

Karben / Petterweil

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

VP azonosító: 26008006

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 308 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2022		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	06.09.2033	Teljes energiaigény	25.00 kWh/m <sup>2</sup> 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



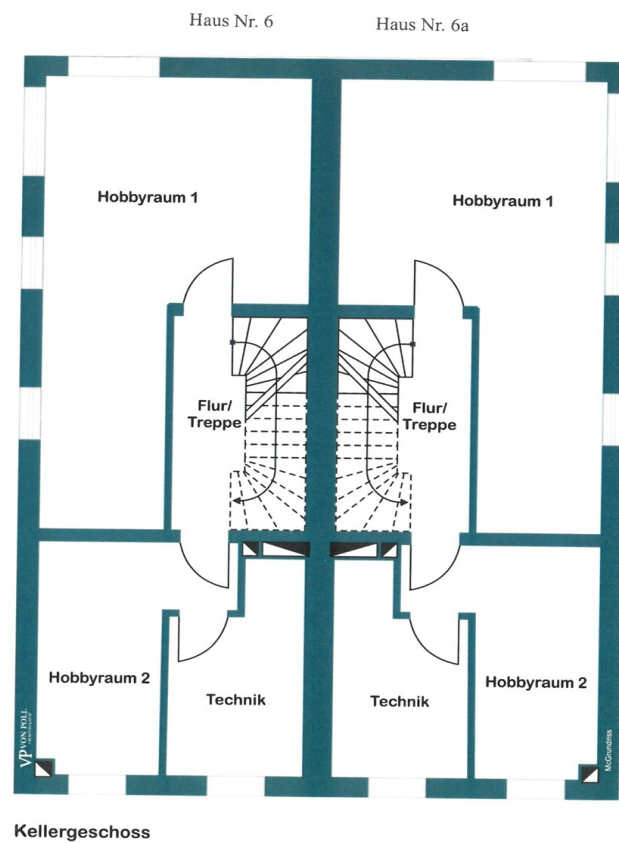
**VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

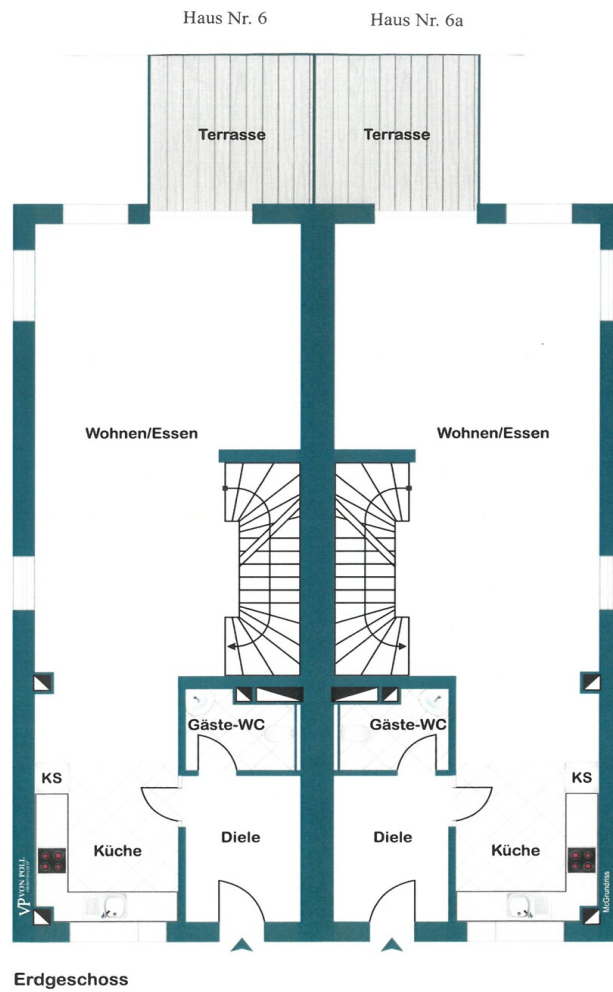
## Az ingatlan



VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

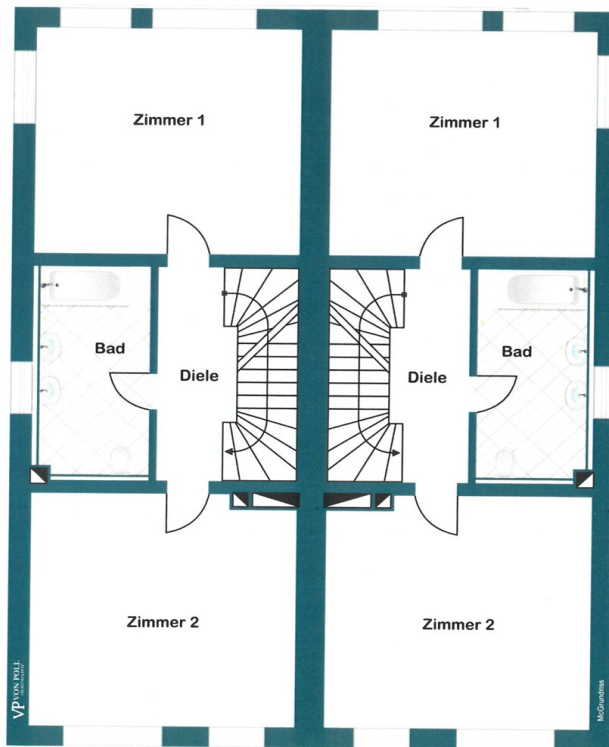
## Alaprajzok



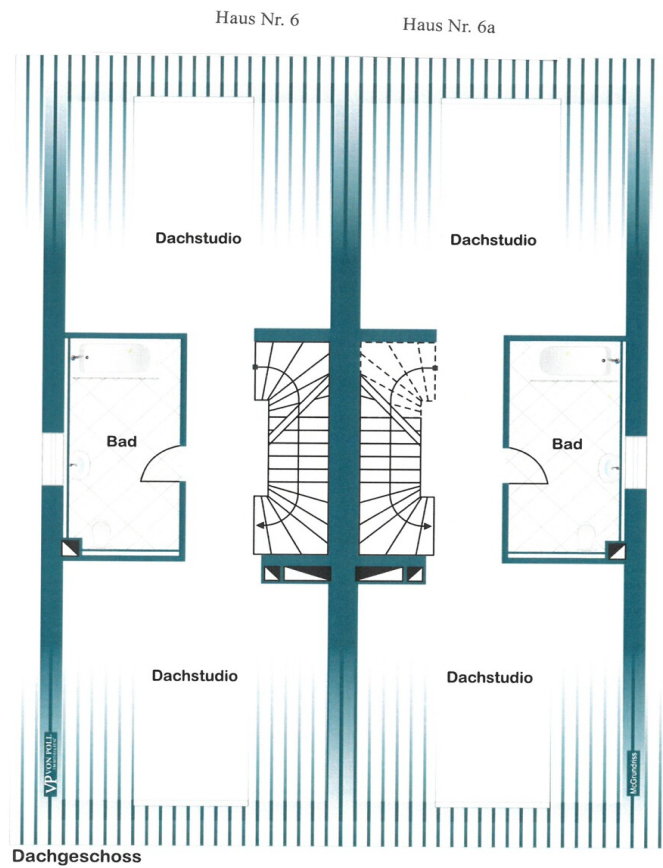


Haus Nr. 6

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 elso 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 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.

**VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil**

## Minden a helyszínról

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.

**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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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