

Karben - Kloppenheim

# Luxuriöse Gartenwohnung vor den Toren Frankfurts mit hausähnlichem Wohngefühl

Objektnummer: 26008014



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 26008014                            |
| Wohnfläche   | ca. 126 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer       | 4                                   |
| Schlafzimmer | 3                                   |
| Badezimmer   | 2                                   |
| Baujahr      | 2020                                |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 749.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

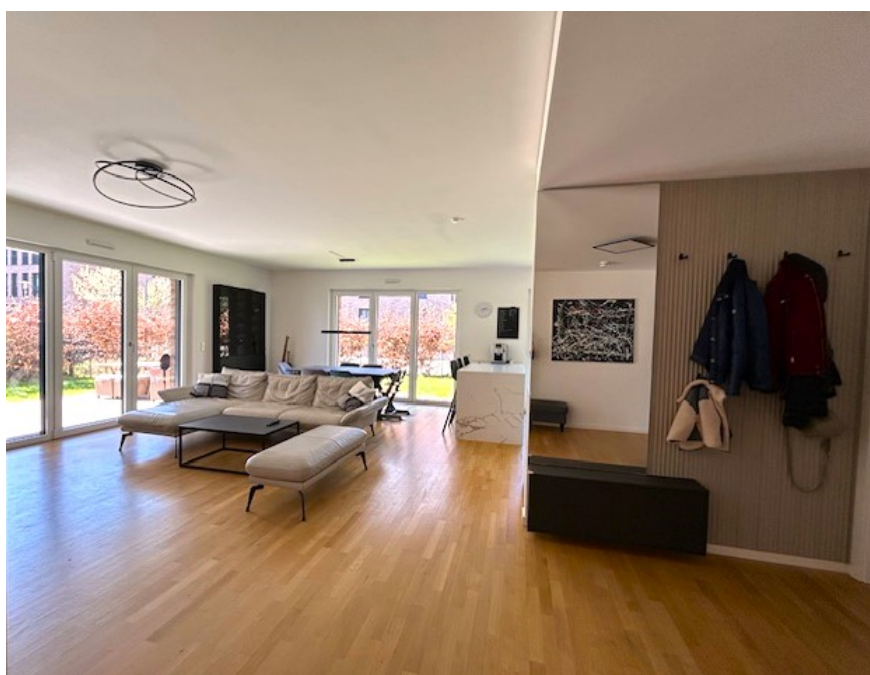
**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                           |                             |                       |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>    | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>KWK fossil</b>         | Endenergiebedarf            | <b>59.10 kWh/m²a</b>  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>05.11.2030</b>         | Energie-Effizienzklasse     | <b>B</b>              |
| Befuerung                  | <b>Blockheizkraftwerk</b> | Baujahr laut Energieausweis | <b>2020</b>           |

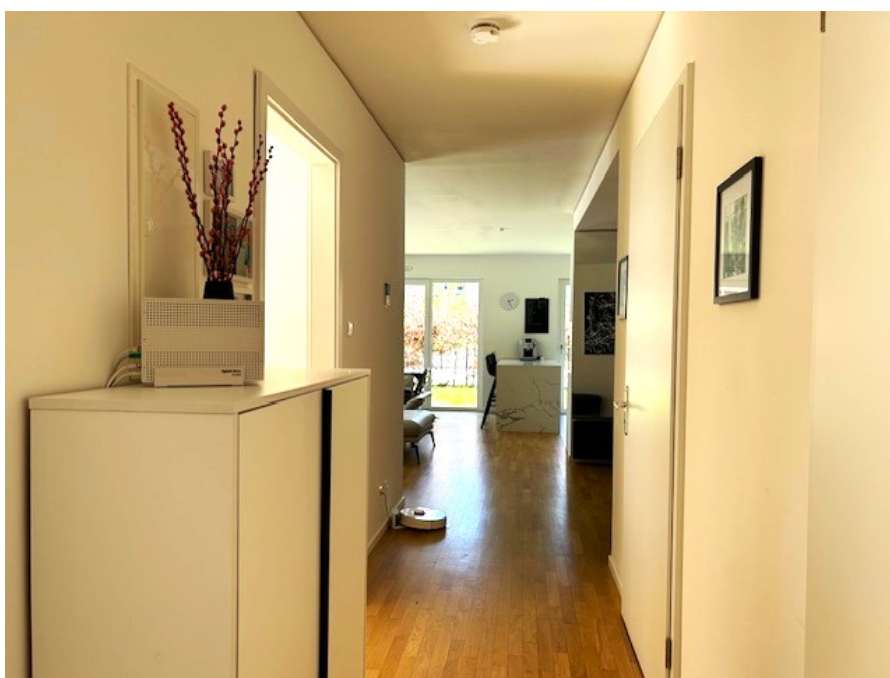
Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Die Immobilie



