

**Bruchköbel**

# Familienglück mit A+ Effizienz und großem Garten!

**Objektnummer: 26084002**



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 505 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26084002	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2016	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Fertigteile
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	01.06.2035	Endenergieverbrauch	28.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



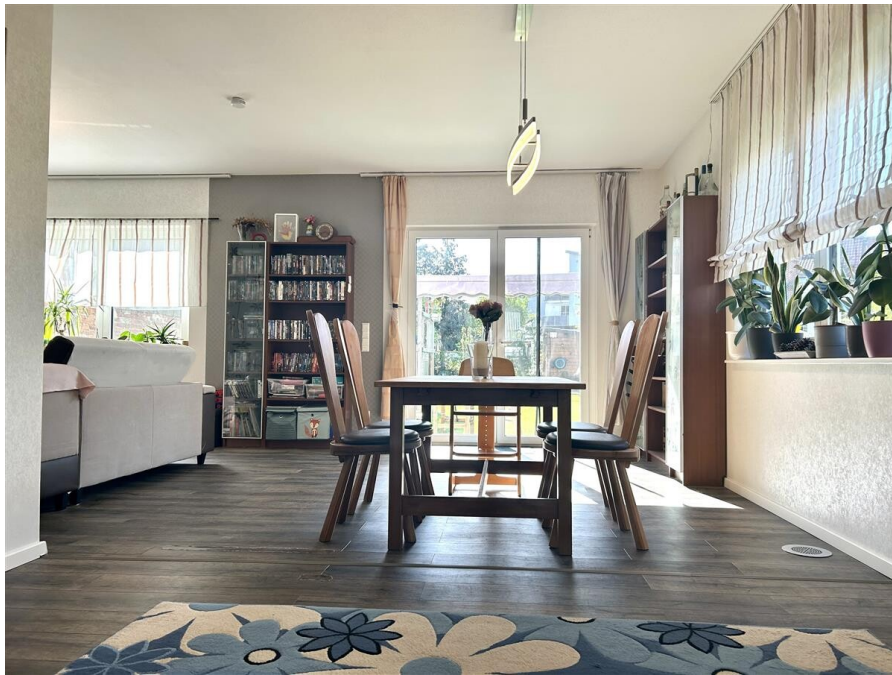
Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



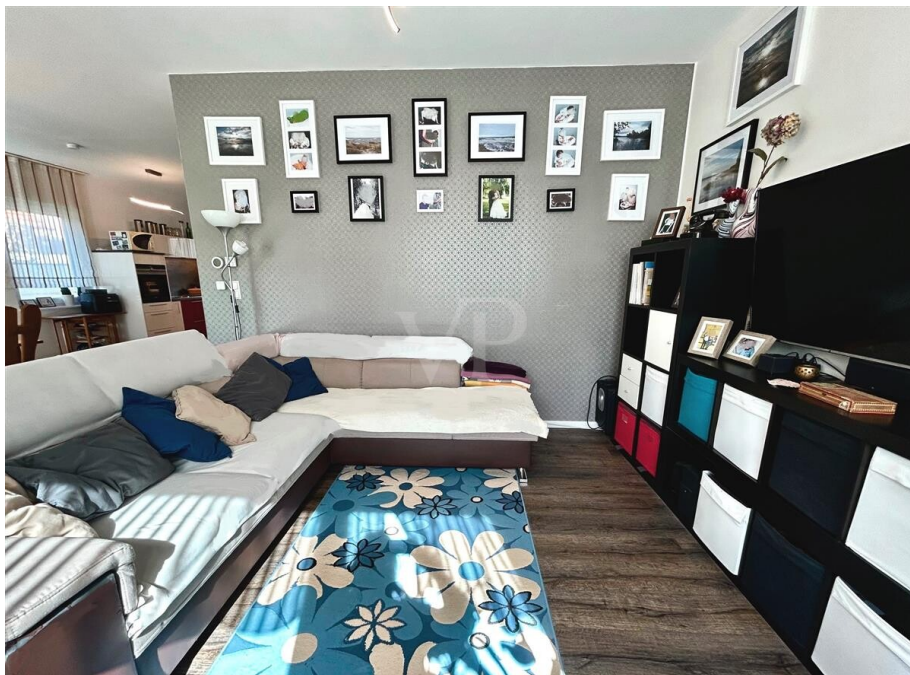
Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



