum durch das Einziehen einer Trockenbauwand clever aufteilen lässt, um ein weiteres Schlafzimmer zu generieren. Ein modernes Tageslichtbad und ein praktischer Abstellraum runden das Erdgeschoss ab. Über die liebevoll erhaltene, historische Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, dessen weitläufiger Flur sich perfekt als offenes Arbeitszimmer nutzen lässt. Zwei großzügige Schlafzimmer und ein zusätzliches WC komplettieren diese Etage.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Lage in Bruchköbel-Niederissigheim verbindet ländliche Idylle mit exzellenter Erreichbarkeit. Sie wohnen hier ruhig und entspannt, finden aber für den täglichen Bedarf diverse Einkaufsmöglichkeiten direkt im Ort. Auch für Pendler ist der Standort ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich um die Ecke, der nächste Bahnhof ist in unter 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar und die schnelle Auffahrt auf die A66 bringt Sie auf direktem Weg nach Hanau oder Frankfurt. Dies ist kein Haus für Kompromisse. Es ist ein

maßgeschneidertes Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen, die Seele eines Fachwerkhauses lieben und die handwerkliche Qualität eines Meisterbetriebs zu schätzen wissen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem einzigartigen Wohngefühl überzeugen. Hinweis: Der Verkauf erfolgt von privat, Makleranfragen werden ausdrücklich nicht beantwortet.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



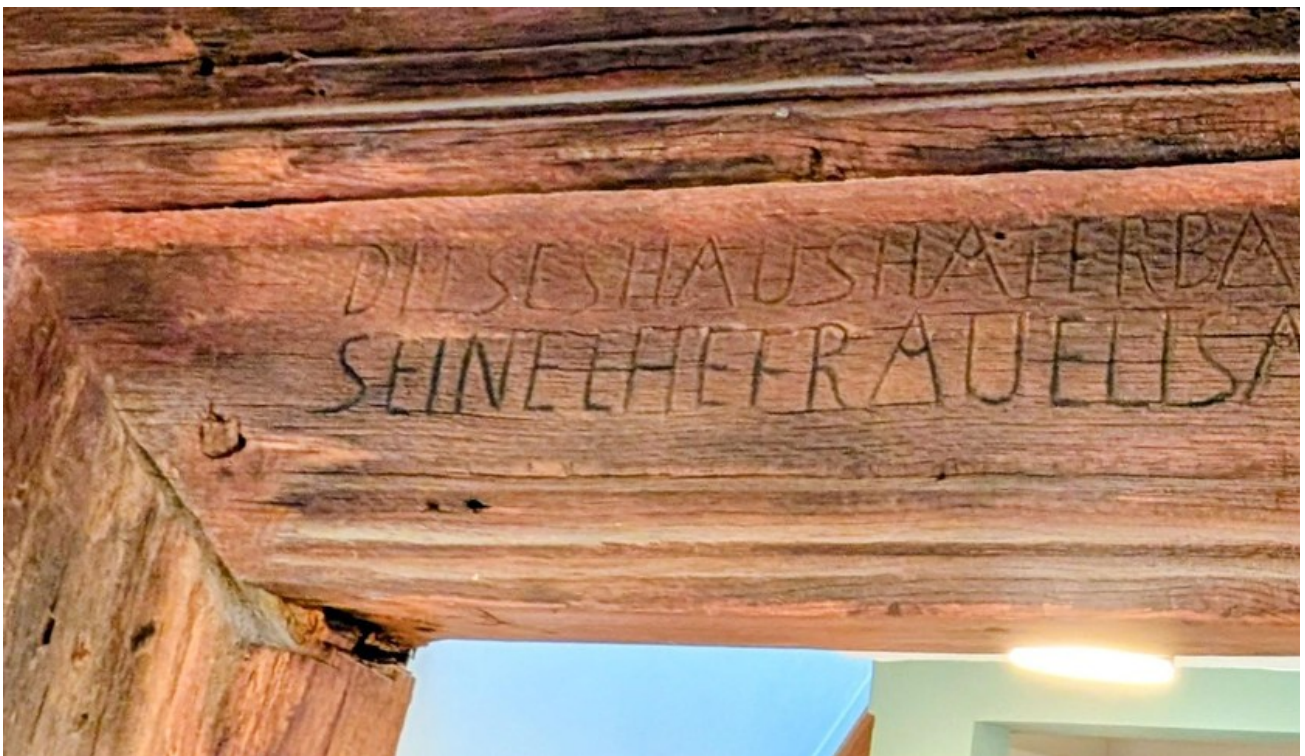
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Virtuelles Luftbild

