

Karben

# Charmantes Energiesparhaus mit wunderschönem Garten... viel schöner als neu!

Property ID: 24008008



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 529 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## At a glance

Property ID	24008008	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 26 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	2016		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.10.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property



Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property





Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## The property

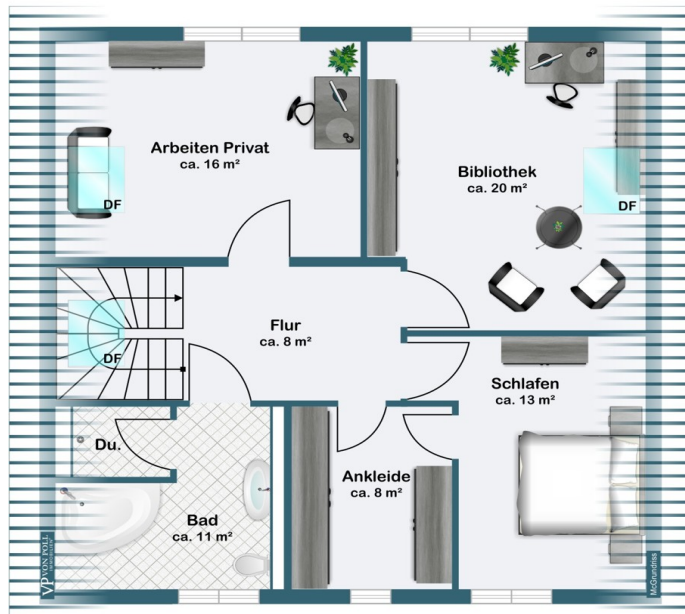


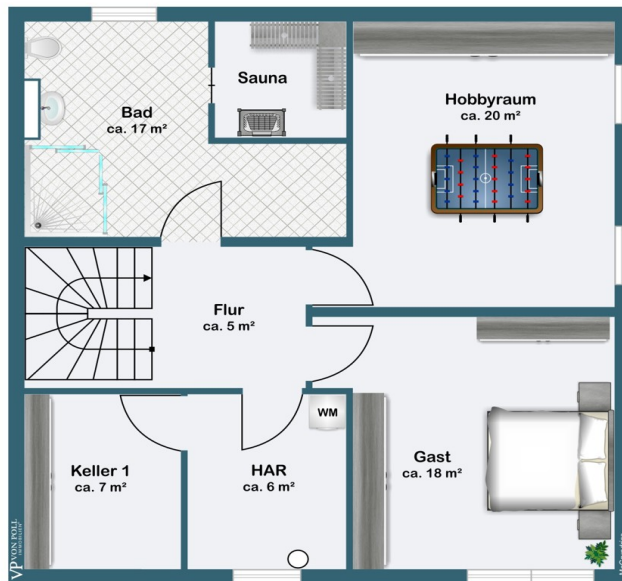
Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## A first impression

Charmantes Energiesparhaus mit wunderschönem Garten... viel schöner als neu! Wir freuen uns hier ein wunderschönes, fast neues Einfamilienhaus anbieten zu können, welches Sie begeistern wird. Beim Eintreten empfängt Sie eine sehr großzügige, helle Diele mit Treppe, als schöner Bereich für die Garderobe. Durch eine Tür bietet sich Ihnen dann ein offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, der mit einer ebenfalls offenen Küche bis auf 55m<sup>2</sup> ergänzt wird. Mehrere großformatige Schiebe-Fenster bieten freien Blick in den wunderschön angelegten Garten, mit Bewässerungsanlage. In der offenen Küche mit Küchenblock & Theke finden Sie alles, was zum Kochen gebraucht wird. Die anschließende Speisekammer bietet zusätzlichen Platz. Eiche-Parkett mit viel Licht, ergänzt mit modernster Technik & gut durchdachtem Wohnkomfort bieten eine besonders wohlige Atmosphäre. Der Draußenbereich wird optisch mit einbezogen & bietet zusätzlich zur großen Terrasse noch einen Freisitz für gemütliche Stunden in Ihrem Zuhause. Hier entscheiden Sie je nach Stimmung, welcher Bereich es gerade sein darf. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem noch das Gästebad mit Tageslicht & Dusche. Eine Etage höher gibt es drei Wohnräume, die als Schlaf-, Kinder - oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Zimmer davon wird durch eine Ankleide von ca. 8m<sup>2</sup> ergänzt. Das besondere Highlight auf dieser Etage ist das lichtdurchflutete Bad. Hier können Sie in einer schönen Wanne im Sonnenschein oder unter dem Sternenhimmel entspannen. Zusätzlich gibt es selbstverständlich auch eine sehr komfortable Dusche, neben Waschbecken & WC. Wenn Sie Wellness mögen & schätzen, finden Sie diesen Bereich im Untergeschoss. Hier gibt es ein weiteres großzügiges Bad mit Dusche & einer Sauna, daneben liegt der Hobbyraum (20m<sup>2</sup>), der vielfältige Möglichkeiten anbietet. Zusätzlich auf dieser Etage gibt es noch einen weiteren großen Raum mit 18m<sup>2</sup>, den man wahlweise als Gäste-, Arbeits-, Kinder- oder auch Elternschlafzimmer nutzen könnte. Ein Technikraum mit Waschküche & ein Lagerraum ergänzen das Angebot. Auf eine Garage haben die jetzigen Eigentümer verzichtet, um einen großen Stellplatz für ein Wohnmobil & einen PKW zu haben. Zudem gibt es einen weiteren Stellplatz. Sollten Sie vielleicht den besonderen Vorteil von Karben- Petterweil noch nicht kennen, erzählen wir Ihnen gerne mehr dazu...

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## Details of amenities

Neuwertiges Energiesparhaus KfW 70

- Energieausweis A+
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fenster 3-fach verglast
- alle großen bodentiefen Fenster im EG sind zum Schieben & mit Einbruchsicherung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Speisekammer
- Eiche Parkett & Laminat
- Tageslicht-Gästebad mit Dusche (EG)
- Lichtdurchflutetes Wohlfühl-Bad mit Wanne & großer Dusche (OG)
- Schlafzimmer mit Ankleide im (OG)
- 2 Kinder-bzw. Arbeitszimmer (OG)
- Wellnessbereich mit Sauna (UG)
- Terrasse & Freisitz & Gartenhaus
- Bewässerungsanlage im Garten

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## All about the location

Die Stadt Karben liegt ca. 20 km nördlich von Frankfurt. Auf Grund der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet, den günstigen Verkehrsanbindungen nach Frankfurt, Friedberg, Bad Homburg, Hanau und Offenbach sowie den ländlichen Strukturen bietet Karben ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Neben einzelnen Geschäften und kleinen Ladenzeilen im nahegelegenen neuen Karbener Zentrum entlang der Bahnhofstraße und Groß- und Klein-Karben liegen an der B3 nahe der S-Bahn-Station Groß-Karben ein REWE- Markt und ein Fachmarktzentrum. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen bestehen im nahegelegenen Bad Vilbel sowie den umliegenden Städten. Die Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot erreichen Sie in wenigen Minuten. Das überregionale Straßennetz ist über die westlich verlaufende B3 zügig zu erreichen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen „Preungesheimer Dreieck“ der A661 und „Friedberg“ der A5 sind nach jeweils etwa 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Der Flughafen Rhein-Main sowie der Frankfurter Hauptbahnhof benötigen eine durchschnittliche Fahrtzeit von 30 Minuten.

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24008008 - 61184 Karben

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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