

Karben / Petterweil

# Doppelhaushälfte Modern, groß, neuwertig. Energie A+ Kapitalanlage / zeitnahe Eigenbedarf möglich

Objektnummer: 26008006

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 308 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

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

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008006	Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207,53 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2022	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	06.09.2033	Endenergiebedarf	25.00 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Die Immobilie



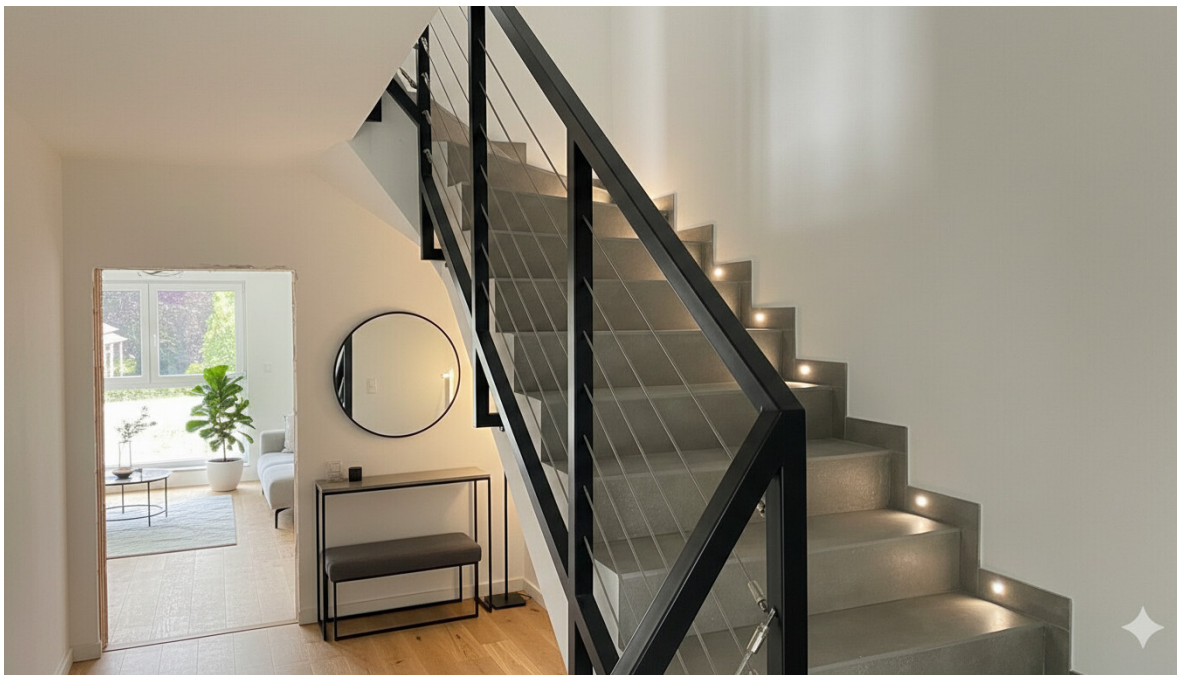
Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Die Immobilie



