

## Wohn und Geschäftshaus ca. 300 qm zentral in Klein Karben



61184 Karben

### Details

Status	Aktiv	Provision	5,95%
externe Objnr	NO804		inkl.Mehrwertsteuer
Betreuer	Carina Bedacht	Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	5
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Grundstücksgröße	457 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	389.750 €	Balkon/Terrasse Fläche	24 m <sup>2</sup>
Stellplatzanzahl	6	Zustand	Nach Vereinbarung

Balkon/Terrasse	Ja	Dist. Kindergarten (km)	0,1 km
Fahrradraum	Ja	Dist. Grundschule (km)	0,1 km
Wintergarten	Ja	Dist. Realschule (km)	0,5 km
Kabel Sat TV	Ja	Dist. Gymnasium (km)	0,5 km

## Beschreibung

\*\*\* ACHTUNG \*\*\* Sanierungsobjekt mit Potential....

\*\*\*\*\*ab 1.11. Reserviert \*\*\*\*\*

\*\*\*Weitere Objekte auch zur Sanierung oder Sofortbezug verfügbar \*\*\*

Für Handwerker Sanierer oder Neubau, ist auch möglich.

Teilungserklärung zwischen Wohnung und Gewerbeeinheit ist vorhanden.

Vereinbaren Sie sofort Ihren persönlichen Termin auch Samstags oder Sonntags möglich.

Weitere Infos zum Objekt erhalten Sie nach einem persönlichen Termin.

Senden Sie uns eine E-Mail.

( Bitte mit vollständigen Kontaktdaten angeben )

PSM Immoservice  
Mobil : 0163 66 75 198  
Mail [Bedacht@PSM-Immoservice.de](mailto:Bedacht@PSM-Immoservice.de)

## Lage

Das Objekt ist in Klein Karben.

Genauere Lage siehe auf der Karte im Exposé. ( Homburger Str.9 )

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 Niddaaue 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.

## 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.