

Karben – Petterweil

Äußerst gepflegter Bungalow in sehr guter Lage. Aufstockung möglich.

Property ID: 25008013

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 619 m²

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

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

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

At a glance

Property ID	25008013
Living Space	ca. 118 m²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	455.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	207.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.07.2026	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

The property



Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

The property



Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

The property



Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

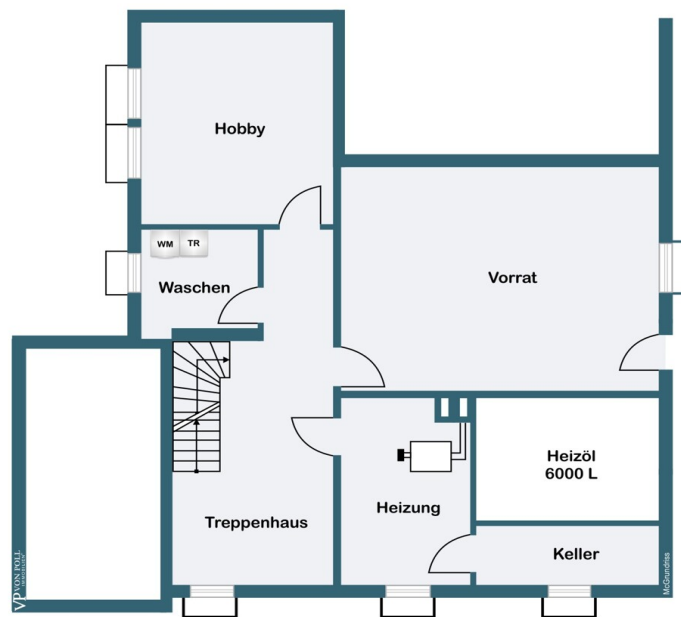
The property



Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

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: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

A first impression

Willkommen zu diesem gepflegten Bungalow aus dem Jahr 1971, der auf einem etwa 619 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt durch gepflegte Einfamilienhäuser und viel Grün. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung erleichtern den Alltag in vielerlei Hinsicht. Über die Diele erhält man Zugang zu allen Bereichen des Hauses. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer und ein separates Schlafzimmer.

Die Immobilie ist derzeit für ein Paar oder eine Einzelperson großzügig nutzbar insbesondere für Senioren oder körperlich eingeschränkte Personen ausgesprochen interessant .

Der offene Wohn- und Essbereich bietet einen angenehmen Blick sowie Zugang in den Garten.

Durch eine Aufstockung, für die eine Erlaubnis durch die Baubehörde einzuholen wäre, würde sich eine Verdopplung der Wohnfläche ergeben, sodass eine Familie mit Kindern ausreichend Platz zur Verfügung stehen würde.

Die Küche ist funktional gestaltet und schließt sich direkt an den Essbereich an.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist der schöne Außenbereich. Der große Garten bietet vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Ob für Hobbygärtner oder für die entspannte Freizeitgestaltung: Hier findet jeder seinen eigenen Platz. Die Terrasse lädt besonders in den Sommermonaten zum Genießen im Freien ein. Durch Ausgestaltung mit einem Wintergarten wäre diese auch ganzjährig nutzbar.

Neben dem Heizungsraum befinden sich im Keller ein sehr großer und ein weiterer Raum für vielfältige Hobbys, Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Die Ausstattung des Hauses präsentiert sich in sehr gepflegten Zustand. Die Zentralheizung, die im Jahr 2018 erneuert wurde sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Fenster sind doppelt verglast und bieten einen guten Wärme- und Schallschutz. Die Fußböden sind im Wohnbereich überwiegend mit pflegeleichtem Laminat sowie Fliesen ausgelegt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück. Ein Kellerraum bietet weitere Abstellfläche.

Dieser Bungalow vereint klassische Architektur mit praktischem Wohnkomfort und bietet aufgrund seines Zuschnitts und insbesondere durch die Möglichkeit der Verdoppelung der Wohnfläche durch eine Aufstockung des Gebäudes vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial, das diese ansprechende Immobilie bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

All about the location

Karben besticht durch seine attraktive Lage im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, nur rund 18 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Die Stadt mit ihren etwa 23.250 Einwohnern verbindet eine lebendige Infrastruktur mit einer hohen Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über zwei Bahnhöfe, die S6-S-Bahn-Linie sowie gut ausgebaute Autobahn- und Bundesstraßenverbindungen, sind sowohl berufliche Pendelwege als auch Freizeitaktivitäten mühelos erreichbar. Die kommunalen Investitionen, wie das moderne Rathaus und das Schwimmbad im Stadtteil Groß-Karben, unterstreichen das Engagement für eine familienfreundliche Stadtentwicklung.

In Karben finden Familien ein harmonisches Wohnumfeld mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft. Die ruhige, zugleich lebendige Atmosphäre lädt zum gemeinsamen Entdecken und Erleben ein, während die Nähe zur Metropole Frankfurt den Zugang zu kulturellen Highlights und urbanem Flair gewährleistet. Die Mischung aus traditionellem Charme und modernen Wohnkonzepten schafft ein Zuhause, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Für Familien besonders relevant ist die hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten wie die KiTa Petterweil sind nur etwa drei Gehminuten entfernt, ebenso wie die Lilienwaldschule, die Grundschule und weiterführende Schulen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Bildungsvielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in einem vertrauten und unterstützenden Umfeld. Die Gesundheitsversorgung ist mit nahegelegenen Ärzten, Apotheken und Zahnärzten ebenfalls bestens gewährleistet – so sind beispielsweise der Hausarzt Dr. med. Hani El-Hassan und die Paracelsus-Apotheke in nur drei Gehminuten erreichbar. Für die ganze Familie bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen, während das Bürgerhaus Petterweil und das Albert Schäfer Haus mit kulturellen und sozialen Angeboten zum aktiven Miteinander einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Nahkauf sind bequem in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Alte Heerstraße“ und „Sporthalle“ in nur drei bis fünf Gehminuten, ermöglicht eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder. So ist die

Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit perfekt gewährleistet.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Karben zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Lebensqualität genießen können.

Karben besticht durch seine attraktive Lage im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, nur rund 18 Kilometer nördlich von Frankfurt. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit ruhiger Atmosphäre, ideal für anspruchsvolle Senioren. Mit zwei Bahnhöfen, der S6-S-Bahn-Linie sowie Anbindungen an Autobahnen (A5 ca. 5 km, A45 ca. 7 km) und Bundesstraßen ist Karben bestens vernetzt. Der Flughafen Frankfurt ist etwa 25 km entfernt.

Die wichtigsten Entfernungen im Überblick:

| Autobahn A5 | ca. 5 km |

| Autobahn A45 | ca. 7 km |

| Flughafen Frankfurt | ca. 25 km |

| Grundschule Karben | ca. 1,5 km |

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 207.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25008013 - 61184 Karben – Petterweil

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com