

TOP Lage - TOP Gepflegtes Haus Sofort verfügbar !!!



PSM - Real Estate Immobilienservice

Albert Schweizer Str. 9, 61184 Karben / Klein-Karben

Details

| | | | |
|-----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Status | Aktiv | Provision | 5,95% |
| externe Objnr | GD499 | | inkl. Mehrwertsteuer |
| Betreuer | Carina Bedacht | Wohnfläche | 180 m ² |
| Objektart | Haus | Anzahl Zimmer | 8 |
| Objekttyp | Mehrfamilienhaus | Grundstücksgröße | 484 m ² |
| Nutzungsart | Wohnen | Anzahl Schlafzimmer | 6 |
| Vermarktungsart | Kauf | Anzahl Badezimmer | 2 |

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|--|
| Zustand | Vollständig renoviert | Heizungsart | Zentralheizung |
| Baujahr lt. | 1980 | Stellplatzart | Garage, Carport, Stellplatz im Freien |
| Energieausweis wesentlicher | Öl | Etagenanzahl | 2 |
| Energieträger | Öl, Solar | Fahrradraum | Ja |
| Befuerung | | Kabel Sat TV | Ja |

Beschreibung

Beschreibung

Der angegebene Preis wird als Richtpreis angesetzt

Der Richtpreis ist unverbindlich und erfüllt daher nur eine Orientierungsfunktion.

Wir freuen uns über Ihr Kaufangebot.

Vereinbaren Sie sofort einen Termin Mobil: 0163 66 75 198.

Bitte sende Sie uns eine Mail : Bitte senden Sie mit allen Kontaktdaten !

Objektbeschreibung:

Das freundliche und gepflegte Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus mit Teilungserklärung bietet Ihnen viel Platz für Ihre Wohnräume: In acht Zimmern plus zwei Küchen (eine davon als Einbauküche) und zwei Bädern mit insgesamt 180 m² Wohnfläche, auf 2 Etagen, können Sie sich entfalten.

Darüber hinaus verfügt das Grundstück über ein Nebengebäude, das eine Sommerküche, eine kleine Werkstatt, eine Möglichkeit zur Aufbewahrung der Gartengeräte und auch einen Fahrradabstellplatz enthält. Die beiden Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Öl-Zentralheizung. Die Terrasse und der Garten liegen auf der Südseite. In dem Vorgarten zur Nordseite befindet sich zusätzlich Platz zum Entspannen.

„Vermieten oder selbst bewohnen?“

Die gute und attraktive Lage sorgt für einen Wohlfühlfaktor in ruhigem Umfeld.“

Für Platz zum Gärtnern, Spielen und Sonnenbaden: Auf den 484 m² des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen.

Zur Gartenseite haben Sie eine Terrasse und auch bereits einige Gemüse-/Blumenbeete. Clever: Das Regenwasser kann dabei an verschiedenen Stellen rund ums Haus zur Bewässerung aufgefangen werden.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem rechts und links in zwei großen Einfahrten in Summe vier Autostellplätze, eine Garage, Carport, 2 Stellplätze im Freien.

- Bei den Fenstern handelt es sich um wärmedämmende Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, Aluminium Rollläden und passiver Zwangsbelüftung.
- Die Wohnräume sind mit geschmackvollem Laminat und PVC ausgestattet.
- Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2019 hat 6,5 kWp und ist für den Stromeigenverbrauch optimiert.
- Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2019/2020 kernsaniert, inkl. aller Böden, Wände, Decken, Bad, Küche und auch Elektrik.
- Die Kellerwand im Bereich des ursprünglichen Hauses wurde im Jahr 2020 bei der Außenbereichssanierung zusätzlich bis zum Niveau der Fundamente isoliert, abgedichtet und mit einer Drainage versehen.

Energieausweis: Energieverbrauch
Energieverbrauch 164,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse: E

Lage

Karben, die Stadt im Grünen, besteht aus 7 Ortsteilen mit insgesamt etwa 23.000 Einwohnern und verfügt über eine sehr gute Lage im Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebietes.

Mit dem gut ausgebauten ÖPNV gelangt man bequem in 30 min. zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Die Lage im Ballungsraum Rhein-Main, die Nähe zu Frankfurt, die gute Verkehrsanbindung und nicht zuletzt ein sehr gutes Versorgungs- und Freizeitangebot machen Karben zu einem sehr attraktiven und beliebten Wohnumfeld.

Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sind fußläufig zu erreichen. Der S-Bahnhof bietet Anschlüsse nach Friedberg, Bad Vilbel und Frankfurt und ist mit dem Auto oder dem Stadtbus in wenigen Minuten zu erreichen.

Entfernungen: Frankfurt (20 km) - 30 min. Bad Vilbel (10 km) - 20 min Hanau (26 km) - 25 min Karben liegt rund 15 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main im städtischen Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main inmitten der Niddaue zwischen Taunus und Vogelsberg.

Erschlossen wird die Stadt über die Verkehrsachse Frankfurt-Gießen mit der Bundesstraße 3. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind Friedberg (Bundesautobahn 5, Anschlussstelle 16) im Norden und das Preungesheimer Dreieck (Bundesautobahn 661, Anschlussstelle 8) im Süden.

Darüber hinaus verläuft die Strecke der Main-Weser-Bahn über Karbener Gemarkung. Die Stadt ist auf ihr mit dem Bahnhof Groß Karben am Ortsrand des Stadtteils Kloppenheim und dem Haltepunkt Okarben angeschlossen.

Die beiden nächstgelegenen Fernbahnhöfe, der Hauptbahnhof Frankfurt am Main und der Trennungsbahnhof Friedberg, sind mit der S-Bahn-Linie S6 zu erreichen. Auch Sportbegeisterten eröffnet die Umgebung alle Möglichkeiten - beispielsweise ein Golfplatz sowie Tennisplätze in unmittelbarer Nähe.

Fahrradfahren an der Nidda, Fußballspielen und Angelgelegenheiten runden das Aktivitätenspektrum ab.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattung:

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet, Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein Modernisierungsstau ist NICHT vorhanden. Der Dachboden kann teilweise zu einer dritten Wohneinheit ausgebaut werden und schließt sich über ein separates Treppenhaus auch an die beiden anderen Eigentumswohnungen an.

Im Vollkeller befinden sich ein Heizungsraum, ein Raum mit einem ca. 7000 Liter großen Öltank, der Raum für die Photovoltaik mit Speichersystem und weitere Räume.

Aufgrund seines unaufdringlichen, äußeren Erscheinungsbildes steht das Haus für ein wirkliches Understatement.

Das Objekt präsentiert sich im Inneren mit einer gepflegten Ausstattung.

Besonders hervorzuheben sind die zwei großen Tageslichtbäder mit je einem Fenster und separater großer Dusche.

Das Bad im Erdgeschoss ist dabei behindertengerecht ausgebaut, mit unterfahrbarem Waschtisch, ebenerdiger Dusche mit Haltegriffen und der Möglichkeit an der erhöhten Toilette auch Stützgriffe zu befestigen.

Außerdem gut zu wissen:

- Eine Ölheizung versorgt das Haus über die Heizkörper mit Wärme.
- Bei den Fenstern handelt es sich um wärmedämmende Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, Aluminium Rollläden und passiver Zwangsbelüftung.
- Die Wohnräume sind mit geschmackvollem Laminat und PVC ausgestattet.
- Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2019 hat 6,5 kWp und ist für den Stromeigenverbrauch optimiert.
- Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2019/2020 kernsaniert, inkl. aller Böden, Wände, Decken, Bad, Küche und auch Elektrik.
- Die Kellerwand im Bereich des ursprünglichen Hauses wurde im Jahr 2020 bei der Außenbereichssanierung zusätzlich bis zum Niveau der Fundamente isoliert, abgedichtet und mit einer Drainage versehen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Insoweit kann der Makler keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Verkaufsobjektes übernehmen.

Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt, stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen und einem persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Senden Sie uns eine E-Mail.

(Bitte mit vollständigen Kontaktdaten)

Wir freuen uns Sie kennenzulernen!

Mit der Immobilienanfrage erklären sich Interessenten einverstanden, dass das PSM Real-Estate (Bedacht Immobilien- Team) sie bezüglich des Objektangebotes telefonisch, schriftlich oder per E-Mail kontaktieren darf.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Bedacht Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten 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.

HINWEIS:

Das Objekt in Karben wird im (Exklusiven Alleinauftrag) vermarktet.

Der Eigentümer ist verpflichtet alle Anfragen an die PSM- Reale Estate Ansprechpartner weiterzuleiten.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.