



Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause
in 63486
Bruchköbel

EXPOSÉ

Wundervolles
freistehendes
Einfamilien-Haus
mit zauberhaftem
Garten und
Einbauküche



Gisa Steeg und Klaus Peter
gisa-steeg@email.de

63486 Bruchköbel

KONTAKT

Betreten Sie eine Welt voller Behaglichkeit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das alles bietet, was das Herz begehrt!

Diese Immobilie befindet sich in erstklassiger Lage und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand – direkt einzugsbereit!

Das großzügige Einfamilienhaus erstreckt sich über rund 236 m² Wohnfläche und besticht durch einen durchdachten Grundriss sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Der Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt mit einem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Hier finden Sie ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen problemlos umsetzen.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, von dem aus Sie einen herrlichen Blick in den hübschen Garten genießen können. Dieser bietet viel Freiraum für die Verwirklichung Ihrer eigenen Kreativität – sei es für gemütliche Grillabende, entspannte Stunden im Grünen oder die Anlage eines eigenen Gemüsegartens.

Im Obergeschoss sind drei weitere Zimmer zwischen 27 und 14 m² sowie das große Masterbad.

Der Wohnraum im Untergeschoss bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Er kann als separate Einheit oder auch als Büro genutzt werden.

Eine Garage sowie ein Stellplatz runden das Angebot ab und sorgen für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

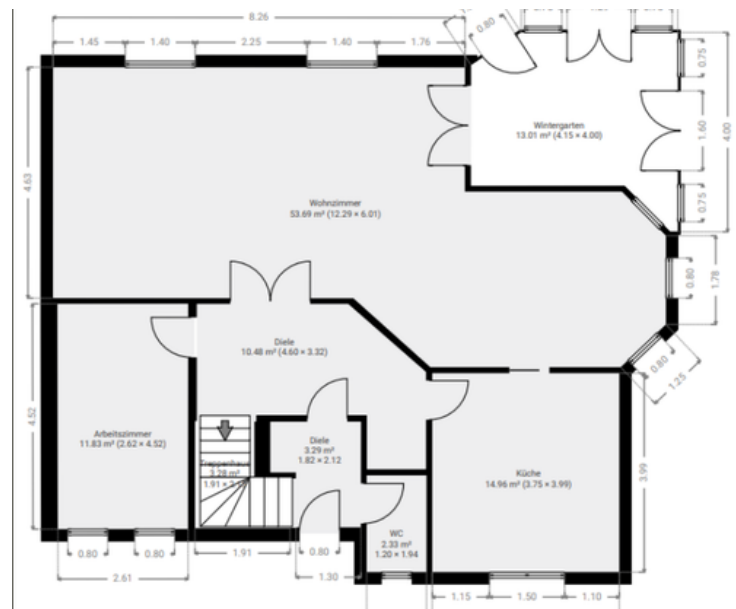
Besichtigungstermine sind ab 08.03.2026 möglich!





Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Kaufpreis - 739 000 €
- Haustyp - Einfamilienhaus (freistehend) mit ausgebautem Wohnraum im UG
- Wohnfläche ca. 236 m²
- Nutzfläche ca. 70 m²
- Grundstücksfläche ca. 602 m²
- Bezugfrei ab nach Absprache
- Zimmer 6
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer 3
- Garage 1 / Stellplatz 1



Grundriss

Großes Schlafzimmer OG

Gäste-WC





Willkommen im Eingangsbereich



Wohnzimmer

BAUSUBSTANZ & ENERGIEAUSWEIS

Objektzustand sehr gepflegt

- ausgebauter Wohnraum im UG
- neuwertige Küche EG
- großer Garten,
- Garage, Stellplatz
- Heizungsart Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger Solar, Gas
- Endenergiebedarf 118,6 kWh/(m²*a
- Energieeffizienzklasse D
- Baujahr laut Energieausweis 1990

KLAUS PETER UND GISA STEEG

Kontakt bitte per E-Mail bitte an: gisa-steeg@email.de

Energetisches Highlight: Hybride Energieversorgung

Brennwerttherme aus 2011/Energiekennziffer D

- Photovoltaik-Anlage: Eigenstromerzeugung für Haushalt und Wärmeunterstützung.
- XL-Wasserspeicher (700 Liter): Maximale Bevorratung von Solarwärme – ideal für Familien.
- Gas-Hybrid-System: Ausfallsichere Wärmeversorgung bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.
- Effizienz: Deutliche Reduktion des CO₂-Fußabdrucks und der Energiekosten.