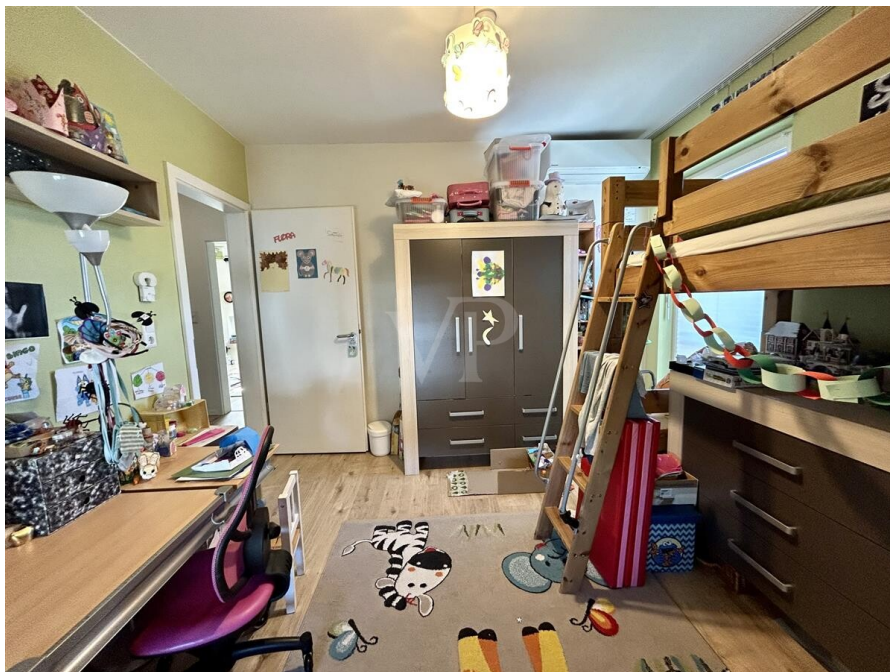
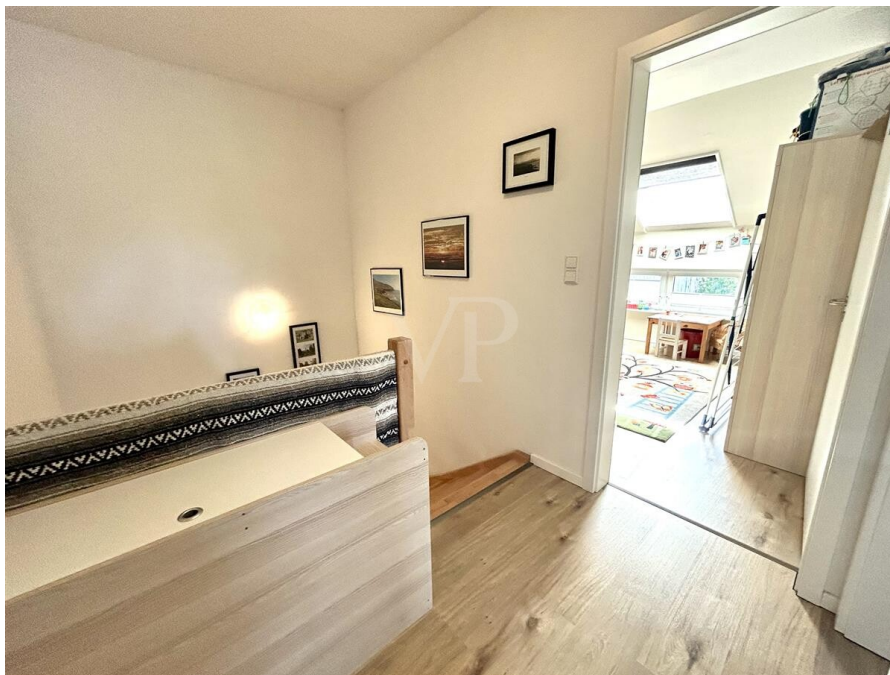
Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



