

Karben - Petterweil

# VON POLL - KARBEN: Kapitalanleger aufgepasst: Gut vermietete 2 Zimmer Erdgeschoß Wohnung mit Garten

**CODE DU BIEN: 26008018**



**PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## En un coup d'œil

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26008018</b>  |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 76 m²</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>2</b>         |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>1</b>         |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>         |
| <b>Année de construction</b> | <b>1994</b>      |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>219.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2015</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 6 m²</b>                                                                  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>                     |

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 22.05.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 129.40 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | D                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1994                                     |

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Une première impression

Diese vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einer besonderen Wohnanlage, die auf dem liebevoll neu erschlossenen Gelände eines ehemaligen Bauernhofs entstanden ist. Die kleine, harmonisch gestaltete Wohnanlage umfasst insgesamt 33 Wohneinheiten und wurde in einer ansprechenden zweigeschossigen Bauweise errichtet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die eigene Terrasse mit angrenzendem Sondernutzungsrecht am Garten – ein attraktiver Mehrwert, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Die Jahresnettomiete beträgt EUR 10.800.

Sie verfügt über einen gut durchdachten Grundriss mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem angrenzenden Essbereich sowie einer offenen Küchennische, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr 1994 und umfasst unter anderem isolierverglaste Holzfenster, einen Laminatboden sowie ein hell gefliestes innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie die gemeinschaftliche Nutzung des Wasch- und Trockenraums. Zwei Tiefgaragenstellplätze ergänzen dieses attraktive Immobilienangebot und bieten zusätzlichen Komfort.

Das gesamte Haus präsentiert sich sehr gepflegt und befindet sich in zentraler Lage im beliebten Karbener Stadtteil Petterweil. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Détails des commodités

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Laminatboden
- Manuelle Rollläden
- Einbauküche
- Gasheizung
- Hell gefliestes Bad
- Stufenloser Zugang zur Wohnung

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Tout sur l'emplacement

Petterweil ist ein beliebter Stadtteil der Stadt Karben im Wetteraukreis und verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Nähe zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Der charmante Ortsteil überzeugt durch seinen gewachsenen dörflichen Charakter, eine angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zu weitläufigen Feldern und Naherholungsgebieten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung in der Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Infrastruktur der Stadt Karben mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangeboten.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind die Städte Frankfurt am Main, Bad Vilbel, Friedberg und Bad Homburg schnell erreichbar. Karben liegt rund 15 Kilometer nordöstlich von Frankfurt und bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an Arbeitsplätze und Freizeitangebote im Rhein-Main-Gebiet.

Die Nähe zur Wetterau mit ihrer reizvollen Landschaft sowie die kurzen Wege in die umliegenden Städte machen Petterweil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer urbanen Umgebung verzichten zu müssen.



**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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 vorbehaltlich 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.

**CODE DU BIEN: 26008018 - 61184 Karben - Petterweil**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Stefan Koch**

---

**Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe**

**Tel.: +49 6172 - 680 980**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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