

Karben / Petterweil

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

Número de propiedad: 26008006

Neuvorstellung



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 207,53 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 308 m²**

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

De un vistazo

Número de propiedad	26008006
Superficie habitable	ca. 207,53 m ²
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.050.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	06.09.2033	Demanda de energía final	25.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

La propiedad



Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

La propiedad



Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

La propiedad



Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

La propiedad



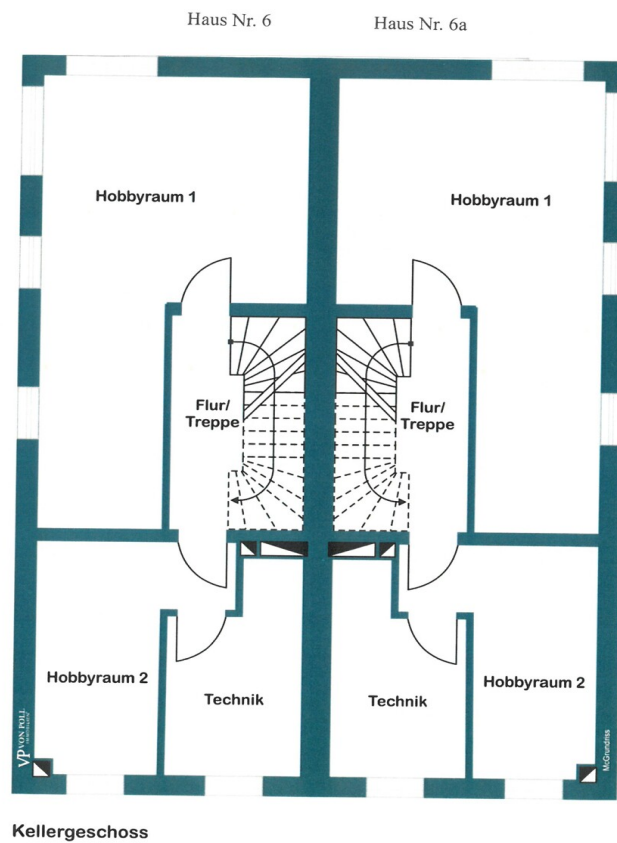
Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

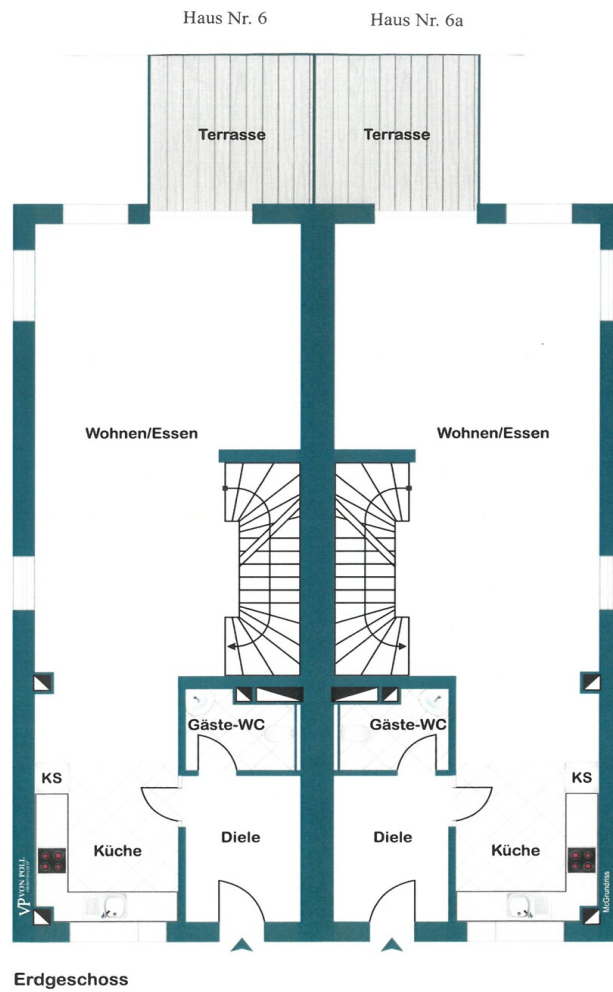
La propiedad



Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

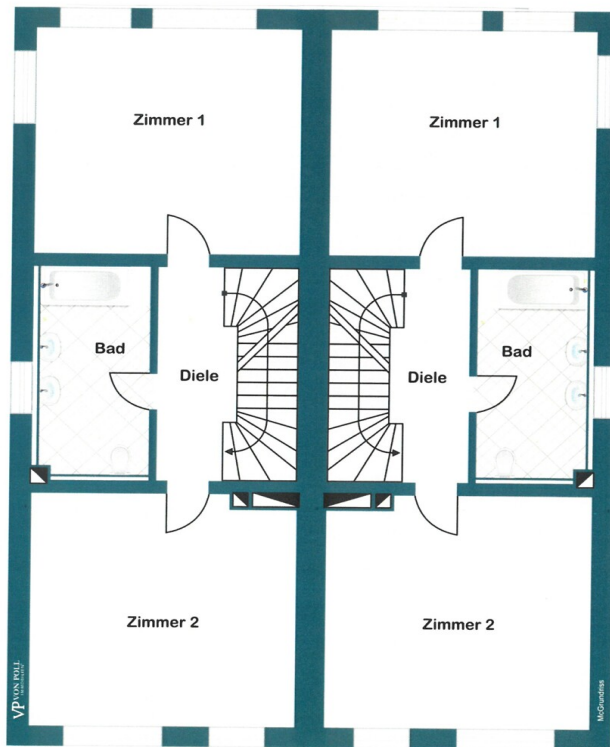
Planos de planta



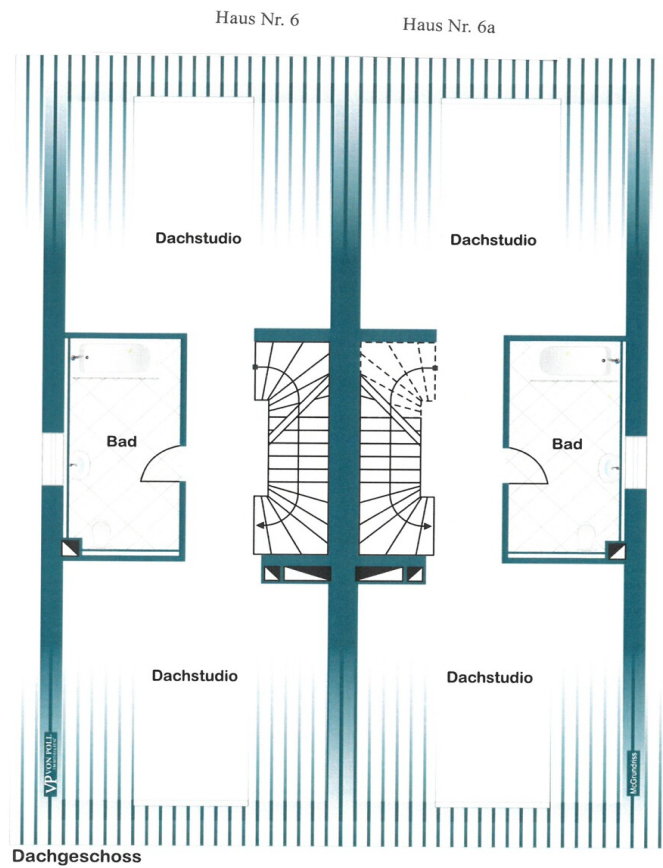


Haus Nr. 6

Haus Nr. 6a



Obergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Una primera impresión

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 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com