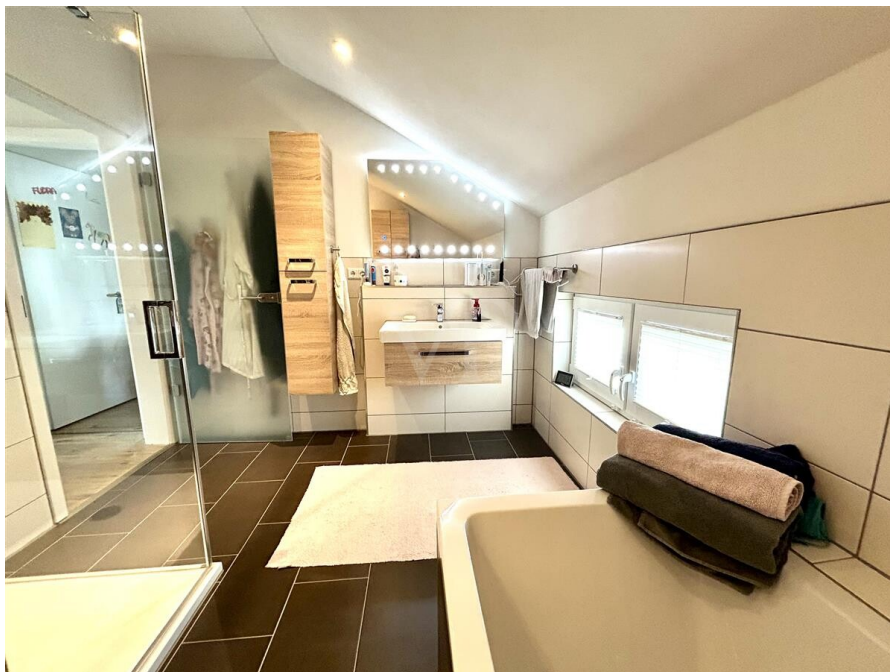
Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



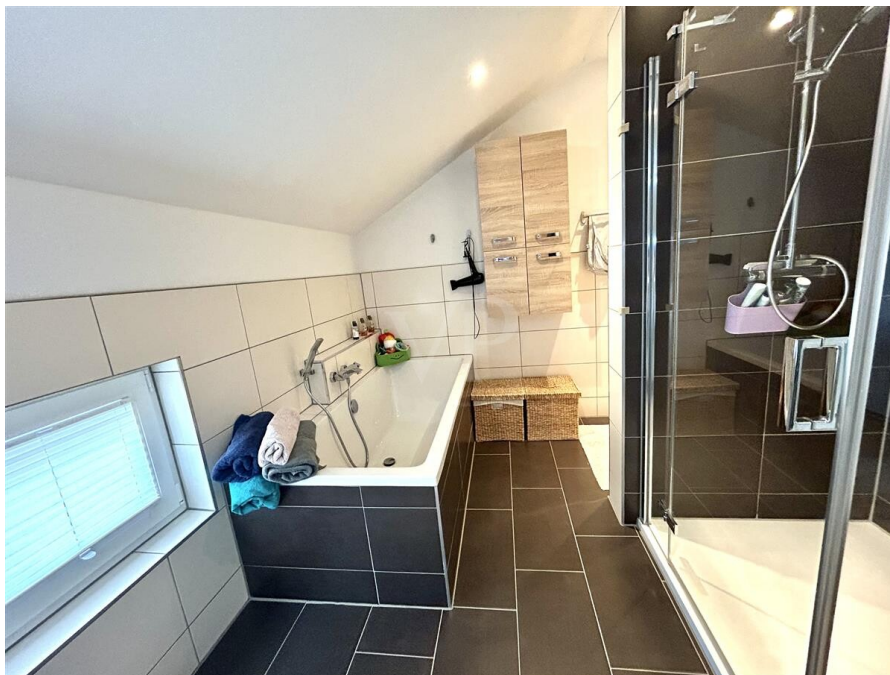
Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Ein erster Eindruck

Die moderne Doppelhaushälfte mit Energieeffizienzklasse A+ befindet sich in ruhiger Wohnlage der Bruchköbeler Kernstadt. Das familienfreundliche MASSA-Fertighaus wurde im Jahr 2016 auf einer Bodenplatte in sonniger Ausrichtung mit großem Garten erbaut, der nicht nur Kinderherzen höher schlagen lässt.

Das neuwertige Wohndomizil bietet auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für ein harmonisches Familienleben: Neben dem Wohn-/Esszimmer mit offener Küche verfügt die chice Doppelhaushälfte über drei weitere Wohn-/Schlafräume, ein geräumiges Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Technik-/Hauswirtschaftsraum.

