

Karben / Petterweil

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

Property ID: 26008006

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 308 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## At a glance

|                      |                           |                       |   |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 26008006                  | Purchase Price        | 1.050.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 207,53 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 5                         |                       |   |
| Bedrooms             | 2                         |                       |   |
| Bathrooms            | 2                         |                       |   |
| Year of construction | 2022                      | Condition of property | Like new  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space | Construction method   | Solid   |
|                      |                           | Equipment             | Garden / shared use, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Energy Data

|                                |                        |  |                            |
|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------|
| Energy Source                  | Electricity            | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy certificate valid until | 06.09.2033             | Final Energy Demand                                  | 25.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Energy efficiency class                              | A+                         |
|                                |                        | Year of construction according to energy certificate | 2022                       |

Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## The property



Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## The property



Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## The property



Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## The property



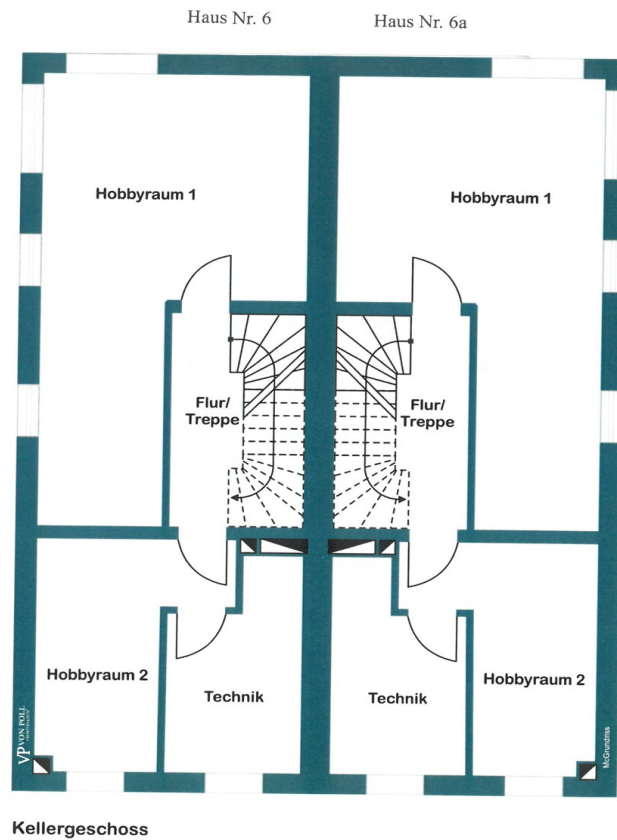
Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

