

Karben

## Helle 3-Zimmerwohnung mit schönem Schnitt, Balkon & Tiefgaragenstellplatz

*Objektnummer: 25008015*



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

**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

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

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25008015	Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1997		

Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	108.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



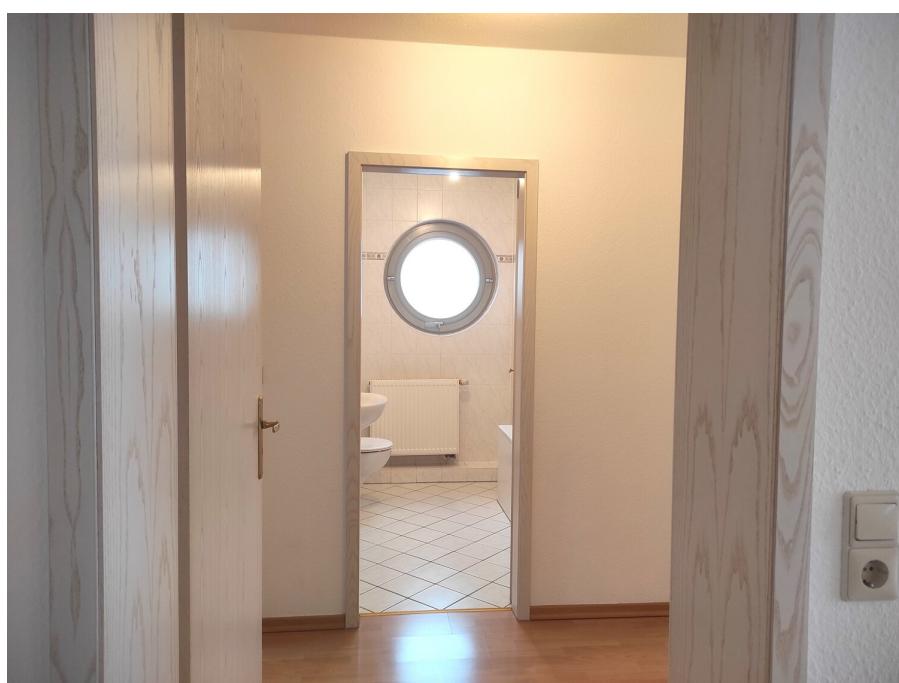
Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



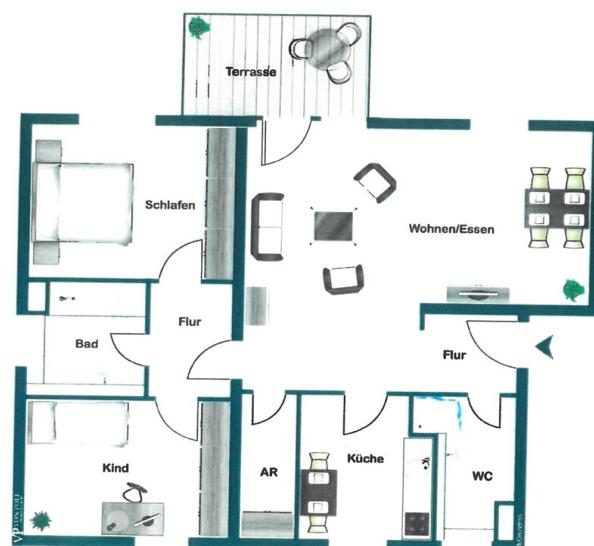
Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## Ein erster Eindruck

Charmante Wohnung in der 2. Etage mit 3 Zimmer & Tiefgaragenplatz

Herzlich willkommen...

schon beim Betreten des Treppenhauses fällt ein angenehmer Duft nach frischer Wäsche & Sauberkeit auf. Dieses Wohlgefühl setzt sich dann auch in der Wohnung weiter fort.

Die Eingangsdiele hat einen offenen Bereich zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer hin. Hier hat man keinen Quadratmeter an ungenutzte Fläche für einen Flur verschenkt, sondern nur so genug Platz für eine Garderobe behalten.

Der sehr großzügige & helle Wohn- & Essbereich (28m<sup>2</sup>) ist das Herzstück der Wohnung. Hier gibt es ausreichend Platz für einen Esstisch & auch für die gemütliche Sofaecke. Ein großer Fensterbereich mit Balkontür gibt den Blick & auch den Weg zum Balkon frei.

Links von der Eingangstür aus, befindet sich als erstes das Gästebad mit Tageslicht & einer Dusche. Daneben, auch auf der linken Seite, ist die Küche., die genügend Platz für eine schöne Einbauküche bietet.

Direkt nebenan finden wir die Speise- bzw. Vorratskammer.

Durch einen kleinen zusätzlichen Flur kommt man dann zu zwei fast gleich großen Zimmern, die sich als Schlaf -Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zwischen den beiden Räumen ist das Badezimmer mit Badewanne. Den ganz besonderen Charme & das Tageslicht bekommt dieses Bad durch ein rundes Fenster, wie ein Bullauge.

Zur Wohnung gehört ein Duplex Parker in der Tiefgarage & ein Kellerabteil. Gemeinsam von allen genutzt wird eine gepflegte Waschküche mit persönlichem Stellplatz für ihre Maschinen & der Fahrradkeller.

Zusätzlich steht für Besucher ein Parkplatz bereit.

Alles in allem also ein richtiger Wohnraum...  
in familienfreundlicher & zentraler Lage von Karben.

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## Ausstattung und Details

3 Zimmer - Wohnung -- Ausstattung & Aufteilung

- großes, helles Wohnzimmer (28 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum bzw. Speisekammer
- Gästebad mit Dusche & Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Laminat
- Rollläden an (fast) allen Fenstern
- Duplex Parker in der Tiefgarage (im Preis inkl.)
- Waschküche mit separatem Platz für Waschmaschine & Trockner
- Fahrradkeller für alle & persönlicher großzügiger Kellerbereich

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## Alles zum Standort

Die Wohnung bietet fußläufig Kita & Schulen, ebenso wie auch ein modernes Wellnessbad. Neben einzelnen Geschäften und kleinen Ladenzeilen im nahegelegenen neuen Karbener Zentrum entlang der Bahnhofstraße, nahe der S-Bahn-Station Groß-Karben, finden Sie hier

umfassende Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Rewe, Tegut, Aldi, DM, Rossmann, Netto und weitere Fachmärkte, direkt vor Ort.

Karben bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie Kino, Kultur & vielfältige Restaurants. Unter den Ausflügen in die grüne Wetterau ist der Nidda-Radweg besonders beliebt. Weitere Infrastruktureinrichtungen bestehen zusätzlich auch im nahegelegenen Bad Vilbel. Die Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot erreichen Sie in wenigen Minuten.

Das überregionale Straßennetz ist über die westlich verlaufende B3 zügig zu erreichen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen „Preungesheimer Dreieck“ der A661 und „Friedberg“ der A5 sind nach jeweils etwa 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Der Flughafen Rhein-Main sowie der Frankfurter Hauptbahnhof benötigen eine durchschnittliche Fahrtzeit von 30 Minuten.

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25008015 - 61184 Karben**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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