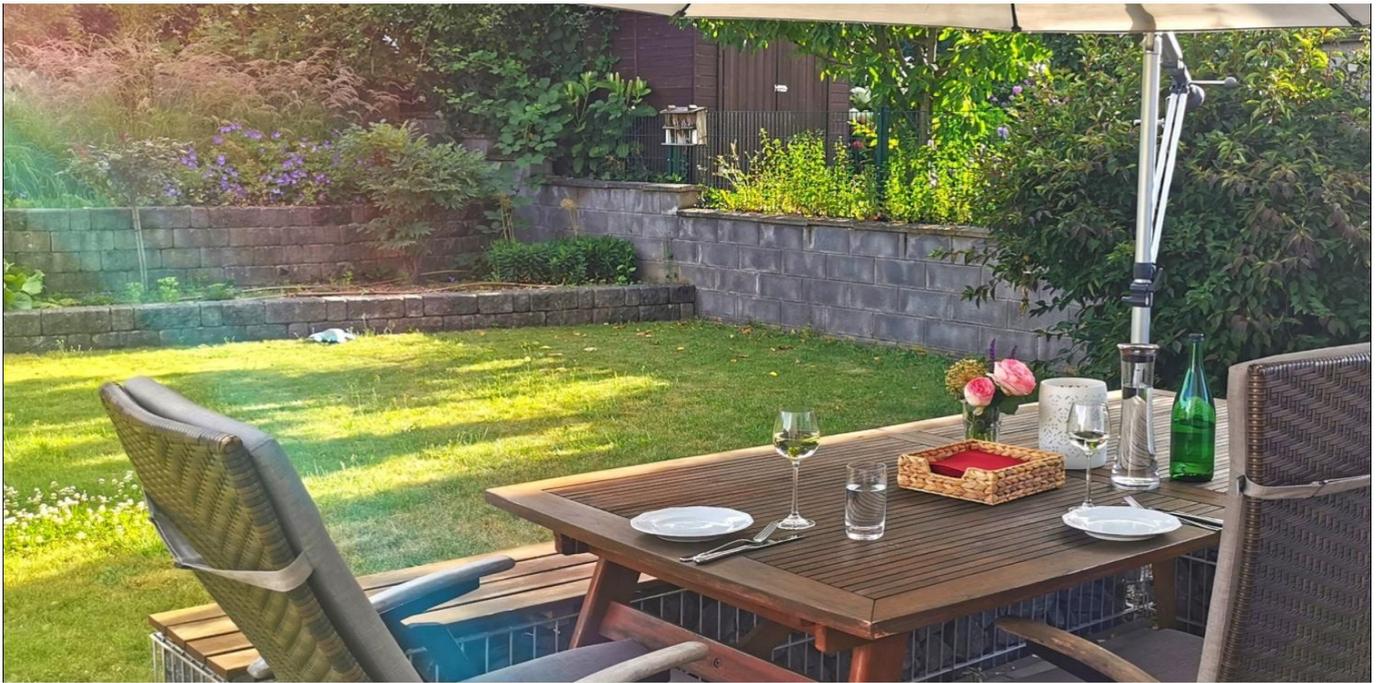


Karben

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

CODE DU BIEN: 24008008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 529 m²

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24008008
Surface habitable	ca. 190 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2016
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 26 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

