Karben – Groß-Karben

Charmante Hofreite in jung... besteht aus 2 Häusern... mit ganz viel Potential & sehr viel Platz

Objektnummer: 26008019



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 385 m²

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

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

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Auf einen Blick

Objektnummer	26008019
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1996
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

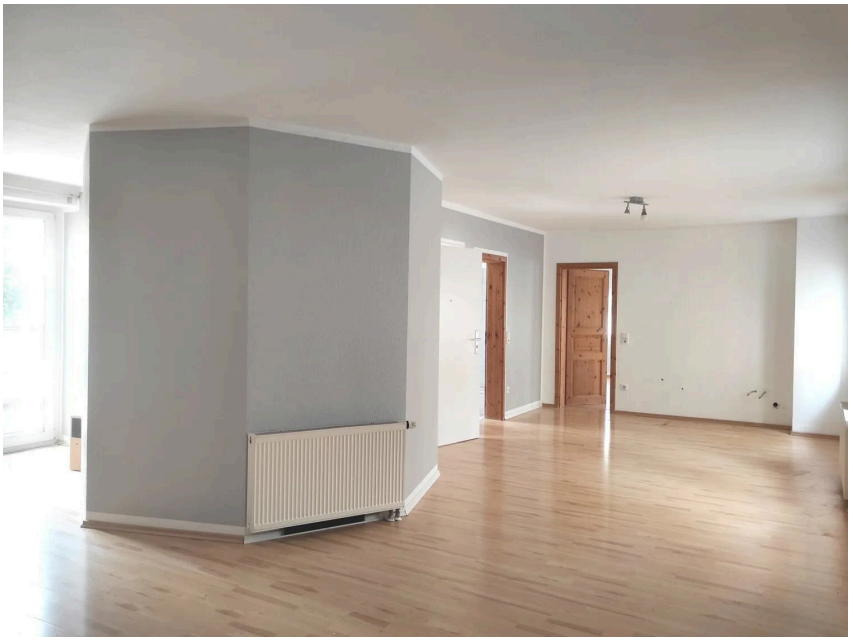
Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

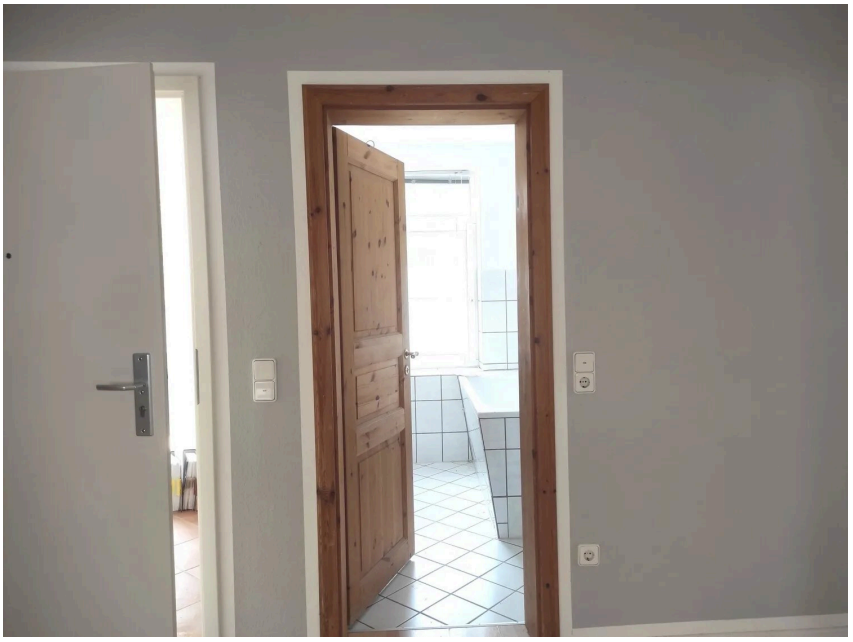
Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

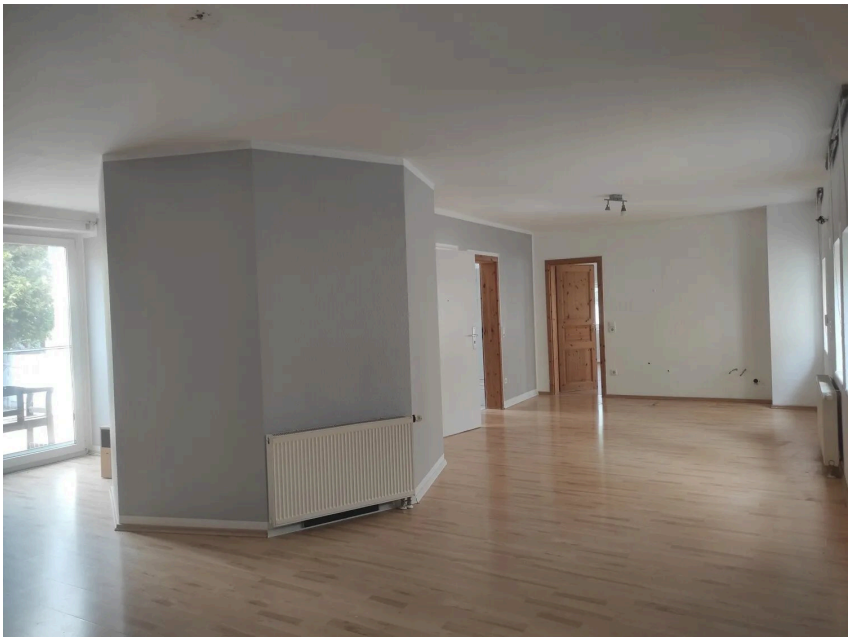
Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

