

Karben / Petterweil

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

VP azonosító: 26008006

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207,53 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 308 m²

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Áttekintés

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító | 26008006 | Vételár | 1.050.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 207,53 m ² | Ház | Ikerház fele |
| Szobák | 5 | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Hálósobák | 2 | Az ingatlan állapota | Újszeru |
| Fürdoszobák | 2 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Építés éve | 2022 | Felszereltség | Kert / közös használat, Beépített konyha |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely | | |

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Energiaforrás | Elektromosság | Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.09.2033 | Teljes energiaigény | 25.00 kWh/m ² a |
| Energiaforrás | Hoszivattyú | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| | | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2022 |

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Az ingatlan



VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Az ingatlan



VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Az ingatlan



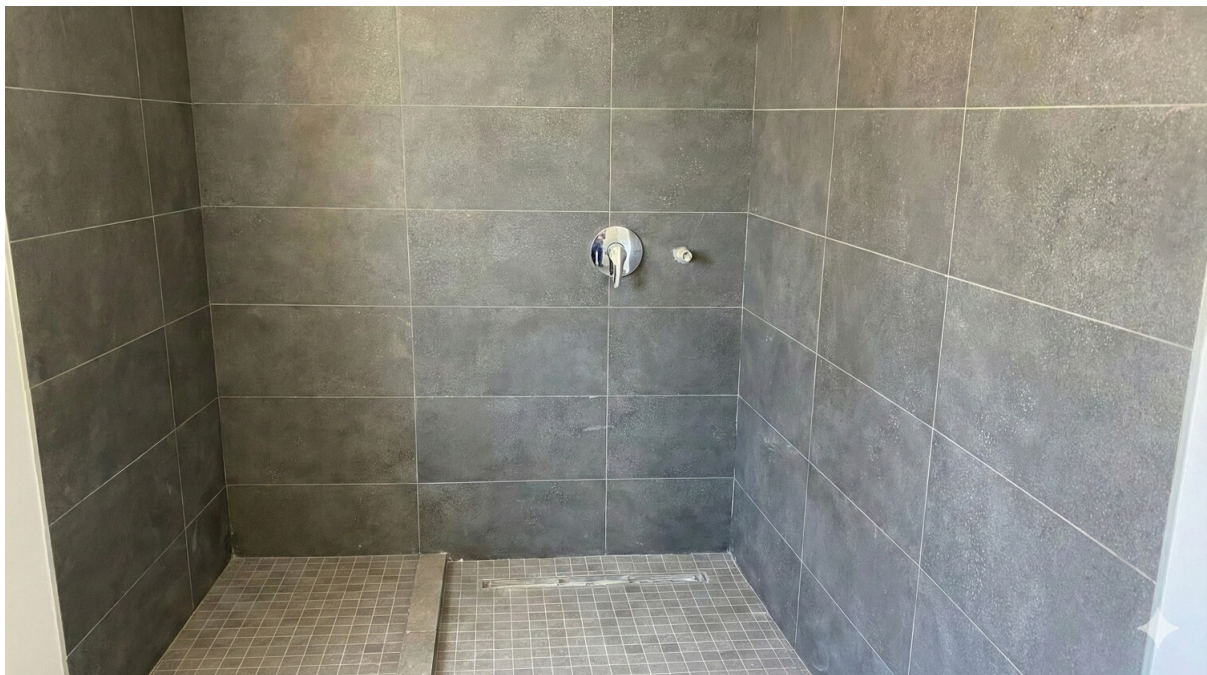
VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Az ingatlan



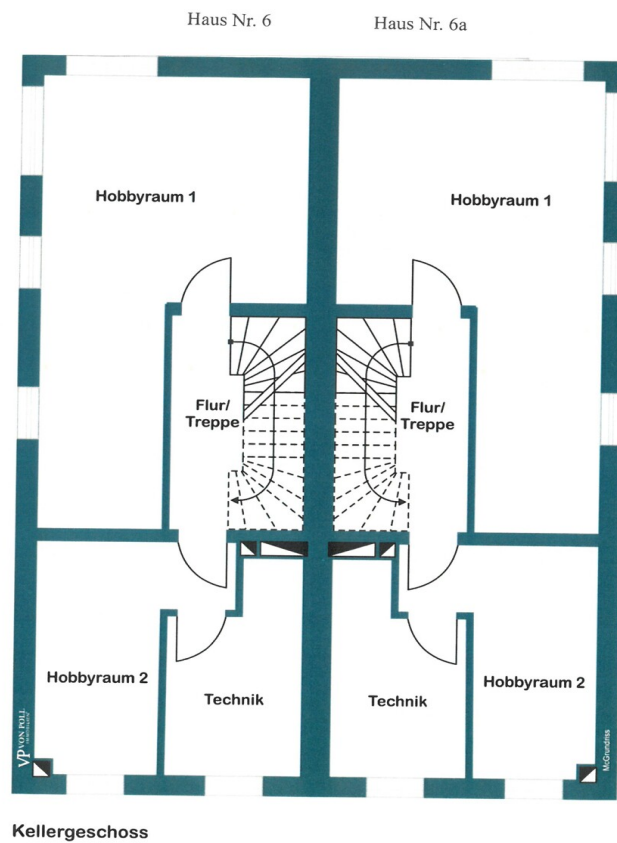
VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