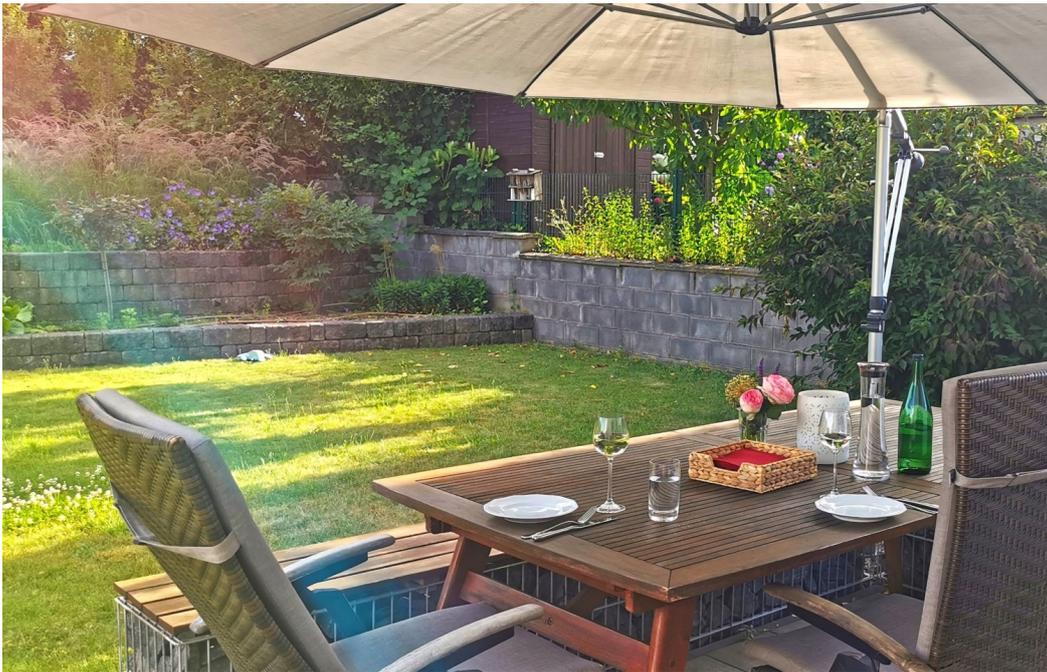
CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



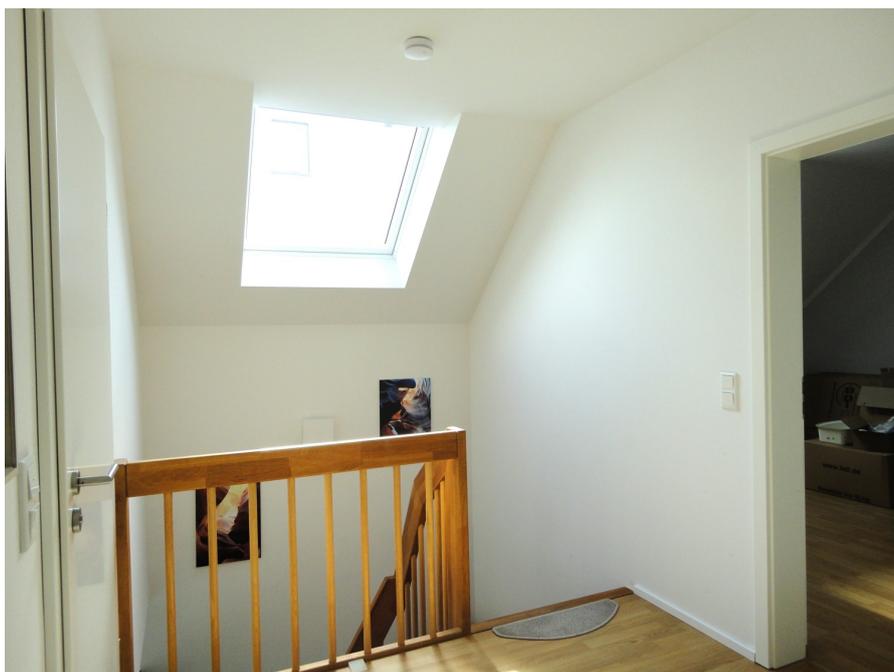
CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