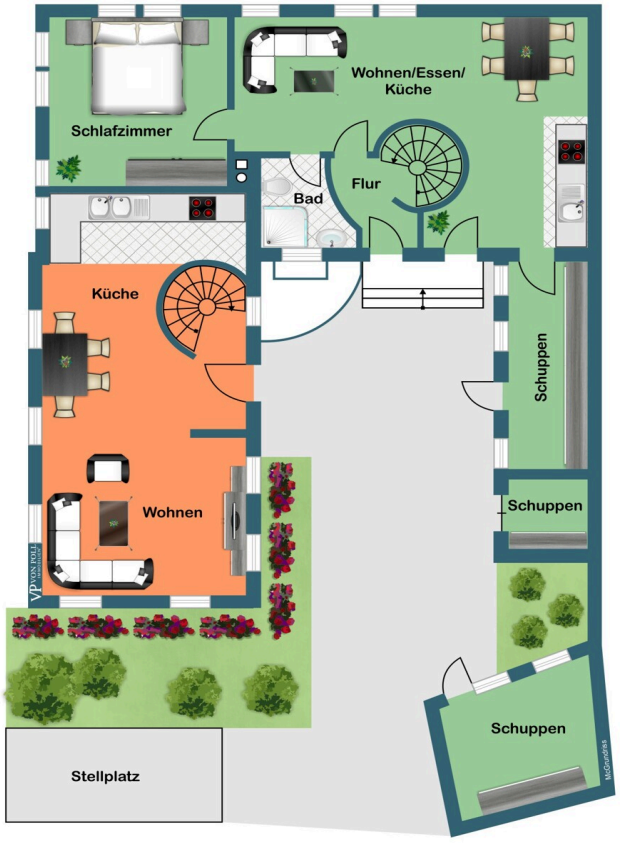
Die Immobilie





Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

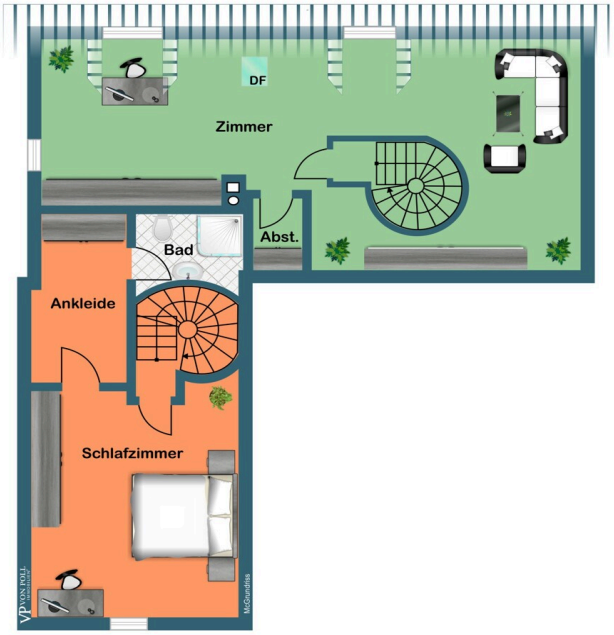
Grundrisse



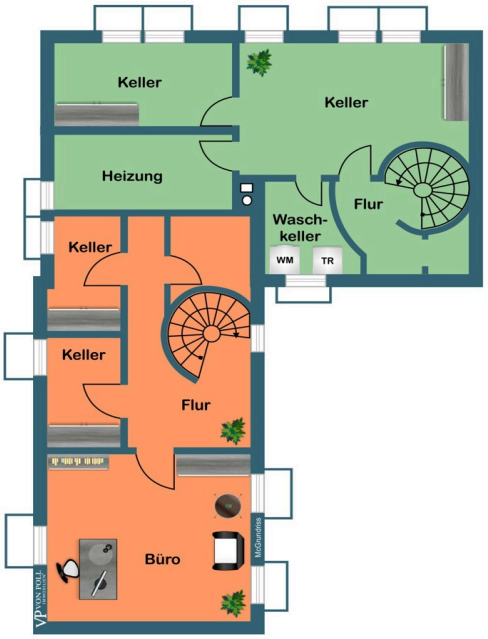
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Ein erster Eindruck

Wenn Sie das Besondere lieben & gleichzeitig viel Platz benötigen, dann könnte das ein Glückstreffer für Sie werden.
Hier entstand vor rund 30 Jahren auf den Grundstück einer alten Hofreite ein Ensemble, welches aus zwei Häusern d.h. einem Einfamilien- & einem Mehrfamilienhaus besteht.
Dazu gehören auch heute noch zusätzliche kleinere Nebengebäude mit dem Charme von damals.
Der gemeinsame Hof dazwischen mit Kopfsteinpflaster ist genau passend dazu.

