

## Freistehendes Haus mit Einliegerwohnung & Ausbaupotenzial im Dachgeschoss 70qm– Groß-Karben



61184 Karben / Groß-Karben

### Details

Status	Aktiv	Provision	2,95 %
externe Objnr	JZ652		inkl.Mehrwertsteuer
Betreuer	Carina Bedacht	geschätzter Marktwert	376.000 €
Objektart	Haus	Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	341 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	4
Kaufpreis	339.990 €	Anzahl Badezimmer	2
Stellplatzanzahl	2	Balkon/Terrasse Fläche	4 m <sup>2</sup>

Baujahr	1967	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr lt.	1986	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
wesentlicher	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Energieträger		Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Befeuerung	Gas	Dist. Realschule (km)	0,5 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Gymnasium (km)	0,5 km

## Beschreibung

Sie wollen Ihre eigenen 4 Wände, ein eigenes Freistehendes Haus für Ihre Familie, in dem Kinder im Garten spielen können und das finanziell auch tragbar !

\* \* \* Dann sollten Sie weiterlesen ! \* \* \*

Wir laden Sie gerne zur Besichtigung ein:

Rufen Sie sofort an und vereinbaren Sie Ihren Persönlichen Termin.

Mobil: 0163 66 75 198 oder Whatapp senden.

Wir können ihre Anfrage nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten !

Alternativ senden Sie uns eine Mail ( [Bedacht@PSM-immoservice.de](mailto:Bedacht@PSM-immoservice.de) )

Preis / Richtpreisverfahren

Richtpreis: 339.990 €

Schriftliche Angebote können über oder unter dem Richtpreis abgegeben werden.

Verkauf vorbehaltlich Zustimmung des Eigentümers.

Besichtigung :

Besichtigungen sind möglich. Termine bevorzugt mit ( Zertifikat ) oder Finanzierungsbestätigung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

## Objektbeschreibung :

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Groß-Karben mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher Einliegerwohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss.

Das ca. 341 m<sup>2</sup> große Grundstück ist in 2.ter Reihe mit eigener Zufahrt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Homeoffice eignet.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial.

## Zustand & Potenzial.

Das Objekt hat das Potenzial für Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Hinweist: einige in diesem Expose verwendeten Fotos sind (AI ) Optimiert und dienen ausschließlich der besseren Visualisierung möglicher Gestaltungs- und Einrichtungsideen.

Gerne sende wir Ihnen auf Wunsch einen kurzes Video zum Haus.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die bereits vorhandene, ausreichend breite Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich, die bequem mit dem PKW genutzt werden kann.

Für die fachgerechte Pflasterung und Herstellung der besfestigten Fahrfläche ist mit zusätzlichen Investitionskosten von ca. 10000.-€ bis 15000.-€ zu rechnen.

Die solide Bausubstanz ermöglicht eine nachhaltige Wertsteigerung.

## Lage

An der Südspitze der Wetterau, nördlich von Frankfurt am Main liegt Karben. Groß-Karben im Rhein-Main-Gebiet mit guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und schneller Anbindung nach Frankfurt.

S-Bahn ca. 15 Minuten entfernt.

Die Stadt Karben bietet ein intaktes landschaftliches Umfeld mit einem hohen Freizeitwert. Die sympathische, überschaubare Stadt hat nur etwas mehr als 22.500 Einwohner.

Das Objekt befindet sich nahe der Kurt- Schuhmacher Schule ca.500m  
Die attraktive Lage zeichnet sich durch angenehme Ruhe und doch beste Anbindung ans Stadtzentrum aus.  
Sie sind in wenigen Gehminuten in der Natur – Spaziergänge, Radfahren und viele Outdoor-Sportmöglichkeiten liegen direkt vor Ihrer Haustür.  
Das Objekt liegt ebenso in verkehrsgünstiger Lage.

#### Die Stadt

Frankfurt, der Frankfurter Hauptbahnhof, sowie der Frankfurter Flughafen sind mittels der S-Bahn-Linie S6 nur wenige Kilometer entfernt. Die Fahrzeit beträgt weniger als eine halbe Stunde.  
Die Quellenstadt Bad Vilbel, sowie die Kurstadt Bad Homburg liegen in der unmittelbaren Nähe.

Durch die in der Nähe verlaufende Autobahn A5 sind auch die Großräume Düsseldorf und Köln in einer angenehmen Zeitspanne zu erreichen.  
Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der Nähe und sind zum Teil fußläufig erreichbar. Rund um den Standort gibt es ein umfangreiches Angebot an Lebensmittelgeschäften. Im direkten Umfeld liegt eine Sport- und Freizeitanlagen.

## Ausstattung Beschreibung

### Ausstattung & Highlights

- Gut geschnittenes Haus
- Freistehendes Einfamilienhaus
- \* Gesamt- Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 341 m<sup>2</sup>
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss ca.70qm
- Balkon vorhanden
- Heller Wohnbereich

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Waschküche und Trockenraum im Erdgeschoss
- Kellerraum / Fitnessraum Platz für Sauna
- Werkstatt / Technikraum / Hausanschluß-Raum / Heizung

## 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 Groß-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.