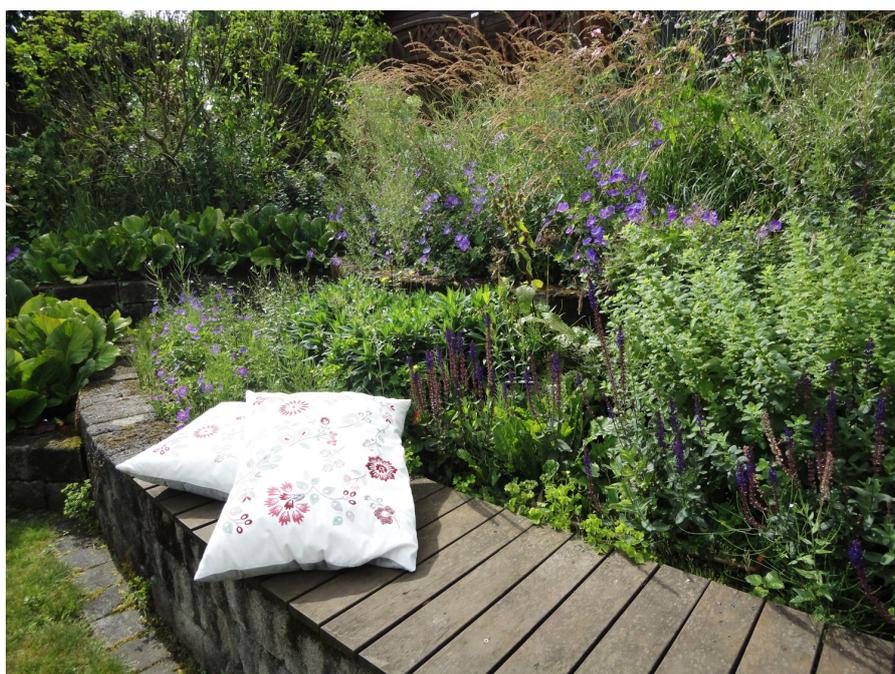
CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



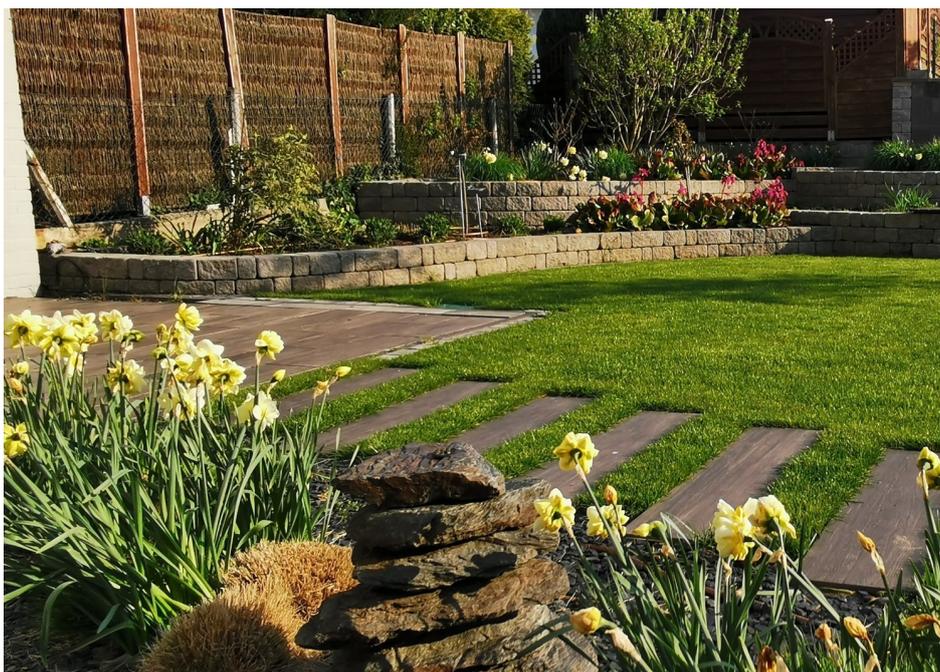
CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