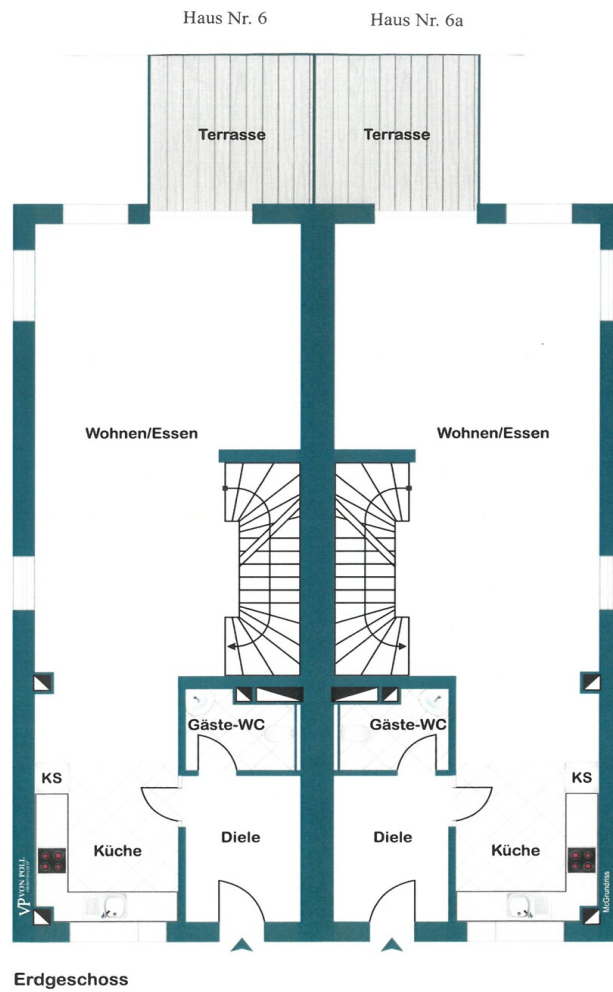
Az ingatlan



VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

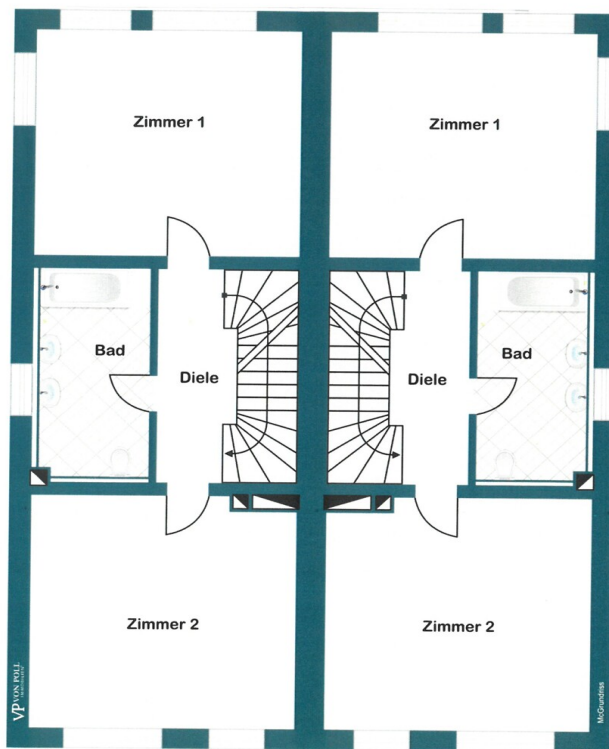
Alaprajzok



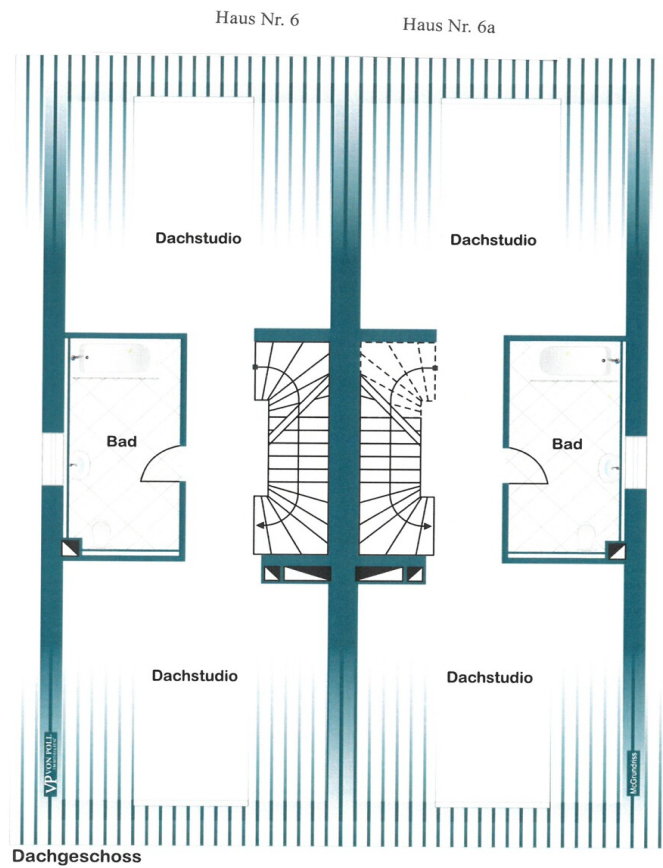


Haus Nr. 6

Haus Nr. 6a



Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Az also benyomás

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 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 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.

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Részletes felszereltség

Moderne Neubauausstattung 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.

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Minden a helyszínrol

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 Eigenutzer und Kapitalanleger.

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com