

Karben – Petterweil

# Charmante DHH in familienfreundlicher Wohngegend mit Garten und Wintergarten in Petterweil

Objektnummer: 22008021



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 286 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	22008021
Wohnfläche	ca. 155,28 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

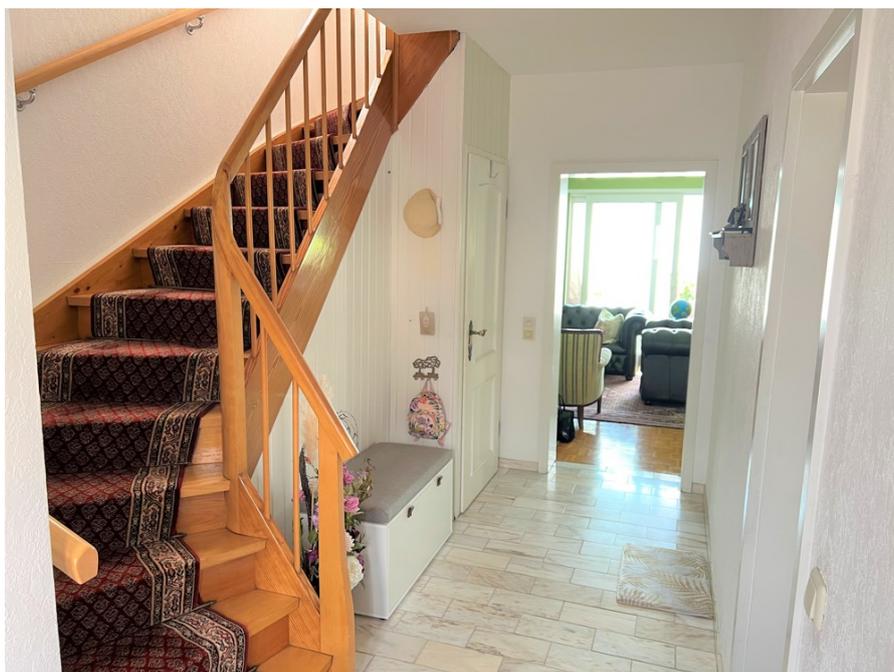
Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Die Immobilie



The advertisement features a woman with long brown hair, wearing a blue blazer, smiling. To her right is a large, white, fluffy cloud shaped like a house, set against a bright blue sky with scattered clouds. The background is split into a dark blue left side and a lighter blue right side.

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

Ihre Wunschfinanzierung aus  
über 400 Darlehensgeber.

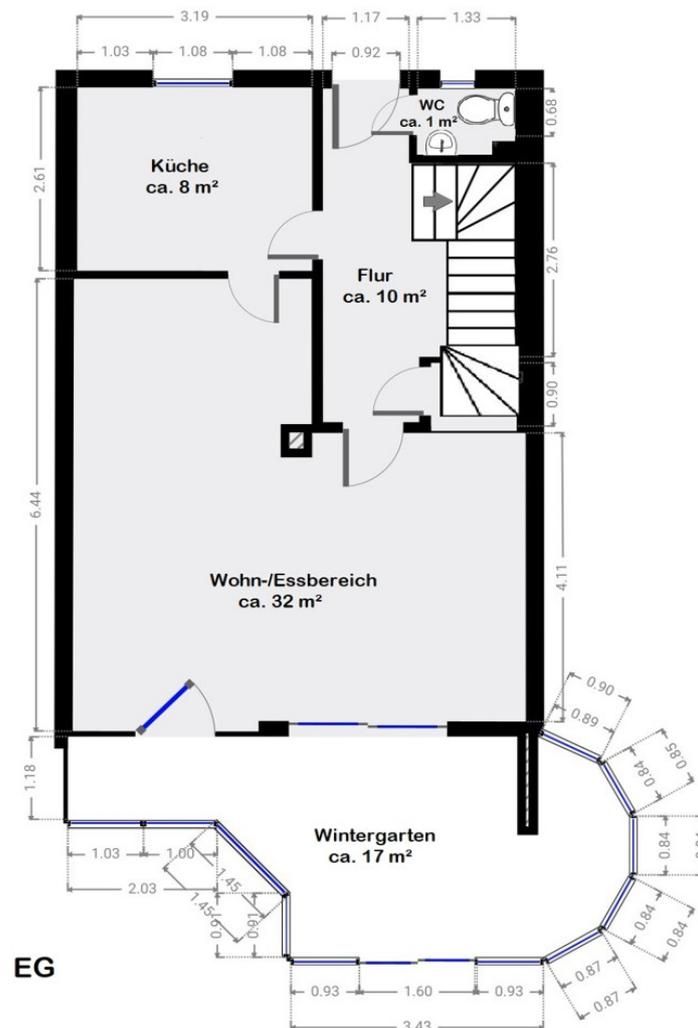
Ihre Ansprechpartnerin  
**Nadine Sünal**  
☎ 06172 - 85 01 861  
nadine.suenal@vp-finance.de

