Karben / Petterweil

# Neubau-Doppelhaushälfte 2022, Energie A+ – vermietet, Eigenbedarf ab Ende 2026 möglich

*Objektnummer: 26008006*




KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.53 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 308 m²

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil


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

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26008006 |
| Wohnfläche | ca. 207.53 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 995.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 06.09.2033 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 25 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Die Immobilie





Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Die Immobilie





Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

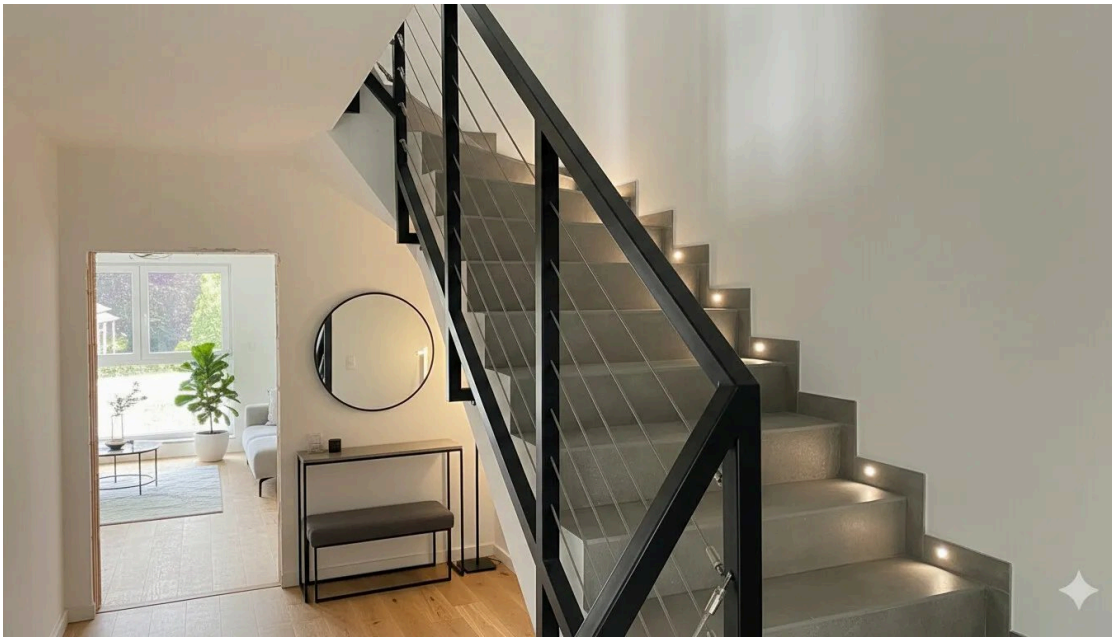
# Die Immobilie





Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

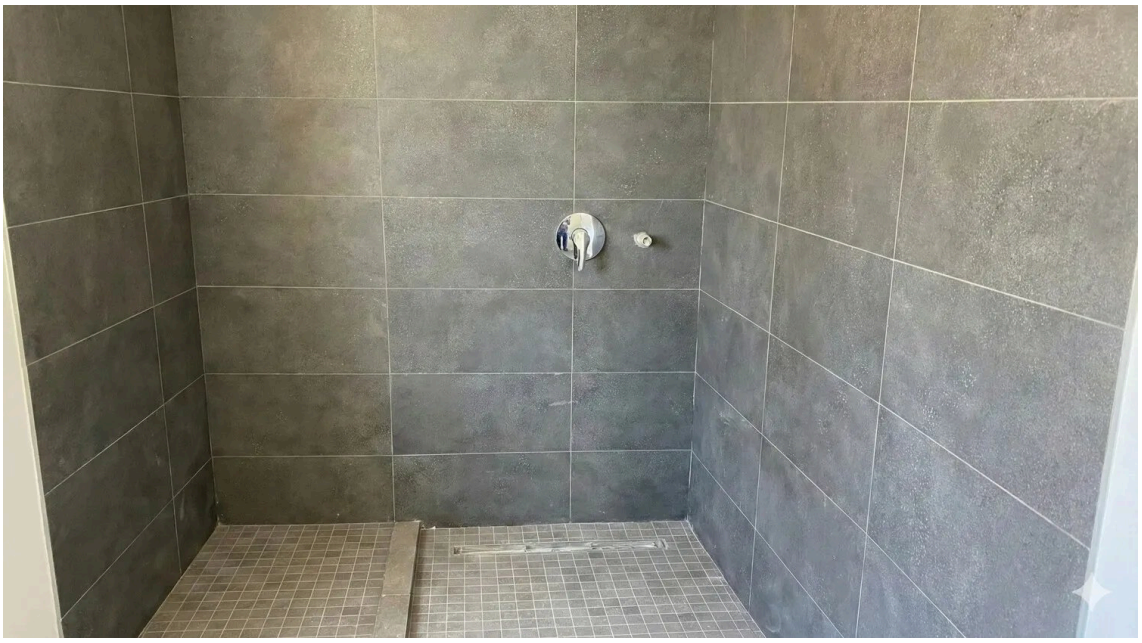
# Die Immobilie





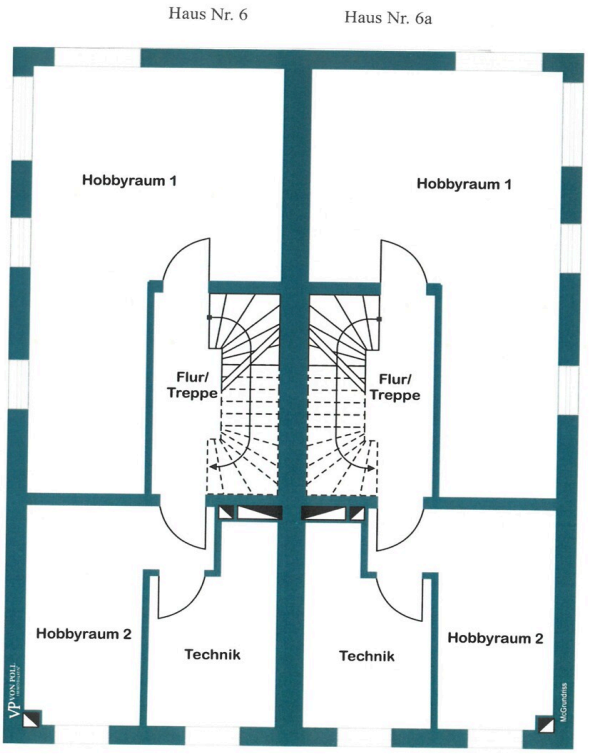
Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Die Immobilie



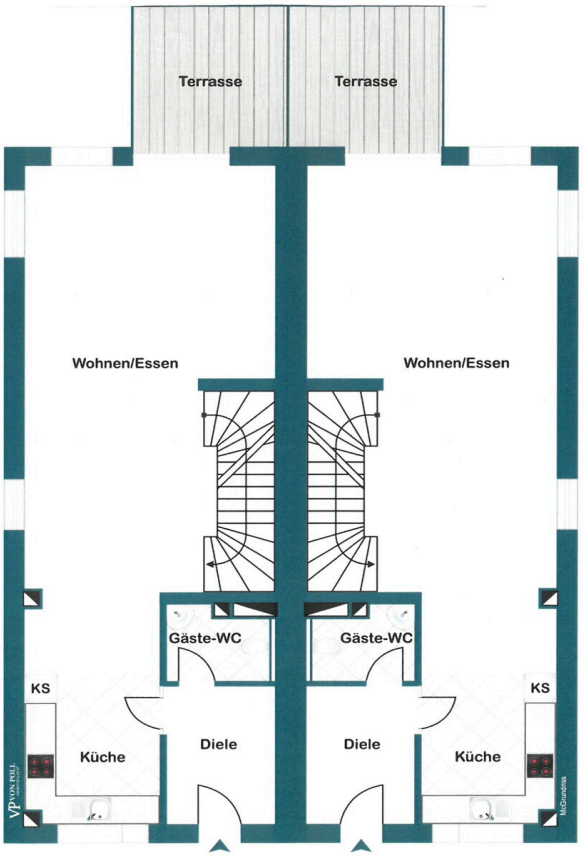
Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Grundrisse



