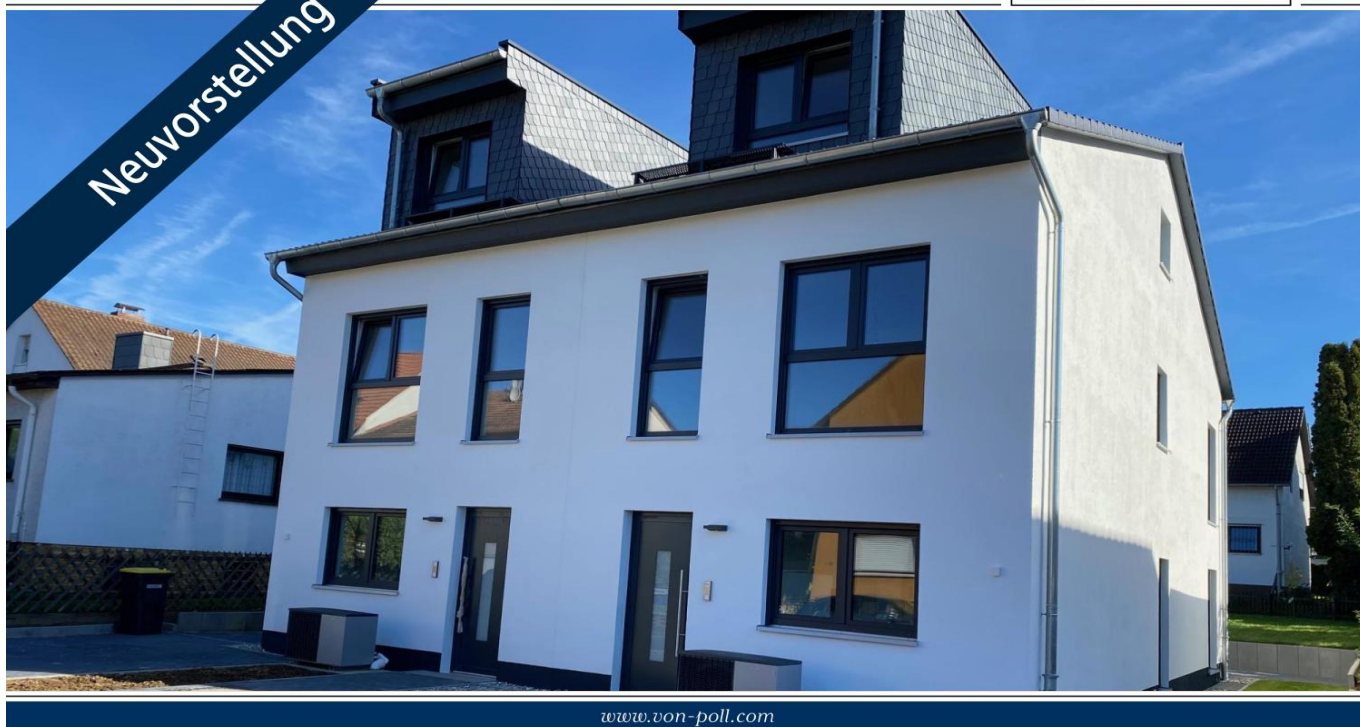


Karben / Petterweil

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

Número da propriedade: 26008006

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 207,53 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 308 m²

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Numa vista geral

Número da propriedade	26008006	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 207,53 m ²	Natureza	Casa geminada
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2022		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.09.2033	Procura final de energia	25.00 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