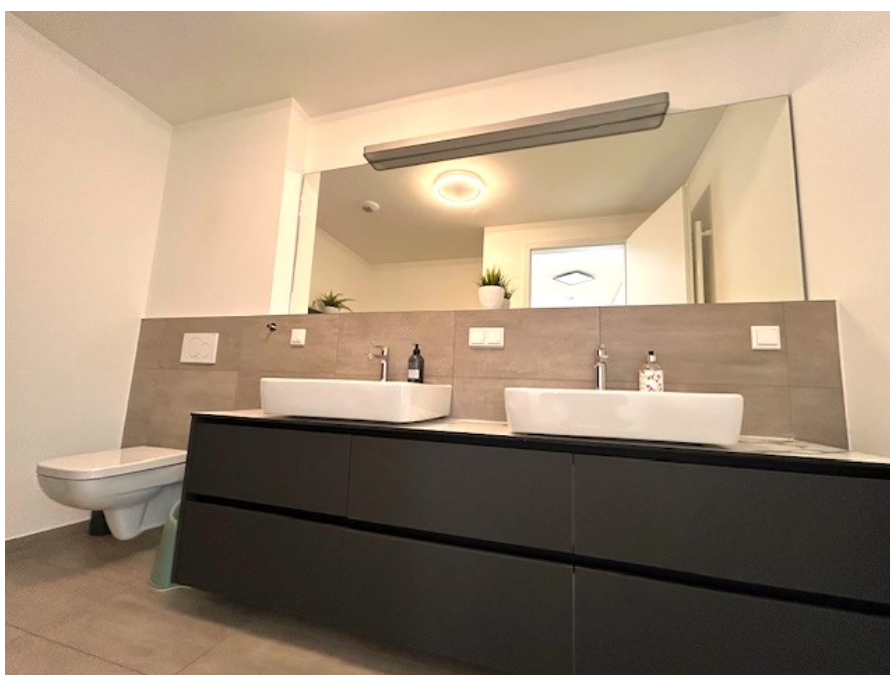
Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim

## Grundrisse



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie - stadtnah und trotzdem naturverbunden - dann haben wir vielleicht genau das Richtige gefunden...

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung ist eine seltene Gelegenheit. Sie besticht nicht nur durch ihren Charme, sondern auch durch einen ca. 165 Quadratmeter großen Garten, der nur Ihnen gehört.  
Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl - ideal für Familien, Paare oder alle die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Ein besonderes Highlight sind die bodentiefen Fenster in den Wohn/-und Schlafräumen, die alle Zugang zum Garten und der Terrasse ermöglichen. Durch sie wirkt die gesamte Wohnung hell und freundlich mit einer ganz besonderen Wohlfühlatmosphäre.  
Der großzügige Wohn-Essbereich mit der offen gestalteten exklusiven Küche, bietet Raum für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie.  
Im Sommer werden die Terrasse und der Garten zum zweiten Wohnzimmer, was diese Wohnung tatsächlich sehr besonders macht.

Sind Sie neugierig geworden? Dann zögern Sie nicht sich bei uns zu melden, denn ich freue mich darauf Ihnen dieses Schmuckstück bei einer Besichtigung einmal persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Ausstattung und Details

- großzügiger Wohn-Essbereich
- offene Markenküche
- drei weitere Zimmer
- Eiche Echtholzparkett in den Wohn-und Schlafräumen
- Feinsteinzeug Fliesen in Küche und Bädern
- Wandverkleidung aus Malervlies
- diverse maßgerechte Einbauten
- in allen Räumen bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Deckenhöhe 2,70 m
- modernes innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne
- separates Gäste-WC mit begehbbarer Dusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Keller
- Terrasse und Garten
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Alles zum Standort

Karben in Hessen besticht durch seine harmonische Bevölkerungsstruktur und die ideale Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise eine ruhige, vorstädtische Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer exzellenten Anbindung an Frankfurt. Diese Kombination schafft eine lebenswerte Umgebung, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Die Nähe zu einem dynamischen Wirtschaftsraum verspricht zudem nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, was Karben zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität schätzen.

Die Immobile liegt in Karben-Kloppenheim, mit viel Grün drumherum, auf dem ursprünglichen Gelände des historischen Taunusbrunnen.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Fitnessstudios, Stadtbücherei, Restaurants sowie Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen machen die Gegend besonders attraktiv für Familien.

Ein Highlight für internationale Familien: die European School RheinMain in Bad Vilbel ist in nur ca. sechs Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zusätzlich ermöglicht die Nähe zur S-Bahn Station Karben (S6 Richtung Frankfurt/Main) eine schnelle und direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt - ideal für Berufspendler.

Mit dem Auto sind über die B3 und A661 sowohl Frankfurt, Bad Vilbel als auch Friedberg bequem und zügig erreichbar.

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26008014 - 61184 Karben - Kloppenheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Manfred Janda**

---

**Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel**

**Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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