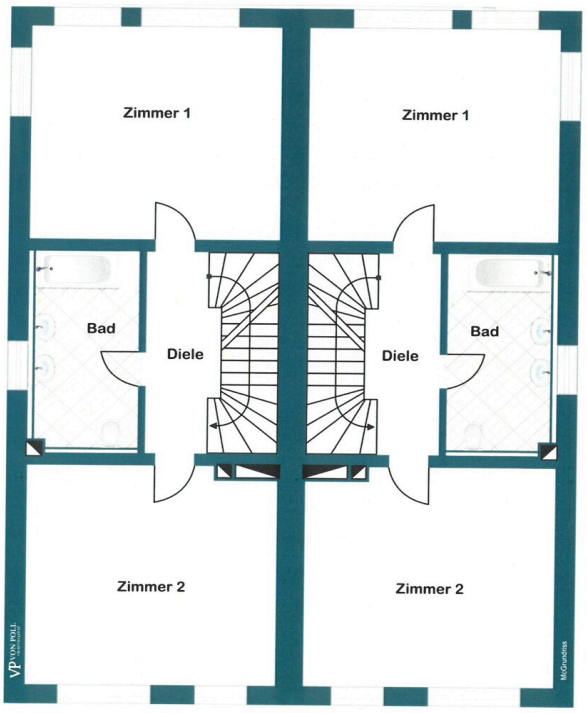

Kellergeschoss

Haus Nr. 6 Haus Nr. 6a

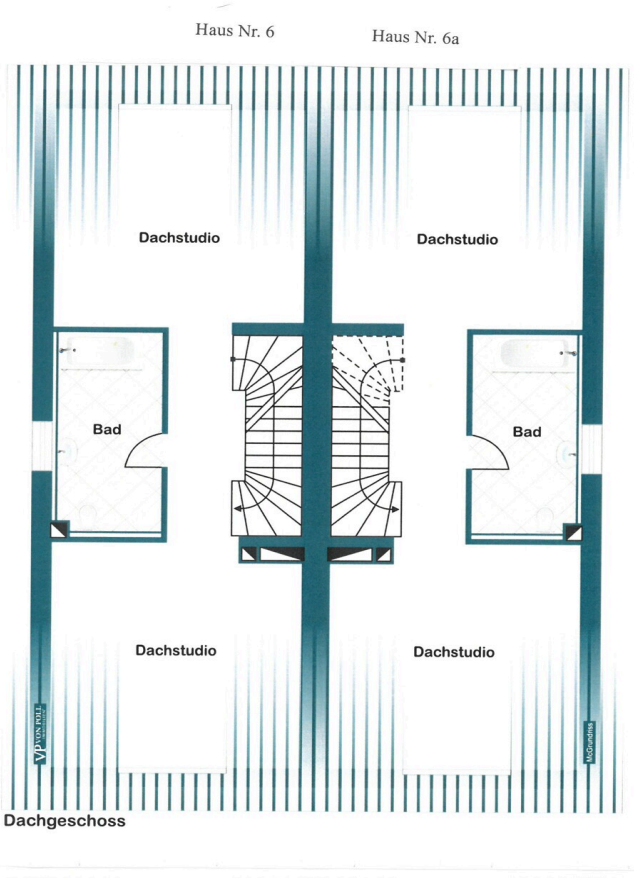



Erdgeschoss

Haus Nr. 6 Haus Nr. 6a




Obergeschoss




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: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde 2022 im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts in solider Massivbauweise errichtet. Auf ca. 208 m² Wohnfläche verteilen sich vier vollwertige Ebenen, das Grundstück umfasst ca. 308 m².