Das familienfreundliche Haus überzeugt durch eine Fülle an Ausstattungsdetails, die nicht zuletzt seiner exzellenten Effizienzklasse geschuldet sind: Eine Luft-Wärmepumpe mit Wohnraumlüftung, eine 11,2 kWp Photovoltaik-Anlage mit 10kwh-Speicher und dreifach verglaste Kunststofffenster sowie eine Klimaanlage mit integriertem Luftreiniger im Obergeschoss gehören ebenso zur Ausstattung wie die Integration diverser BOSCH-Smart-Home-Technik (z. B. Funktionssteuerung der Rolläden, Steckdosen, Kamerasysteme und Rauchmelder u. v. m.) Ergänzt wird die gehobene Ausstattung u. a. durch eine chice NOLTE-Einbauküche mit Elektrogeräten, moderne Laminat- und Vinylfußböden, eine geschmackvolle Holzterrasse, die in das Obergeschoss führt, sowie ein hochwertiges Badezimmermöbel-Set im Obergeschoss.

Eine GRAF-Regenzisterne (3000 Liter) und eine BESTE-Weichwasseranlage CX gehören ebenso zur Ausstattung, wie eine Grenzzaunanlage im Gartenbereich inklusive Gartenhaus und Aluminiumtor-/Zaunanlage mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung, Durchgangstür, Briefkasten und Gegensprechanlage im

Einfahrtsbereich der Liegenschaft.

Zwei PKW-Außenstellplätze (innerhalb des eingezäunten Einfahrtsbereichs) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Ausstattung und Details

Die moderne Doppelhaushälfte mit Energieeffizienzklasse A+ befindet sich in ruhiger Wohnlage der Bruchköbeler Kernstadt, wurde im Jahr 2016 als MASSA-Fertighaus erbaut und besticht durch eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails:

\* NEU in 2017: GRAF Regenzisterne Kunststoff Flachtank Platin Garten-Komfort 3.000

Liter, PKW-befahrbar

\* NEU in 2017: NOLTE-Einbauküche mit SIEMENS-Energieeffizienzgeräten und BORA-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug

NEU in 2017: BESTE Weichwasseranlage CX, Größe 11 (Wasserenthärtungsanlage mittels Siedesalztabletten)

\* NEU in 2017: Grenzzaunanlage im Gartenbereich inklusive Gartenhaus (in 28mm Blockbohlenstil auf solidem Fundament mit Betonziegelbedachung/Finkenberger Pfanne Granit) mit Nebenraum und Fenster / Einspeisung Regenwasser in die Regenzisterne /Stromanschluss mit separater Absicherung

\* Hochwertiges Badezimmermöbel-Set: 1 Waschtischunterschrank, 3 Hochschränke, 1 Spiegel

\* NEU ab 2020: Sukzessive Integration diverser BOSCH-Smart-Home Technik, z.B. Rollladen-/Steckdosensteuerung, Kamerasysteme, Rauchmelder, Überwachung Luftqualität, Wasserschadenmelder

\* NEU in 2020: Tor- und Zaunanlage im Einfahrtsbereich, Aluminiumtoranlage 2-flg. mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung, Durchgangstür, Gegensprechanlage und Briefkasten

\* NEU in 2021: PANASONIC-Klimaanlage mit integriertem Luftreiniger in allen Schlafräumen (Obergeschoss)

- \* NEU in 2023: Installation PHOTOVOLTAIK-Anlage 11,2 kWp mit 10kwh Speicher
- \* NEU in 2023: Maßangefertigte Innen-Plissees in Schlaf- und einem Kinderzimmer
- \* NEU in 2025: Wartung und Teil-Austausch von Rollladenlamellen, Umbau  
Terassentür Wohnzimmer auf Aluminiumlamellen
- \* NEU in 2026: Wartung Haustür und Erneuerung E-Öffner
- \* u. v. m.

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Alles zum Standort

Die nördlich von Hanau gelegene Stadt Bruchköbel gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Main-Kinzig-Kreis. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der direkte Autobahnanschluss über die Anschlussstelle Hanau-Nord an die Bundesautobahn 66 gewährleistet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Aschaffenburg, Fulda, Gießen und Frankfurt am Main. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe versteht sich an diesem attraktiven Standort von selbst.

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26084002 - 63486 Bruchköbel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)