O imóvel



Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

O imóvel



Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

O imóvel



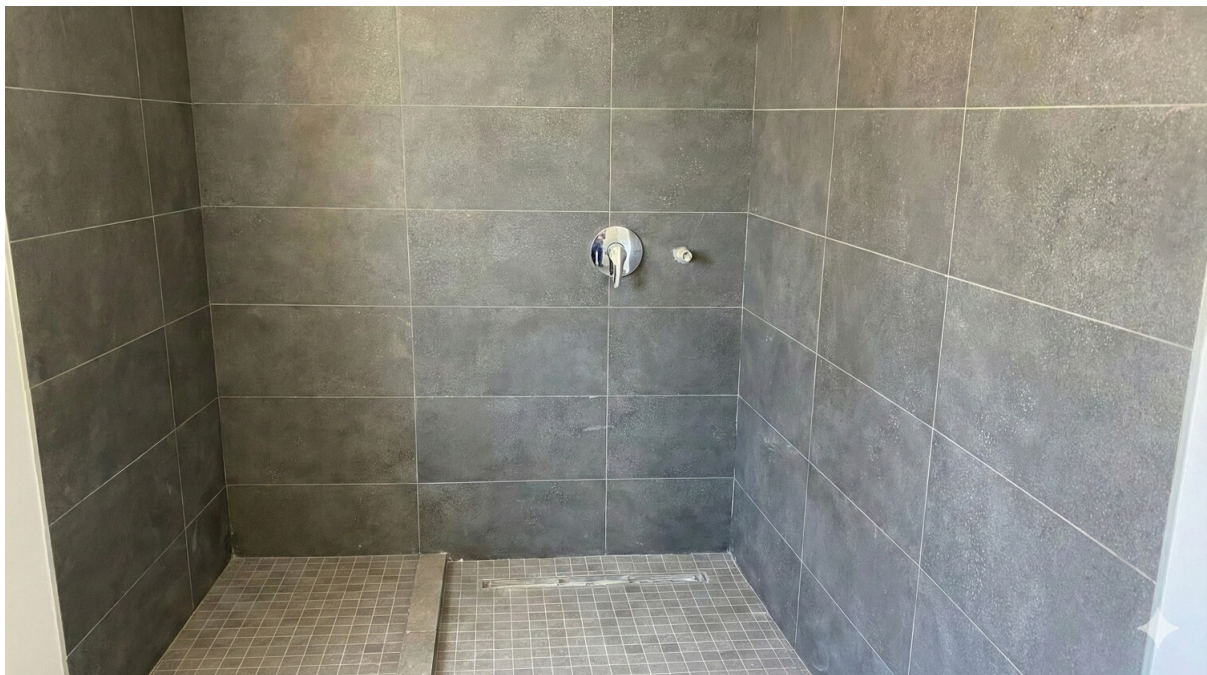
Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

O imóvel



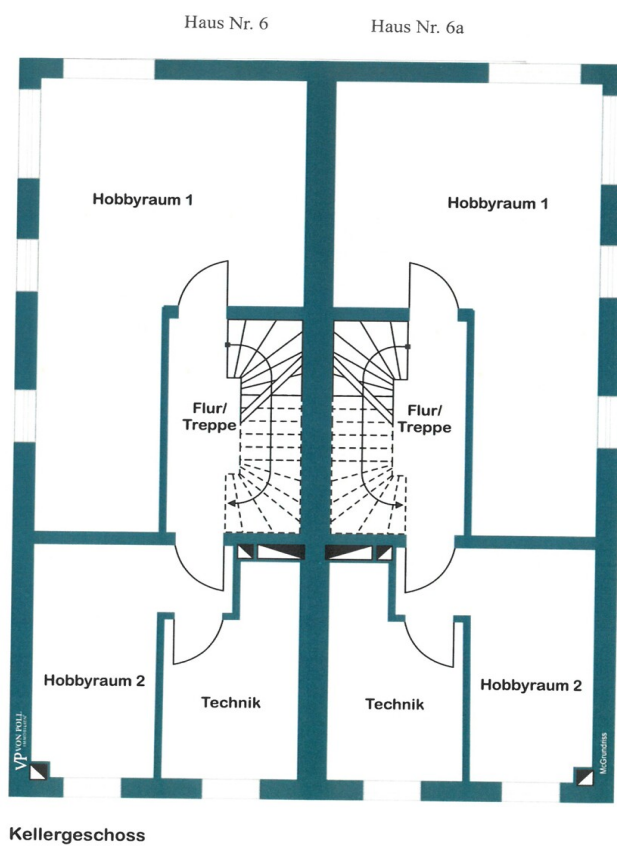
Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