Der Grundriss ist auf Nutzungsoffenheit angelegt: Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich zur Terrasse und geht offen in die Küche über, ergänzt um Diele und Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Darüber liegt ein ausgebautes Dachstudio mit zweitem Bad – nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsebene. Im Untergeschoss stehen zwei Hobbyräume für Homeoffice, Fitness oder Stauraum zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus über eine Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe. Mit einem Endenergiebedarf von 25 kWh/(m²a) erreicht die Immobilie die Energieeffizienzklasse A+. Dreifachverglasung, Einbauküche, Parkett- und Fliesenböden sowie zwei PKW-Freiplätze auf dem Grundstück runden die Ausstattung ab. Der Zustand ist neuwertig, Renovierungsbedarf besteht nicht.

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 war für beide Parteien für drei Jahre ab Vertragsschluss ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen – eine spätere Eigennutzung ist damit grundsätzlich in den Blick zu nehmen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierzu klären Sie bitte im Vorfeld anwaltlich ab.

Karben-Petterweil zählt zu den gefragten Wohnlagen im nördlichen Rhein-Main-Gebiet: gewachsene Struktur, viel Grün, Nahversorgung, Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20–25 Minuten, über die A661 und A5 sind Sie schnell in alle Richtungen unterwegs. Der S-Bahn-Anschluss in Karben mit direkter Verbindung nach Frankfurt macht den Standort für Pendler besonders interessant.

Gerne stelle ich Ihnen die Immobilie sowie die vollständigen Unterlagen einschließlich Mietvertrag und Energieausweis persönlich vor.

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Ausstattung und Details

Neubau aus dem Jahr 2022 in solider Massivbauweise, vier Ebenen, vollunterkellert.
- Ca. 208 m² Wohnfläche, ca. 308 m² Grundstück
- Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+, Endenergiebedarf 25 kWh/(m²a), Bedarfsausweis gültig bis 06.09.2033
- Dreifachverglasung
- Einbauküche vorhanden
- Böden: Parkett und großformatige Fliesen
- Zwei Badezimmer, separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Ausgebautes Dachgeschoss als offenes Studio mit eigenem Bad
- Zwei Hobbyräume im Untergeschoss
- Terrasse und Garten
- Zwei PKW-Freiplätze auf dem Grundstück, im Kaufpreis enthalten
- Zustand: neuwertig, kein Renovierungsbedarf

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Alles zum Standort

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 hat eine gewachsene Struktur, viel Grün und eine ruhige Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen liegen in der näheren Umgebung.

Verkehrstechnisch ist Petterweil sehr gut erschlossen. Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20–25 Minuten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A661 und A5 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets. Karben bietet zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss mit direkter Verbindung nach Frankfurt – für Pendler eine der wesentlichen Stärken des Standorts.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Finanzmetropole macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Sonstige Angaben

VERMIETUNGSSITUATION

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Monatliche Kaltmiete: 2.650 €. Der Mietvertrag wurde am 15.11.2023 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde für beide Parteien für die Dauer von drei Jahren ab Vertragsschluss ausgeschlossen – der Ausschluss endet damit am 15.11.2026. Anschließend gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

RENDITE (Bruttoangabe, gerundet)

Jahreskaltmiete: 31.800 €
Bezogen auf den Kaufpreis von 1.050.000 €: ca. 3,0 % Bruttomietrendite
Bezogen auf den Gesamtaufwand inkl. Erwerbsnebenkosten (ca. 11,6 %): ca. 2,7 %

Die Angaben verstehen sich als unverbindliche Berechnungsgrundlage ohne Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsrücklage, Leerstandsrisiko und steuerlichen Effekten. Eine individuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch Ihren Steuerberater empfehlen wir ausdrücklich.

UNTERLAGEN

Mietvertrag, Energieausweis, Grundrisse und Baubeschreibung liegen vor und werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

PROVISION

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises, fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Objektnummer: 26008006 - 61184 Karben / Petterweil

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com