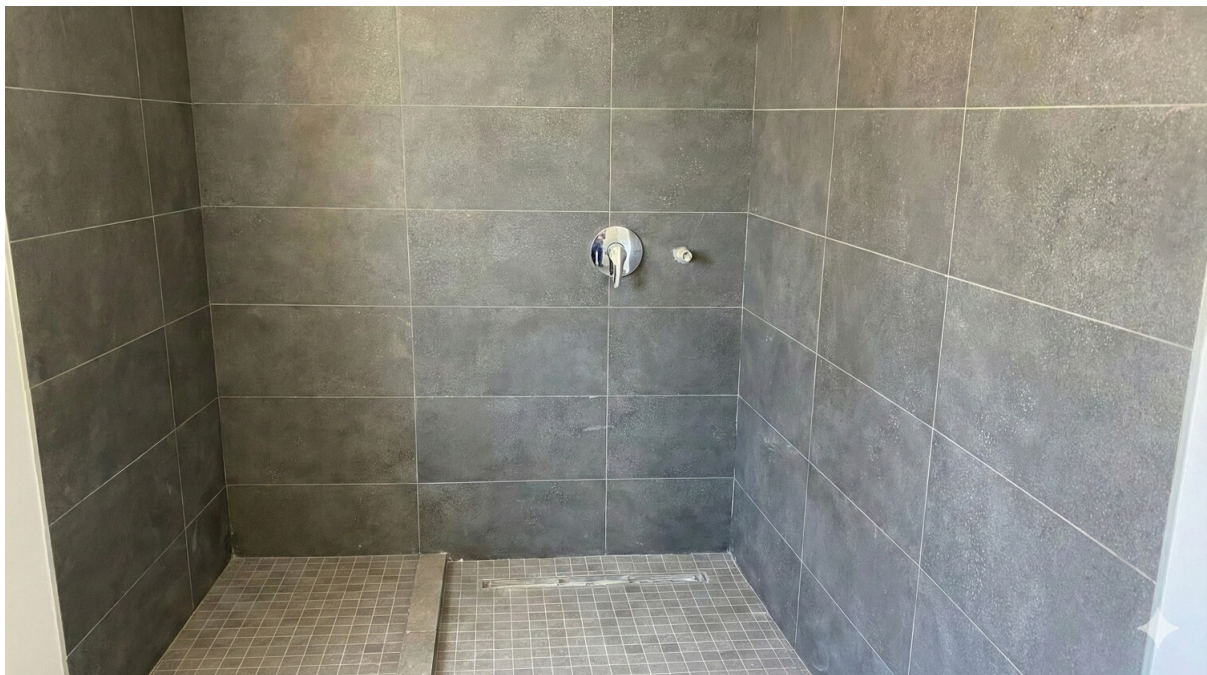
Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Die Immobilie



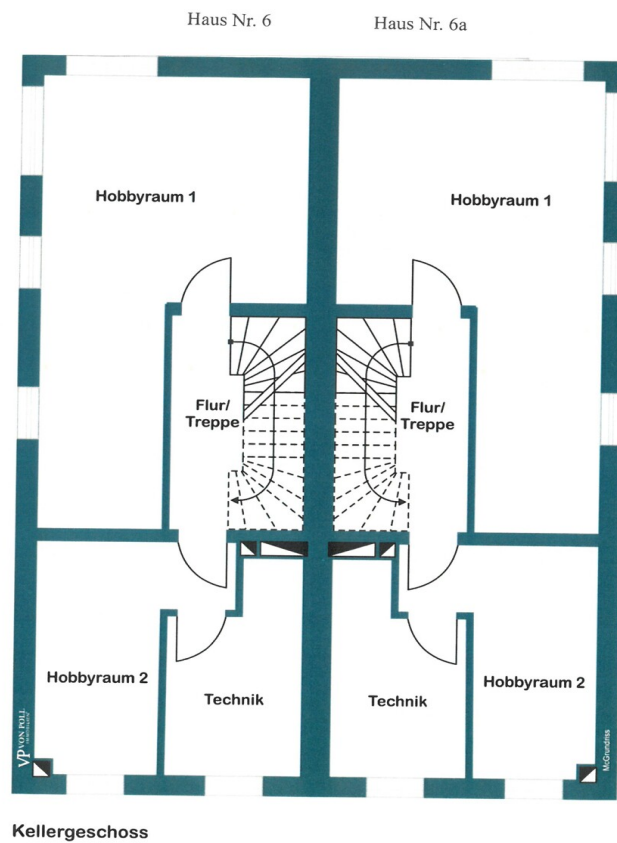
Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