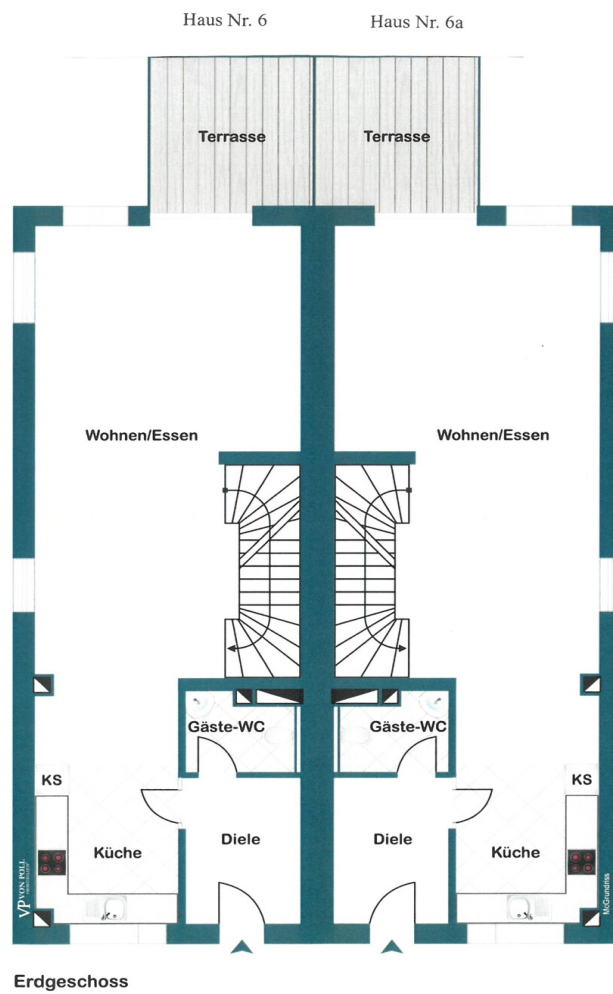
O imóvel



Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

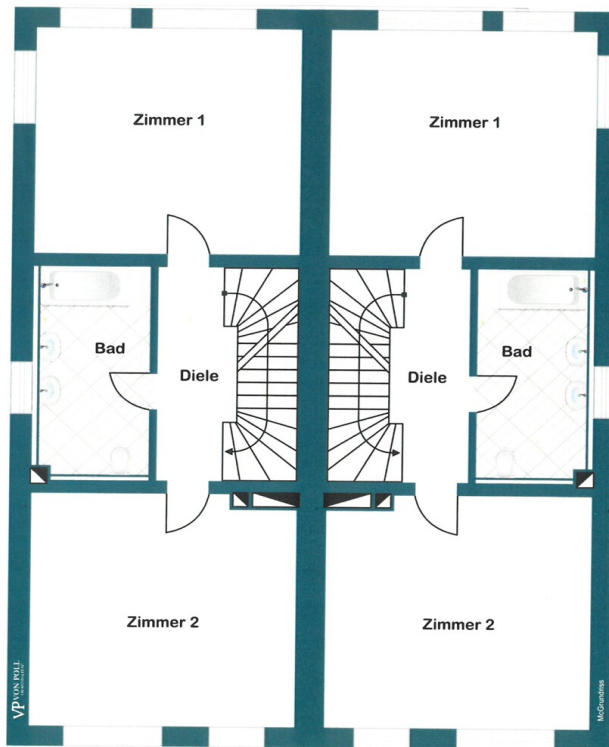
Plantas dos pisos



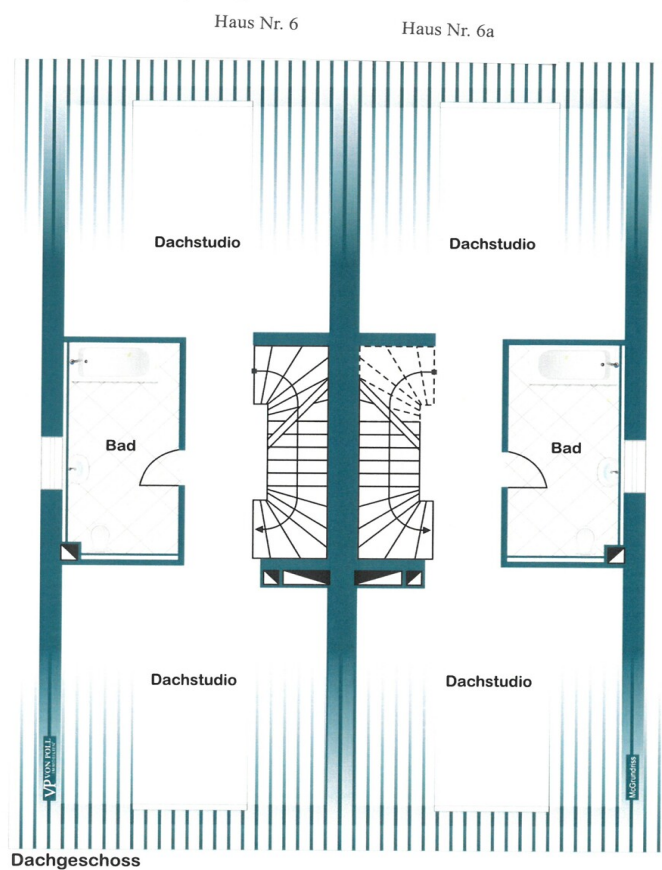


Haus Nr. 6

Haus Nr. 6a



Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Outras informações

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 da propriedade: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com