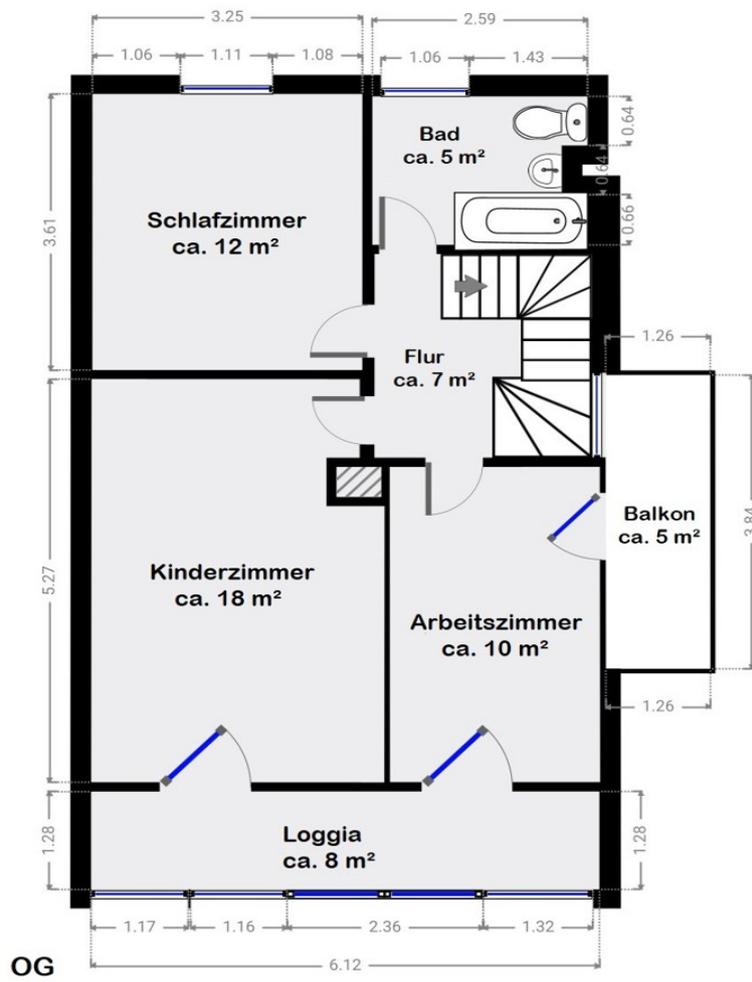
VON POLL FINANCE Taurus GmbH  
Am Hohlbrunnen 1, 61352 Bad Homburg