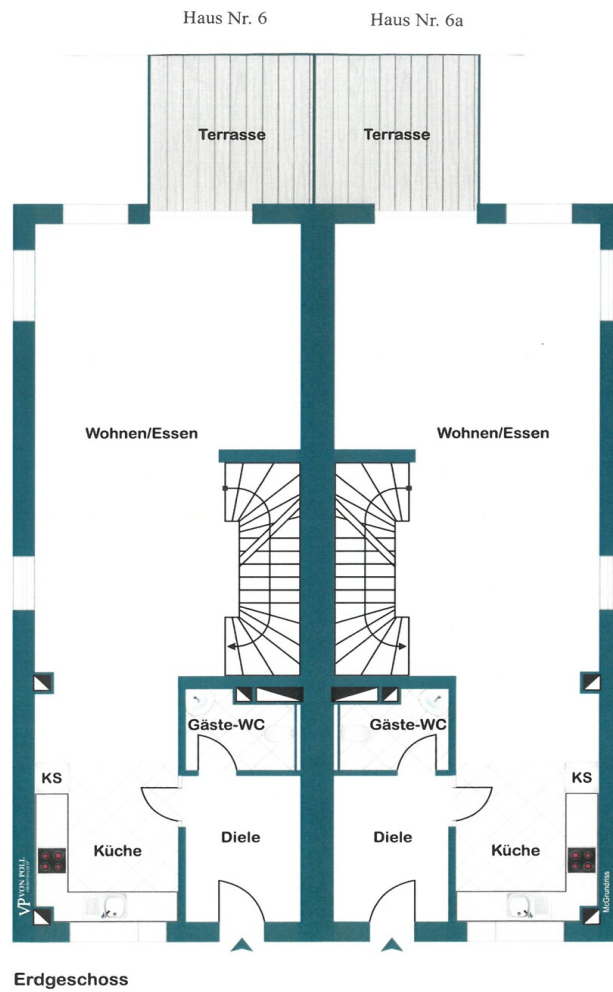
## Die Immobilie



Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

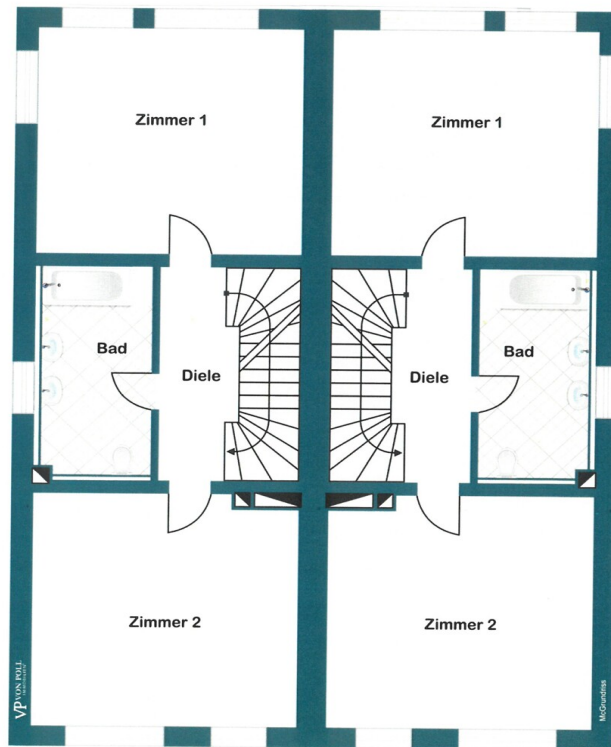
## Grundrisse



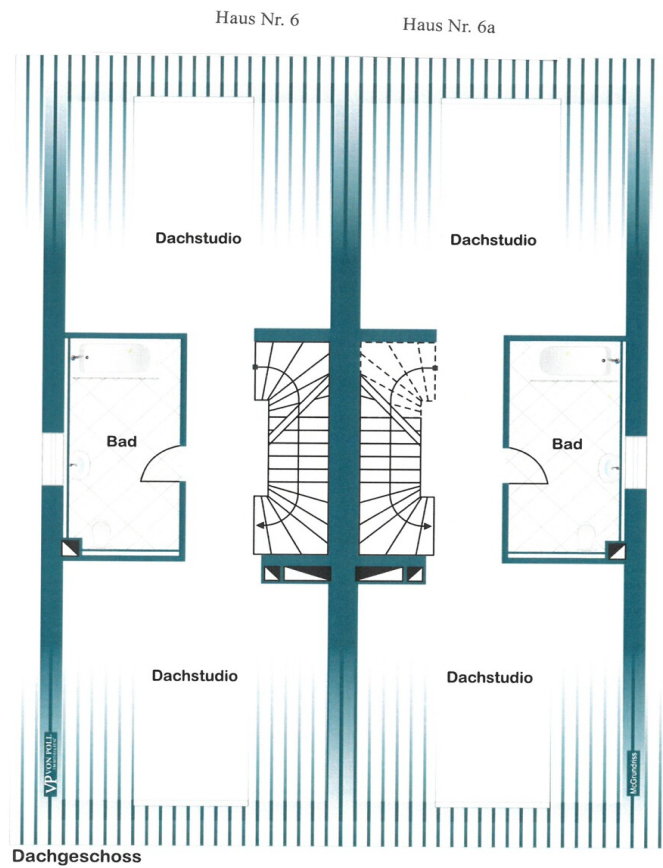


Haus Nr. 6

Haus Nr. 6a



Obergeschoss



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: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts 2022 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch klare Architektur, großzügige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung.**

**Die Wohnfläche beträgt ca. 207 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier Ebenen. Großzügige Wohnbereiche, ein offenes Dachstudio sowie zwei Hobbyräume im Untergeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder anspruchsvolle Eigenutzer.**

**Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Viessmann-Wärmepumpe, die modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Technik verbindet.**

**Im Kaufpreis enthalten sind 2 PKW-Außenplätze.**

**Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 2.650 €. Der Mietvertrag wurde am 15.11.2023 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 3 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.**

**Das Grundstück umfasst ca. 308 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Terrasse, Garten und Stellflächen. Große Fensterflächen, mehrere Bäder sowie eine durchdachte Raumstruktur schaffen ein modernes und wertstabiles Wohnkonzept in gefragter Lage des Rhein-Main-Gebiets.**

**Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## **Ausstattung und Details**

**Moderne Neubausausstattung mit zeitgemäßer Architektur und hochwertigen Materialien.**

**Die Häuser wurden in solider Massivbauweise errichtet und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen.**

**Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Viessmann-Wärmepumpe, die nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten ermöglicht.**

**Großzügige Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zur Terrasse schaffen ein offenes Wohngefühl. Mehrere Bäder sowie zusätzliche Hobbyräume im Untergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Homeoffice, Fitness oder Gäste.**

**Das ausgebaute Dachgeschoss als offenes Studio sorgt für zusätzlichen Wohnraum und unterstreicht den modernen Grundrisscharakter.**

**Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Außenbereiche mit Terrasse und Garten bieten zusätzlichen Wohnwert.**

**Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## **Alles zum Standort**

**Karben-Petterweil zählt zu den gefragten Wohnlagen im nördlichen Rhein-Main-Gebiet und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Frankfurt.**

**Der Ortsteil überzeugt durch eine gewachsene Struktur, viel Grün sowie eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Verkehrstechnisch ist Petterweil sehr gut angebunden. Die Frankfurter Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20–25 Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A661 und A5 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets.**

**Zusätzlich bietet Karben einen S-Bahn-Anschluss mit direkter Verbindung nach Frankfurt, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.**

**Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Finanzmetropole macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.**

**Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## **Sonstige Angaben**

**Die Immobilie ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch perspektivisch für Eigennutzer.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.**

**Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen wie Grundrisse, Mietverträge oder Energieausweise zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## **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)**