

Karben – Petterweil

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

Property ID: 22008021



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

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 286 m<sup>2</sup>

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## At a glance

Property ID	22008021	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 155,28 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

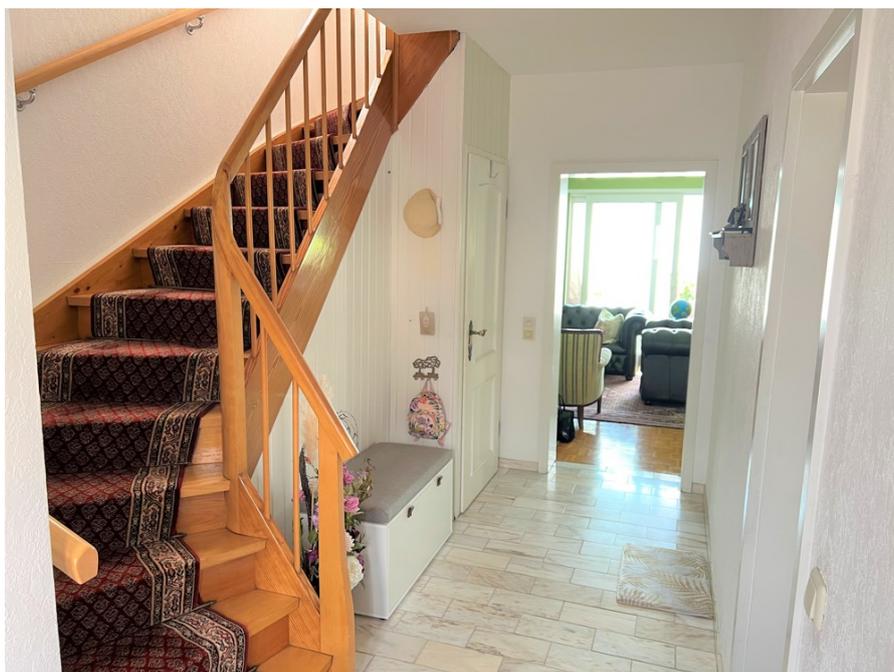
Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2028	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



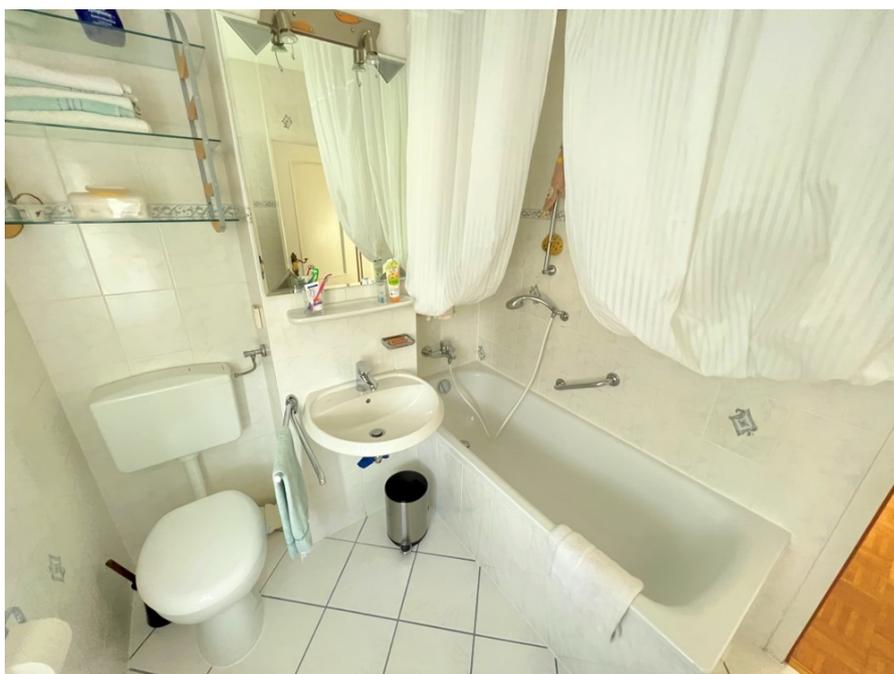
Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## The property



The advertisement features a woman with long brown hair, wearing a blue blazer, smiling. Behind her is a large, white, fluffy cloud shaped like a house, set against a bright blue sky with scattered clouds. The text is overlaid on a dark blue background.

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

Ihre Wunschfinanzierung aus  
über 400 Darlehensgeber.

