Exposé

Doppelhaushälfte in Bruchköbel

Charmante DHH im Bungalow-Stil – Bestlage in Bruchköbel

Objekt-Nr. OM-285485

Doppelhaushälfte

Verkauf: **590.000 €**

63486 Bruchköbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	562,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	6,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	200,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte im Bungalow-Stil in sehr ruhiger und zentraler Bestlage von Bruchköbel. Das Objekt bietet aufgrund der besonderen Lage inkl. Privatweg und einem großen Grundstück mit Süd-Ausrichtung ein hohes Maß an Privatsphäre. Die hervorragende großzügige Raumaufteilung des gesamten Wohn-/ Nutzbereiches hebt sich deutlich von typischen DHH ab. Mit ca. 120 m² Wohnfläche und großer 20 m² Balkonterrasse auf einer Ebene vermittelt das Objekt eine spürbare Leichtigkeit und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt durch ein ausgebautes Souterrain ergeben sich derzeit rund 200 m² Wohn- und Nutzfläche. Das große Dachgeschoss bietet zudem weitere Ausbauoptionen.

Ausstattung

Die Ausführung im Bungalow-Stil mit großer Balkonterrasse und Garten mit Süd-Ausrichtung sowie der Zugang durch einen Privatweg verleihen dem Domizil einen besonderen Charme.

• Insgesamt 6 Zimmer auf zwei Etagen, Küche, 2 Bäder und Gäste-WC

• Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Panoramafenster und Kaminbereich

• Große Wohnfläche auf einer Ebene mit vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten, z.B. Schlafzimmer, Kinder- und Arbeitszimmer

• Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne sowie Tageslicht-Gäste-WC im EG

• Echtholzparkett- und Marmorböden im EG

• Souterrain mit optionalen Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Wellness, Homeoffice, etc., inkl. Duschbad, hellen Fliesenböden und separatem Gartenzugang mit Panoramafenster

• Großzügige zusätzliche Vorrats- und Hauswirtschaftsräume

• Diverse Schreinereinbauten im Bad- und Wohnbereich

• Windfang und großzügige Wohndiele im Eingangsbereich

• Großflächige Balkonterrasse mit Süd-West-Ausrichtung, windgeschützt mit Blick und Zugang zum Garten

• Ausbaufähiges Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum

• Sehr schönes, großes und kaum einsehbares Grundstück mit umfangreicher Bepflanzung und Gerätehaus

• Privatweg, PKW-Stellplatz und Garage inkl. direktem Gartenzugang

• Ölheizung und Öltank (inkl. Wartungsnachweisen) im Haus

• Zusätzliche Unterputz-Außendämmung des Erdgeschosses

Fußboden:
Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Flächenangabe

Die o. g. Fläche mit ca. 200 m² besteht aus ca. 120 m² reiner Wohnfläche im Erdgeschoss sowie ca. 80 m² weiterer Nutzfläche im Souterrain.

Das große Dachgeschoss mit zusätzlich 120 m² Nutzfläche bietet zudem viel Stauraum und weitere Ausbauoptionen.

Das Grundstück besitzt eine Gesamtgröße von 562 m².

Baujahr und Zustand

Das Haus wurde im Jahr 1978 fertiggestellt und befindet sich seither in Erstbesitz.

Neben der funktionalen und zeitlosen Innenarchitektur ist als Besonderheit die zur damaligen Zeit außergewöhnliche Unterputz-Außendämmung des gesamten Erdgeschosses hervorzuheben.

Diese Dämmmaßnahme war dem Ausführungsstandard seiner Zeit bereits voraus und hebt sich somit auch heute noch von Vergleichsimmobilien gleichen Baujahres ab.

Haus und Garten wurden stets in sehr gepflegten Zustand gehalten und über die gesamte Bestandszeit routinemäßig diversen Renovierungs- / Sanierungs-Arbeiten unterzogen.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einem guten und gepflegten Zustand, übliche Renovierungs-Arbeiten (ggf. Bad-Erneuerung) unterliegen der individuellen Einschätzung.

Maklercourtage

Das Haus wird von privat provisionsfrei zum Kauf angeboten. Bei Direktabschluss entstehen für den Käufer keine zusätzlichen Maklergebühren.