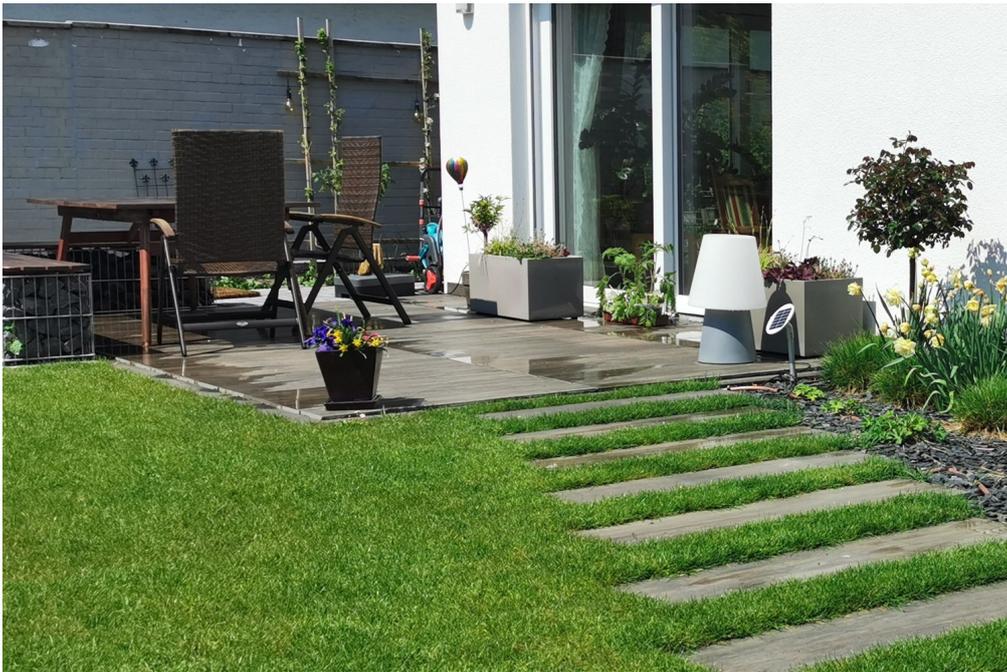
CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

La propriété



CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

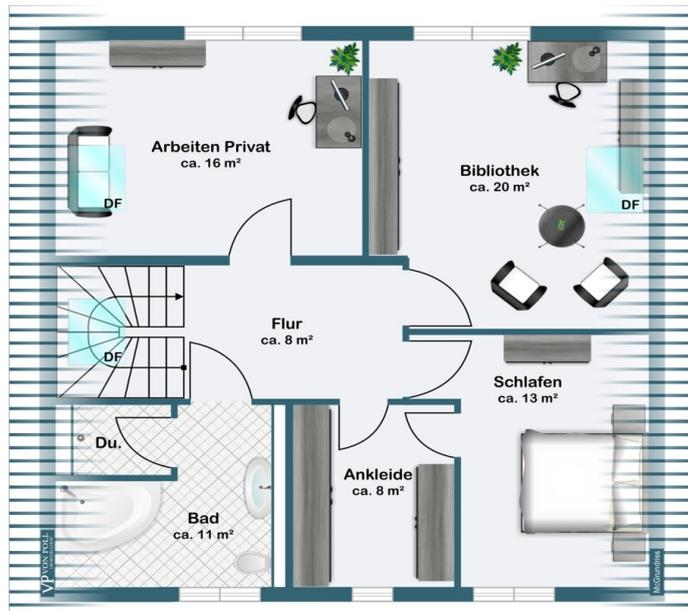
La propriété

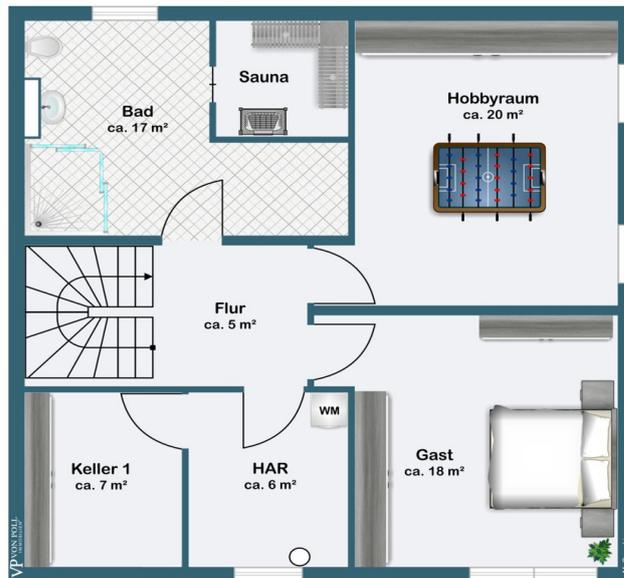


CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Une première 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 55m² 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. 8m² 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 (20m²), der vielfältige Möglichkeiten anbietet. Zusätzlich auf dieser Etage gibt es noch einen weiteren großen Raum mit 18m², 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...

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die
Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 24008008 - 61184 Karben

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com