Und wichtig, hier wurde nichts altes saniert, sondern abgerissen & neues darauf erbaut.

Da gibt es einmal ein charmantes Einfamilienhaus über 3 Etagen mit 5-6 Zimmern & 2 Bäder, perfekt für eine Familie.
Die grünen Klappläden & die vielen Holzfenster lassen viel Licht ins Haus & vertärken, genauso wie schöne Holzböden den besonderen Charme des Anwesens.

Das einseitig angebaute Haus nebenan ist derzeit in drei 2-Zimmerwohnungen aufgeteilt & könnte zum Eigennutz des ersten Hauses, dann auch als Kapitalanlage zusätzlich gut vermietet werden.
Natürlich könnte auch dieses Haus zu einem wunderschönen Einfamilienhaus umgewandelt werden.
Das ganze könnte also auch als Mehrgenerationen-Projekt für eine große Familie oder auch für gemeinsames Leben & Wohnen mit Freunden der perfekte Platz werden.

Das Einfamilienhaus hat 5 Zimmer mit Küche & Bädern & das Nebenhaus hat insgesamt 6 Zimmer mit 3 Bädern.
Dazu kommen noch die typischen Räume im Untergeschoss & ein großes Arbeitszimmer.
Das bedeutet insgesamt ca. 300m² Wohnfläche.

Besonders ist bei diesem Ensemble auch, dass die beiden Häuser nach WEG mit einer Teilungserklärung eingetragen sind, sodass es auch die Möglichkeit gibt, beide Häuser als Familie oder unter Freunden gemeinsam & doch geteilt zu kaufen.

Der reine Einzelverkauf eines Hauses ist derzeit nicht möglich!

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Alles zum Standort

Karben besticht durch seine attraktive Lage im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, nur rund 18 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Die Stadt mit ihren etwa 23.250 Einwohnern verbindet eine lebendige Infrastruktur mit einer hohen Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über zwei Bahnhöfe, die S6-S-Bahn-Linie sowie gut ausgebaute Autobahn- und Bundesstraßenverbindungen, sind sowohl berufliche Pendelwege als auch Freizeitaktivitäten mühelos erreichbar. Die kommunalen Investitionen, wie das moderne Rathaus und das Schwimmbad im Stadtteil Groß-Karben, unterstreichen das Engagement für eine familienfreundliche Stadtentwicklung.

In Karben finden Familien ein harmonisches Wohnumfeld mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft. Die ruhige, zugleich lebendige Atmosphäre lädt zum gemeinsamen Entdecken und Erleben ein, während die Nähe zur Metropole Frankfurt den Zugang zu kulturellen Highlights und urbanem Flair gewährleistet. Die Mischung aus traditionellem Charme und modernen Wohnkonzepten schafft ein Zuhause, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Für Familien besonders relevant ist die hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten wie die KiTa Petterweil sind nur etwa drei Gehminuten entfernt, ebenso wie die Lilienwaldschule, die Grundschule und weiterführende Schulen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Bildungsvielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in einem vertrauten und unterstützenden Umfeld. Die Gesundheitsversorgung ist mit nahegelegenen Ärzten, Apotheken und Zahnärzten ebenfalls bestens gewährleistet – so sind beispielsweise der Hausarzt Dr. med. Hani El-Hassan und die Paracelsus-Apotheke in nur drei Gehminuten erreichbar. Für die ganze Familie bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen, während das Bürgerhaus Petterweil und das Albert Schäfer Haus mit kulturellen und sozialen Angeboten zum aktiven Miteinander einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Nahkauf sind bequem in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Alte Heerstraße“ und „Sporthalle“ in nur drei bis fünf Gehminuten, ermöglicht eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder. So ist die Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit perfekt gewährleistet.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und

Freizeitangeboten sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Karben zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Lebensqualität genießen können.
Karben besticht durch seine attraktive Lage im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, nur rund 18 Kilometer nördlich von Frankfurt. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit ruhiger Atmosphäre, ideal für anspruchsvolle Senioren. Mit zwei Bahnhöfen, der S6-S-Bahn-Linie sowie Anbindungen an Autobahnen (A5 ca. 5 km, A45 ca. 7 km) und Bundesstraßen ist Karben bestens vernetzt. Der Flughafen Frankfurt ist etwa 25 km entfernt.

Die wichtigsten Entfernungen im Überblick:

| Autobahn A5 | ca. 5 km |

| Autobahn A45 | ca. 7 km |

| Flughafen Frankfurt | ca. 25 km |

| Grundschule Karben | ca. 1,5 km |

Objektnummer: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

Sonstige Angaben

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 ImmobilienkaufvertragesA bestAeht. 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: 26008019 - 61184 Karben – Groß-Karben

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