Traumhafte Küche





Wunderschöner Kamin



Essbereich/Wohnzimmer

WILLKOMMEN IN IHREM TRAUMHAUS!

Dieses charmante Zuhause ist der perfekte Rückzugsort für alle, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Wohnen schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Einfamilienhauses, das sich mit einem Nutzungsänderungsantrag zu einem Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus, oder eine Büroeinheit umwandeln lässt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre begeistern.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Schmuckstück persönlich zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus überzeugen.

Für weitere Informationen und zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Erste Besichtigungstermine sind ab dem 08.03.2026 möglich!

KLAUS PETER UND GISA STEEG - E-MAIL: GISA-STEEG@EMAIL.DE

Abendstimmung im Garten





Ein Garten für die Seele



“Einliegerwohnung” oder Arbeiten von Zuhause

ZAUBERHAFTER WOHNRAUM IM UG MIT EIGENER ÜBERDACHTER TERRASSE





kleiner Teich



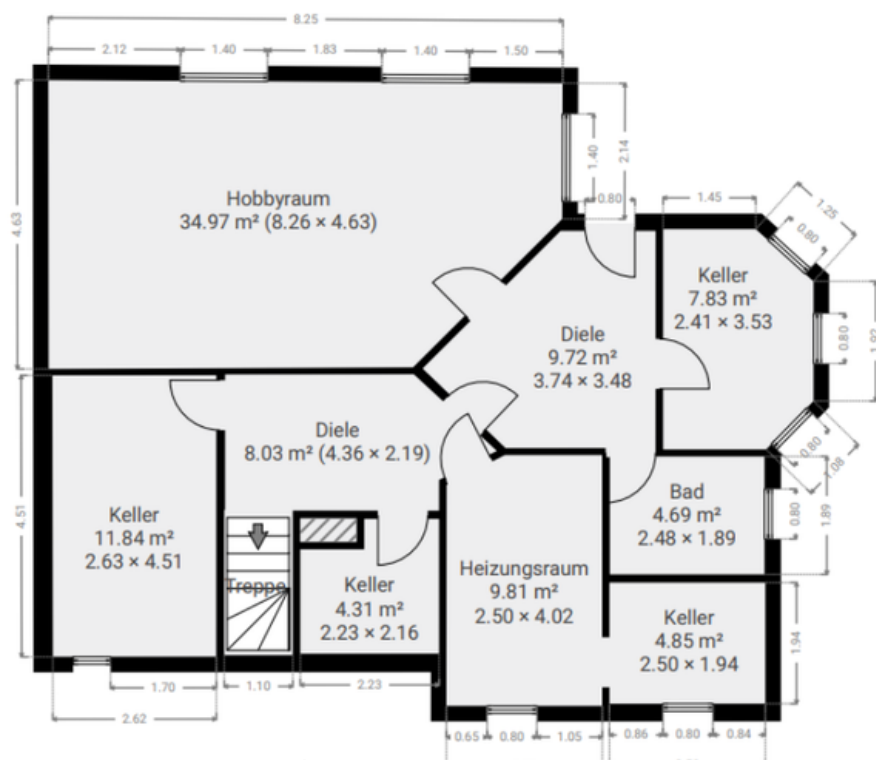
Garten mit Hochbeeten, die auf Sie warten

LAGE

Bruchköbel ist eine Stadt im Main-Kinzig-Kreis in Hessen und befindet sich ca. 20 km nordöstlich von Frankfurt. Die Stadt bietet eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht. Die idyllische Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Schulen und Kindergärten, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch ärztliche Versorgungseinrichtungen und Apotheken sind bequem zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A66 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine bequeme Möglichkeit, das umliegende Gebiet zu erkunden oder nach Hanau oder Frankfurt zu gelangen. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Lage in Bruchköbel verspricht somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Ein Wintergarten zum Wohlfühlen