Lage

Die Immobilie liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet in ruhiger zentraler Bestlage der Stadt Bruchköbel. Das Anwesen ist eingebettet zwischen Kleingärten und einem Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie angrenzenden modernen Mehrfamilienhäusern neueren Baujahres. Die Nähe zu zahlreichen Geschäften wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, Gastronomie, Arztpraxen, Apotheken, Buchhandlungen, Reisebüros uvm. sowie zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe (200 m) unterstreichen die besondere Lage des Objektes. Weitere Einkaufsmöglichkeiten eines nahegelegenen Gewerbegebietes können bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in wenigen hundert Meter Entfernung. Weiterführende Schulen und die Gymnasiale Oberstufe sind ebenfalls bequem innerhalb des Stadtgebietes zu erreichen. Eine Vielzahl an Sportvereinen, ein Hallen- und Freibad, sonstige kulturelle Einrichtungen sowie ausgebaute Rad- und Waldwege unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der beliebten Kleinstadt. Bruchköbel bietet zudem einen gut ausgebauten Personennahverkehr durch einen Regional-Bahnhof sowie gut getaktete Busverbindungen mit weiteren Anschlüssen an RMV und Fernverkehr. Mit den nahegelegenen Autobahnanschlüssen an die A66/ A45 sowie Park & Ride Anbindungspunkten bietet Bruchköbel zudem Pendlern vielfältige Möglichkeiten. Die Nähe zu Hanau und Frankfurt bietet beste Voraussetzungen am urbanen und kulturellen Angebot der Rhein-Main-Metropole teilzunehmen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Eingangsseite