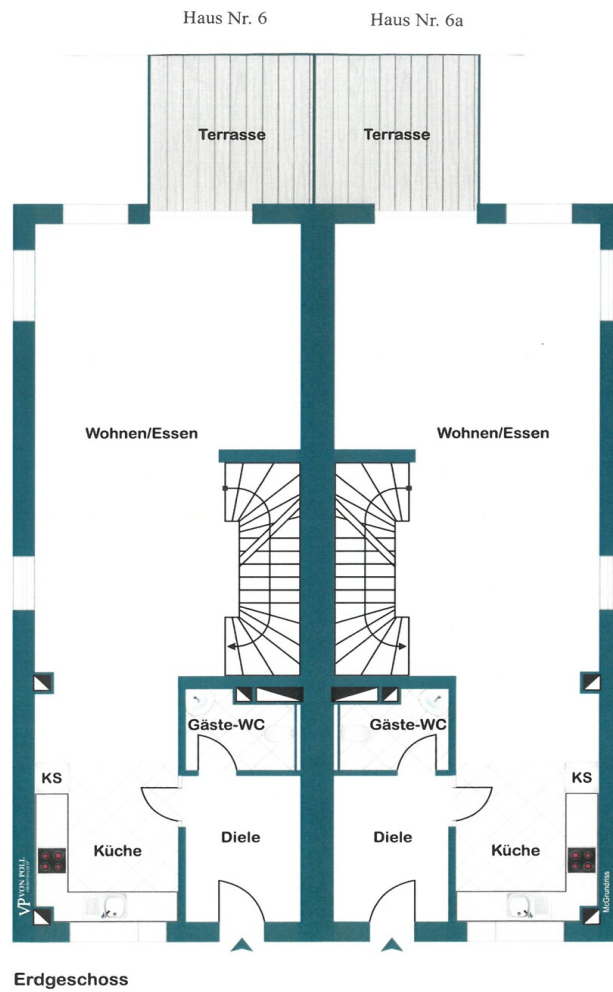
## The property



Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

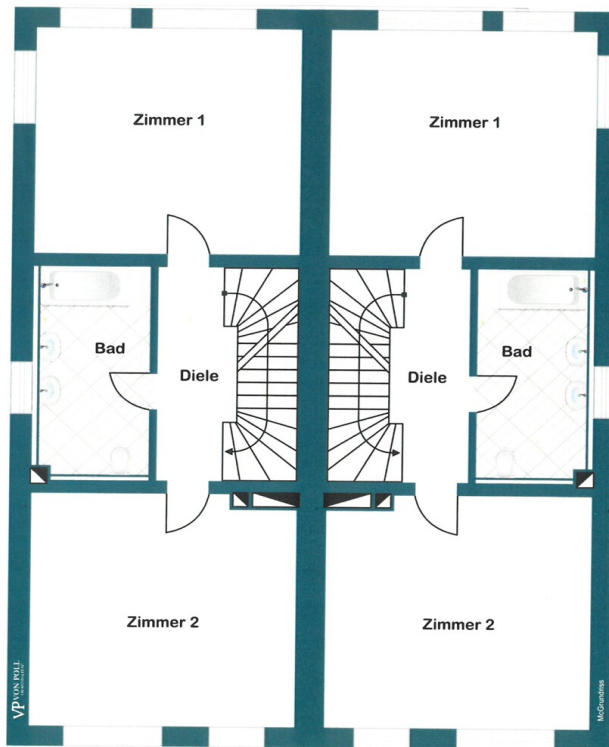
## Floor plans



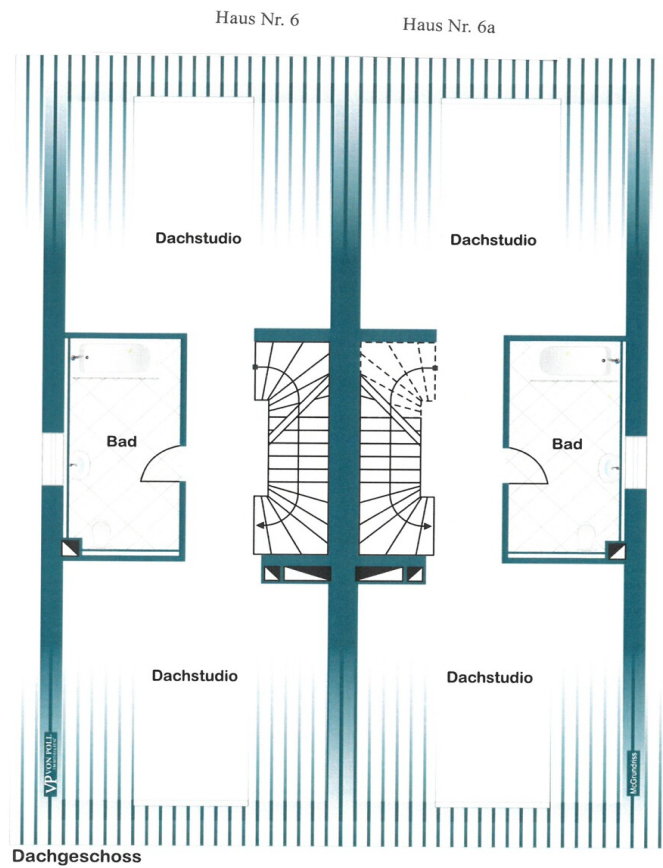


Haus Nr. 6

Haus Nr. 6a



Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## A first impression

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 Eigennutzer.

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.

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## All about the location

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.

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## Other information

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.

**Property ID: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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