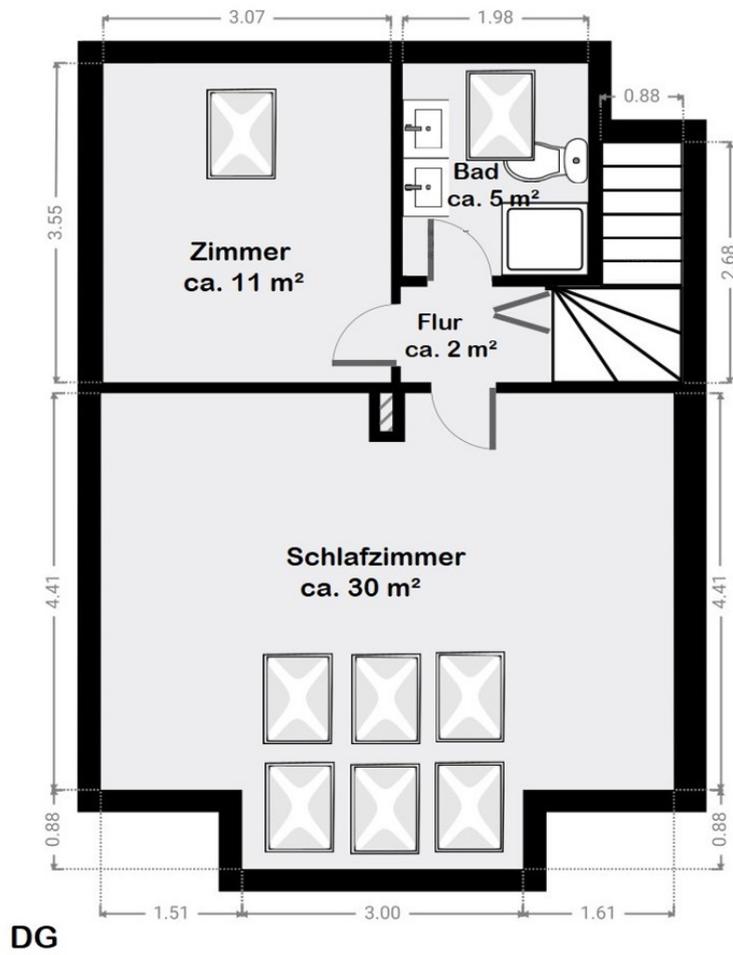
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