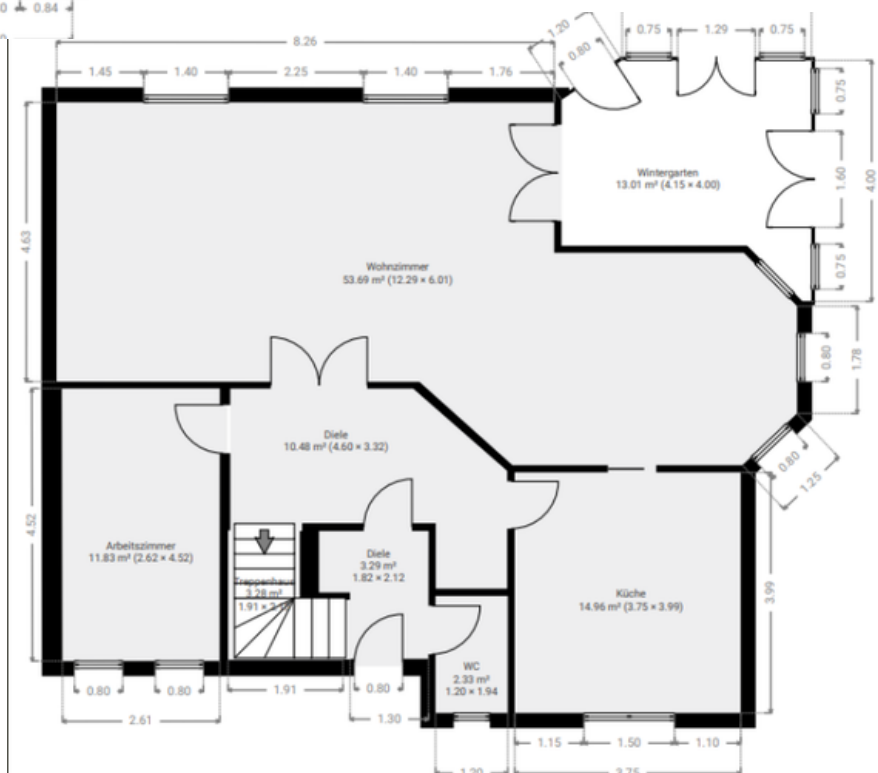




**TERMINE AB 08.03.2026
UND INFORMATIONEN:
KLAUS PETER UND GISA STEEG**

E-Mail bitte an:
gisa-steeg@email.de

Grundriss EG mit Wintergarten



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

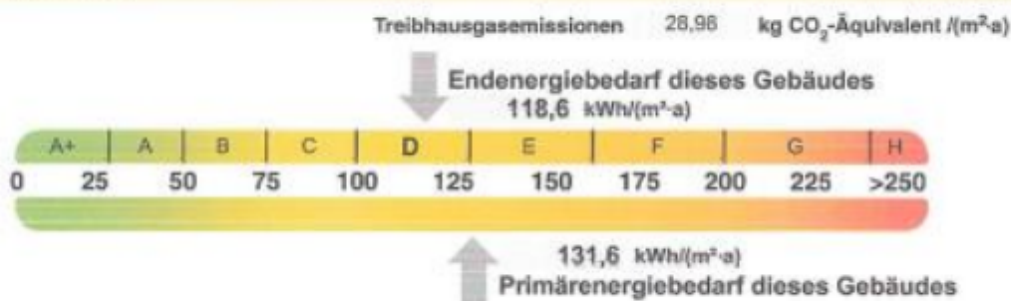
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004634439

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁴

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

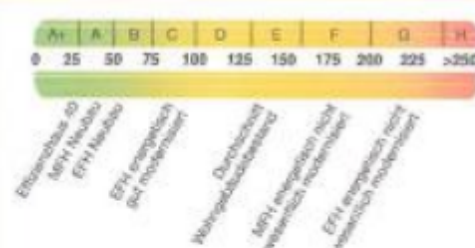
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus