

Karben

# Schöne Zweizimmerwohnung in Klein-Karben

Objektnummer: 25008008



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

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

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25008008                 |
| Wohnfläche   | ca. 53,49 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1994                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 198.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



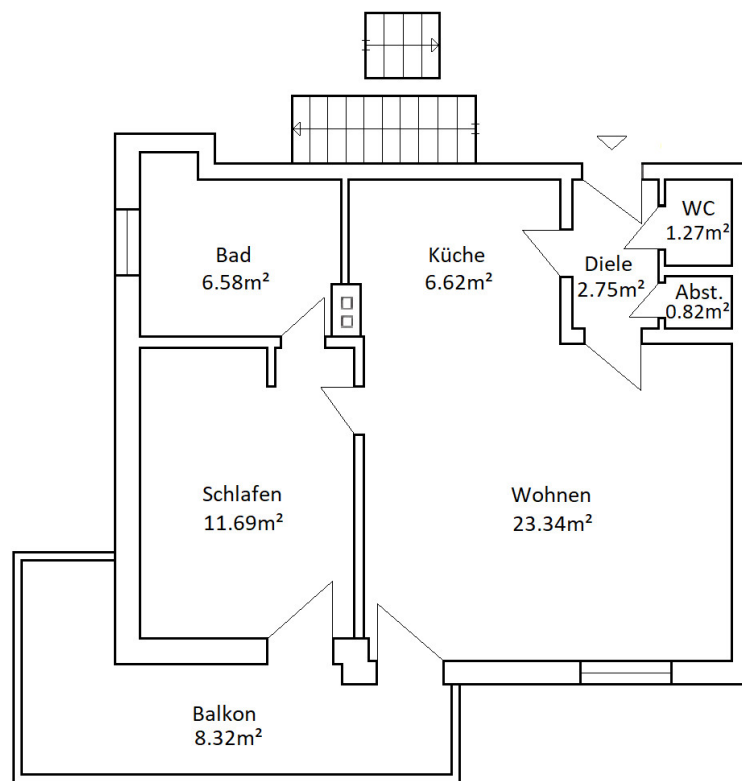
Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## 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: 25008008 - 61184 Karben**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Lage von Klein-Karben dürfen wir Ihnen diese gut vermietete Erdgeschosswohnung in einer gepflegten Liegenschaft anbieten.

Das Gebäude wurde 1994, aufgeteilt in insgesamt 11 Wohneinheiten, erstellt und präsentiert sich in einem sehr gepflegtem Zustand.

Die Wohnung verfügt über eine offene Wohnküche, ein Schlafzimmer mit direktem Badezimmerzugang. Das Bad hat Tageslicht. Ein Gäste-WC ist hier praktischerweise vorhanden. Vom geräumigen Balkon hat man einen wunderschönen Fernblick.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellererraum mit ausreichend Stellfläche.

Ein Außenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist für 600 € Kaltmiete pro Monat, inkl. Stellplatz vermietet.

Wir bitten höflichst bei Interesse um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Ausstattung und Details

- Helle Räume
- Großzügig geschnittener Wohnbereich
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Einbauküche
- Fussböden mit Fliesen und Laminat
- Großer Balkon mit Fernblick
- 1Kellerraum
- Gasheizung 2022 erneuert
- Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Alles zum Standort

Klein-Karben ist ein malerischer Stadtteil von Karben im Wetteraukreis in Hessen, etwa 20 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main. Mit rund 5.700 Einwohnern ist es der bevölkerungsreichste Stadtteil Karbens und zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an urbane Zentren aus.

Klein-Karben vereint historische Elemente mit modernen Einrichtungen. Zu den markanten Bauwerken zählen die katholische Kirche St. Michaelis und das denkmalgeschützte Spritzenhaus aus dem 18. Jahrhundert. Die Selzerbachschule dient als Grundschule, und der Sportverein KSV Klein-Karben bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung von Klein-Karben ist hervorragend:

\* **S-Bahn**: Der Bahnhof Groß-Karben ist nur wenige Minuten entfernt und wird werktags bis zu viermal pro Stunde von der S-Bahnlinie S6 bedient. Die Fahrtzeit nach Frankfurt Hauptbahnhof beträgt etwa 28 Minuten.

\* **Bus**: Mehrere Buslinien verbinden Klein-Karben mit umliegenden Orten:

\* Linie 74: Vom Bahnhof Groß-Karben über das Gewerbegebiet Karben und das Hallenfreizeitbad bis nach Klein-Karben und weiter nach Rendel.

\* Linie 72: Vom Bahnhof Groß-Karben über das City-Center und das Hallenfreizeitbad nach Friedberg.

\* Linie 73: Vom Bahnhof Groß-Karben über das Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil bis nach Rosbach.

\* **Radverkehr**: Ein neu asphaltierter Radweg verbindet Klein-Karben mit Dortelweil und fördert die Nahmobilität in der Region. ([

Objektnummer: 25008008 - 61184 Karben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25008008 - 61184 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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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