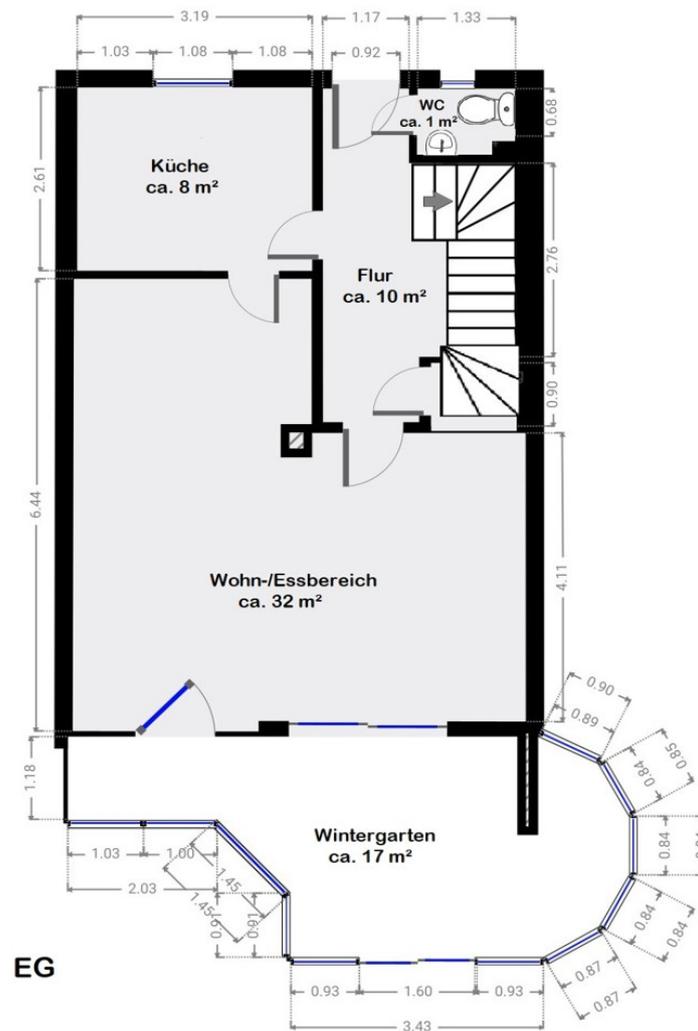
Ihre Ansprechpartnerin  
**Nadine Sünal**  
☎ 06172 - 85 01 861  
nadine.suenal@vp-finance.de

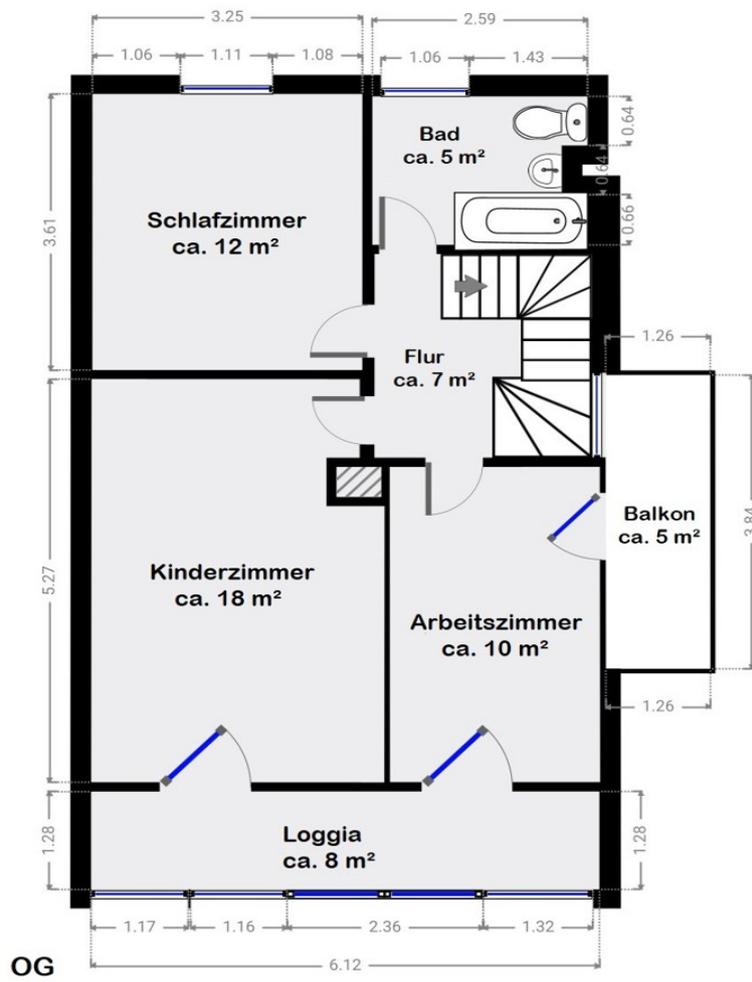
VON POLL FINANCE Taurus GmbH  
Am Hohlbrunnen 1, 61352 Bad Homburg

