

Karben - Kloppenheim

# Luxuriöse Gartenwohnung vor den Toren Frankfurts mit hausähnlichem Wohngefühl

*Codice oggetto: 26008014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26008014
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

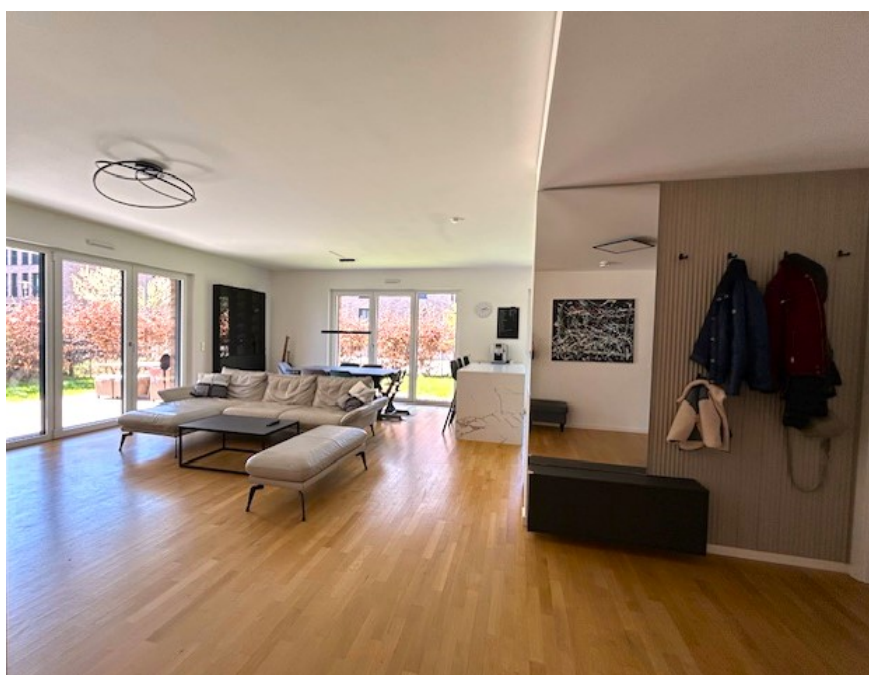
**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Cogenerazione fossile</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>59.10 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>05.11.2030</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Impianto di cogenerazione</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2020</b>

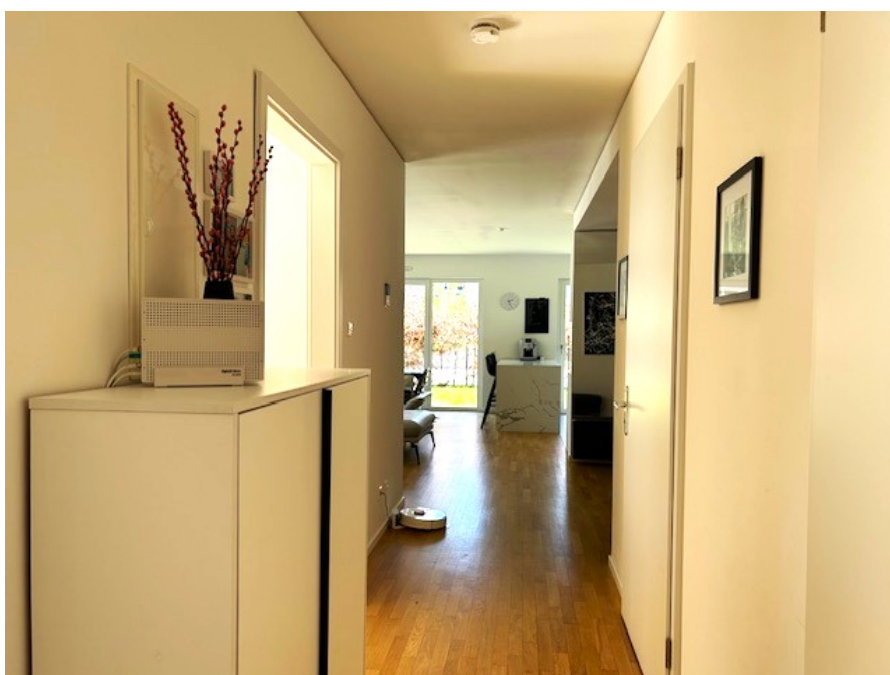
Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Planimetrie



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Una prima impressione**

**Sie suchen ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie - stadtnah und trotzdem naturverbunden - dann haben wir vielleicht genau das Richtige gefunden...**

**Diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung ist eine seltene Gelegenheit. Sie besticht nicht nur durch ihren Charme, sondern auch durch einen ca. 165 Quadratmeter großen Garten, der nur Ihnen gehört.**

**Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl - ideal für Familien, Paare oder alle die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen.**

**Ein besonderes Highlight sind die bodentiefen Fenster in den Wohn/-und Schlafräumen, die alle Zugang zum Garten und der Terrasse ermöglichen. Durch sie wirkt die gesamte Wohnung hell und freundlich mit einer ganz besonderen Wohlfühlatmosphäre.**

**Der großzügige Wohn-Essbereich mit der offen gestalteten exklusiven Küche, bietet Raum für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie.**

**Im Sommer werden die Terrasse und der Garten zum zweiten Wohnzimmer, was diese Wohnung tatsächlich sehr besonders macht.**

**Sind Sie neugierig geworden? Dann zögern Sie nicht sich bei uns zu melden, denn ich freue mich darauf Ihnen dieses Schmuckstück bei einer Besichtigung einmal persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Dettagli dei servizi**

- großzügiger Wohn-Essbereich
- offene Markenküche
- drei weitere Zimmer
- Eiche Echtholzparkett in den Wohn-und Schlafräumen
- Feinsteinzeug Fliesen in Küche und Bädern
- Wandverkleidung aus Malervlies
- diverse maßgerechte Einbauten
- in allen Räumen bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Deckenhöhe 2,70 m
- modernes innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne
- separates Gäste-WC mit begehbare Dusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Keller
- Terrasse und Garten
- Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Karben in Hessen besticht durch seine harmonische Bevölkerungsstruktur und die ideale Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise eine ruhige, vorstädtische Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer exzellenten Anbindung an Frankfurt. Diese Kombination schafft eine lebenswerte Umgebung, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Die Nähe zu einem dynamischen Wirtschaftsraum verspricht zudem nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, was Karben zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität schätzen.**

**Die Immobilie liegt in Karben-Kloppenheim, mit viel Grün drumherum, auf dem ursprünglichen Gelände des historischen Taunusbrunnen.**

**Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Fitnessstudios, Stadtbücherei, Restaurants sowie Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen machen die Gegend besonders attraktiv für Familien.**

**Ein Highlight für internationale Familien: die European School RheinMain in Bad Vilbel ist in nur ca. sechs Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Zusätzlich ermöglicht die Nähe zur S-Bahn Station Karben (S6 Richtung Frankfurt/Main) eine schnelle und direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt - ideal für Berufspendler.**

**Mit dem Auto sind über die B3 und A661 sowohl Frankfurt, Bad Vilbel als auch Friedberg bequem und zügig erreichbar.**

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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