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**    Registriernummer: HE-2026-008 3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 15,76 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
28,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
50,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    28,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen in kWh	1,8	3.191	573	2.608	1,33
01.01.2024	31.12.2024	Strom netzbezogen in kWh	1,8	3.145	566	2.579	1,32
01.01.2025	31.12.2025	Strom netzbezogen in kWh	1,8	3.288	592	2.696	1,21
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							

---

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

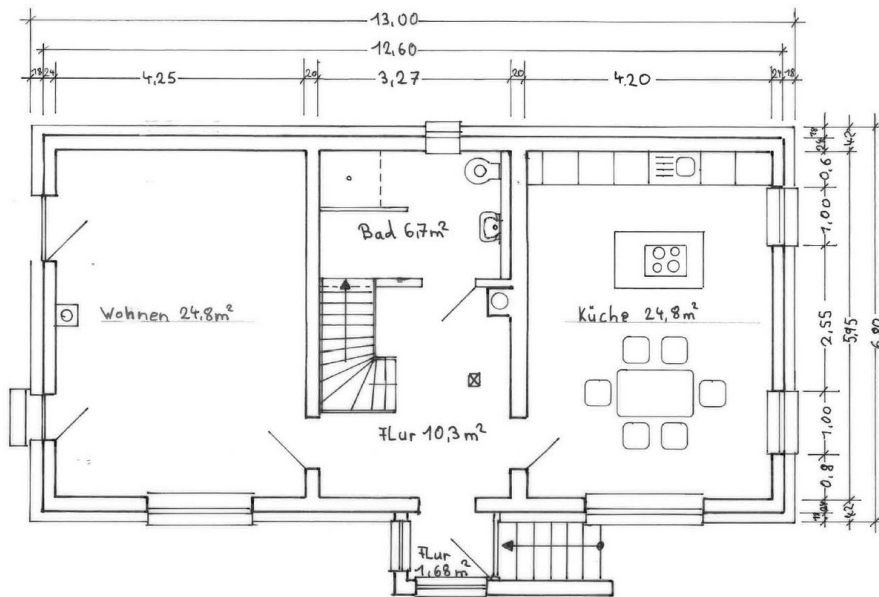
---

**Erläuterungen zum Verfahren**

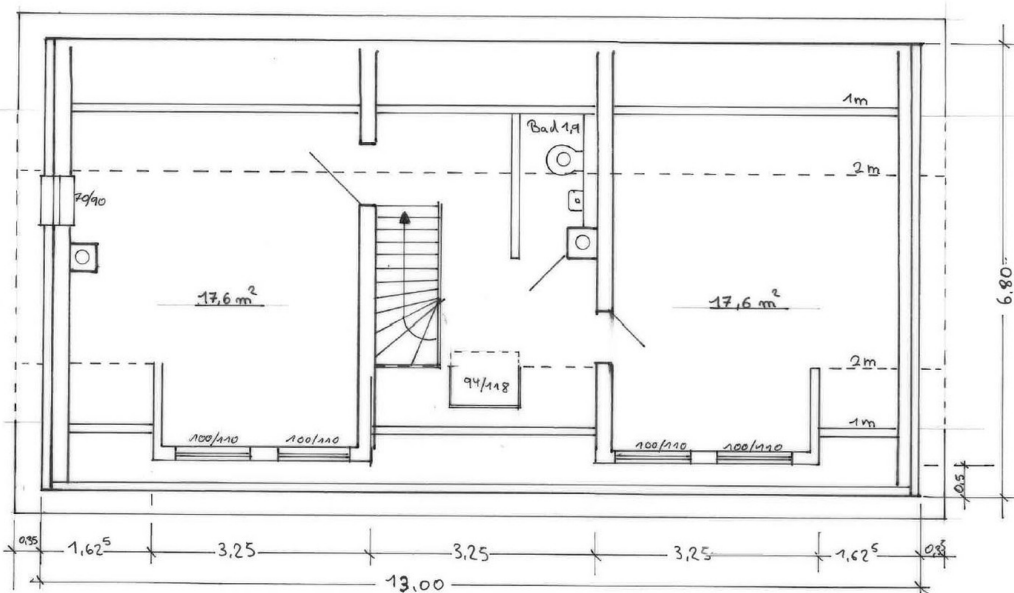
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>j</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss 1:50



Grundriß Dachgesoß 1:50