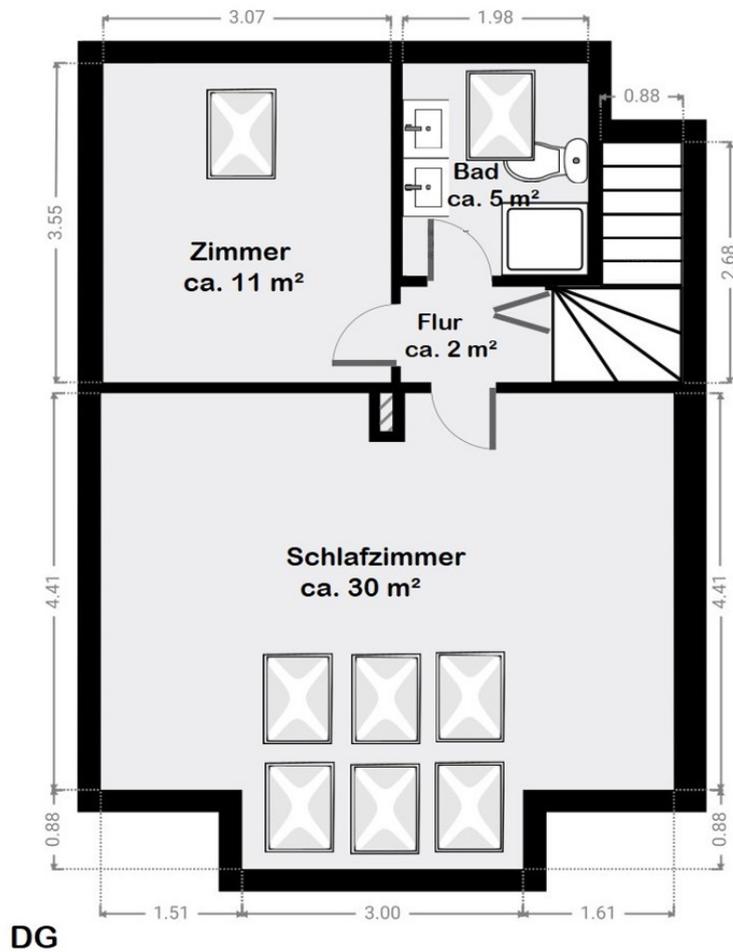
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

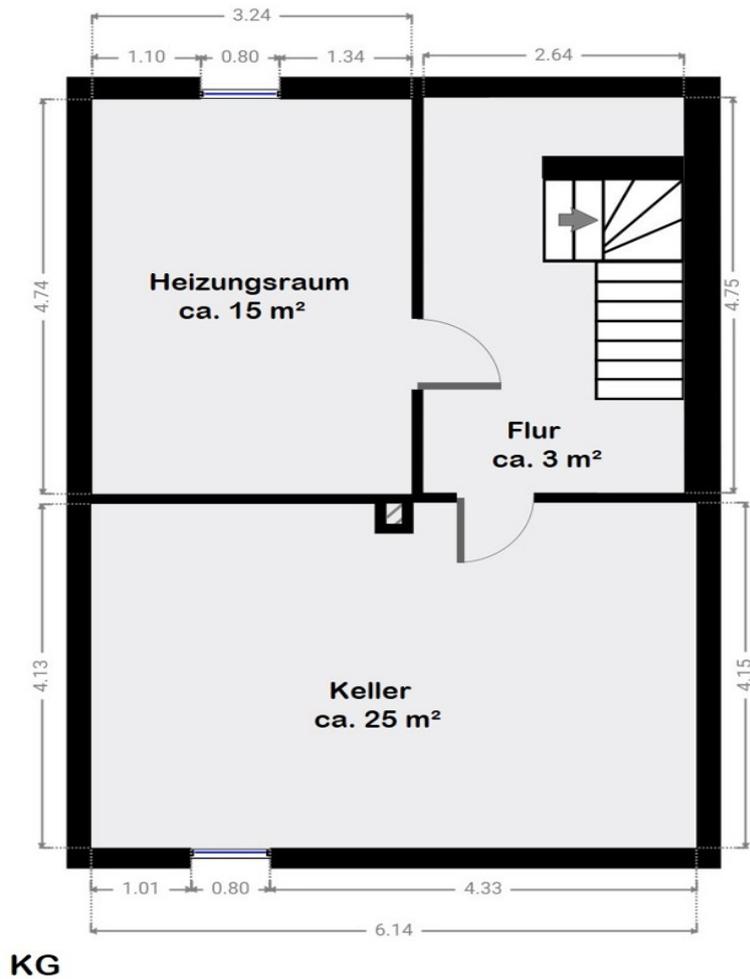
Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## A first impression

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.

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Details of amenities

- 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

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## All about the location

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.

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Other information

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.

Property ID: 22008021 - 61184 Karben – Petterweil

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)