Exposé - Galerie

Balkonterrasse

Wohndiele

Exposé - Galerie

Wohn-Essbereich

Kaminbereich

Exposé - Galerie

Zimmer 1

Zimmer 2

Exposé - Galerie

Zimmer 3

Tageslichtbad

Exposé - Galerie

Küche

Souterrain 1

Exposé - Galerie

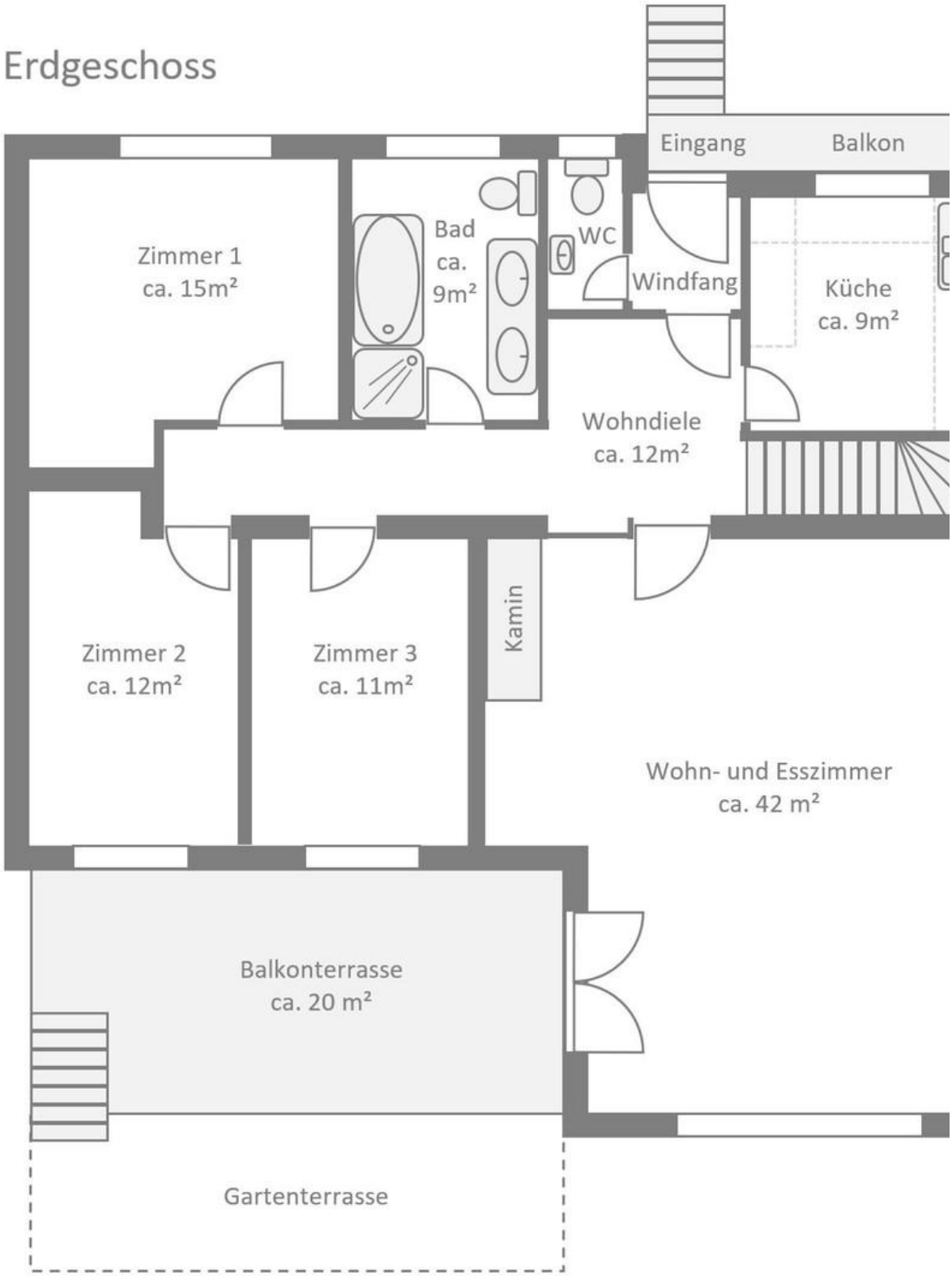
Souterrain 2

Garten 1

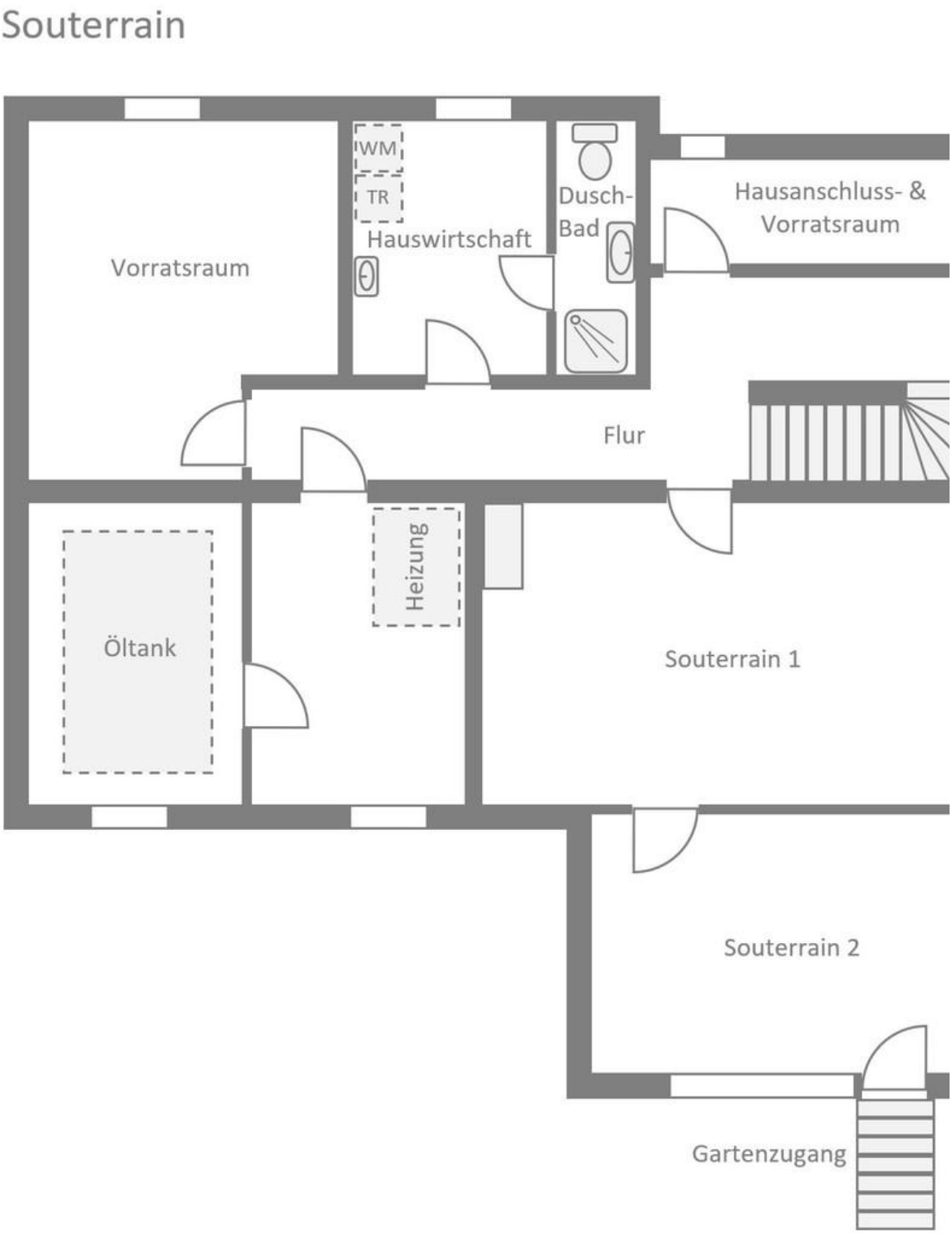
Exposé - Galerie

Garten 2

Garage & Stellplatz



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Souterrain