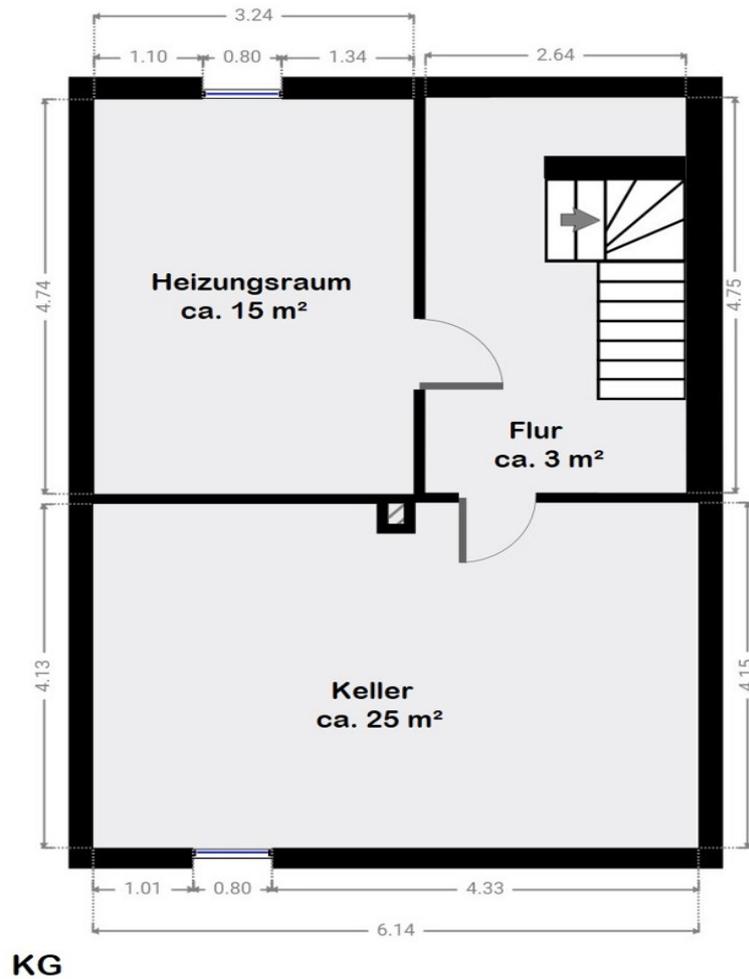
Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten steht in familienfreundlicher und ruhiger Wohngegend von Karben-Petterweil. Wenn Sie das Haus betreten, befindet sich rechts die helle Einbauküche und links das Tageslicht-Gäste-WC. Weiter geradeaus ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit angrenzenden Wintergarten. Dieser ist mit einer elektrischer Markise ausgestattet und lädt bei kalten sowie sonnenreichen Tagen zum Entspannen ein. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere helle Zimmer. Eines der Zimmer hat Zugang zum Balkon und zur Loggia mit elektrischer Markise. Das zweite Zimmer hat ebenfalls einen Zugang zu dieser Loggia. Auf dieser Etage befindet sich ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Durch die großen Fenster mit Dachbalkonen wird das obere Stockwerk komplett lichtdurchflutet und gibt einem der Räume das gewisse Etwas. Für die ideale Raumausnutzung ist in diesem Zimmer ein Einbauschränk verbaut. Daneben erstreckt sich auf der Etage ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Der gemütlich eingewachsene Garten besitzt einen direkten Zugang zur Garage, sodass Einkäufe entweder über die Haustür oder bequem über den Garten in das Haus gebracht werden können. Der großzügige Garten wurde 2018 neu angelegt. Dazu zählt die Verlegung eines neuen Rollrasens, die Einpflanzung eines Kirschbaums, diverse Beerensträucher und verschiedene Rosen- und Lavendelsorten. Die Immobilie selbst ist voll unterkellert und die Garage ist im Kaufpreis inkludiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass seit 2017 einige Wärmeschutzmaßnahmen vorgenommen wurden und dadurch ein verbesserter Energiewert hervorgeht. Der Standort Petterweil eignet sich insbesondere für junge Familien. Die Nahversorgung mit Schulen, Ärzte, Spielplatz und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese sind entweder fußläufig oder durch wenige Autominuten erreichbar. Bei näheren Interesse freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Ausstattung und Details

- Stäbchenparkett
- Marmorböden
- Granitböden im Wintergarten
- Tageslicht Gäste-WC
- Wintergarten (Jahr 2005)
- Brunnen
- Garage
- 2 Tageslichtbäder (Jahr 2018)
- 5 Schlafzimmer
- Gartenhaus
- Gasheizung (Jahr 2017)
- 2 elektrische Markisen

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Alles zum Standort

Die Stadt Karben liegt ca. 20 km nördlich von Frankfurt. Auf Grund der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet, den günstigen Verkehrsanbindungen nach Frankfurt, Friedberg, Bad Homburg, Hanau und Offenbach sowie den ländlichen Strukturen bietet Karben ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Neben einzelnen Geschäften und kleinen Ladenzeilen im nahegelegenen neuen Karbener Zentrum entlang der Bahnhofstraße und Groß- und Klein-Karben liegen an der B3 nahe der S-Bahn-Station Groß-Karben ein REWE- Markt und ein Fachmarktzentrum. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen bestehen im nahegelegenen Bad Vilbel sowie den umliegenden Städten. Die Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot erreichen Sie in wenigen Minuten. Das überregionale Straßennetz ist über die westlich verlaufende B3 zügig zu erreichen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen „Preungesheimer Dreieck“ der A661 und „Friedberg“ der A5 sind nach jeweils etwa 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Der Flughafen Rhein-Main sowie der Frankfurter Hauptbahnhof benötigen eine durchschnittliche Fahrtzeit von 30 Minuten.

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 217.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel  
E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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