

Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

# Einfamilienhaus auf wunderschönem Eckgrundstück vor den Toren Frankfurts

Objektnummer: 25008012



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25008012   |
| Wohnfläche   | ca. 136 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1977       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 173.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Grundrisse





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: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie?

Mit kurzen Wegen nach Frankfurt, trotzdem ruhig gelegen, in guter Nachbarschaft und mit viel Grün drumherum?

Dann haben wir für Sie das Passende gefunden.

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich in idyllischer Lage von Karben (Burg-Gräfenrode). Es bietet Ihnen auf einer Ebene mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen großzügigen Wohn/-Essbereich und direkten Zugang zur überdachten Terrasse, angrenzend an den wunderschönen Garten. Perfekt für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien - Sie werden es lieben im Sommer.

Drei weitere Zimmer, zur flexiblen Aufteilung, sowie ein geräumiger Flur, eine geschlossene Küche, das Bad und ein Gäste-WC runden die Etage ab.

Das Haus ist komplett unterkellert, so dass Sie immer genügend Stauraum haben.

Im Untergeschoss befinden sich zwei beheizte Hobbyräume, eine Werkstatt, ein Vorratsraum, die Waschküche und der Heizungsraum.

Eine Doppelgarage, sowie zwei weitere Außenstellplätze, sind selbstverständlich auch vorhanden.

Sie haben in diesem charmanten Haus viele Umbau, Ausbau und Gestaltungsmöglichkeiten, es Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen anzupassen.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese vielseitige Immobilie einmal persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Ausstattung und Details

Charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 im Bungalow Stil...

- Grundstück: 765 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Böden: Parkett / Fliesen / Teppich
- Wohnküche ( inklusive EBK )
- Wannen/-Duschbad mit 2 Waschbecken
- Gäste WC
- Fensterverglasung doppelt (teilweise neu aus 2019 mit Wärmeschutz)
- Fassadendämmung
- Ölheizung ( 10.000L Erdtank ) neu 2022
- Walmdach (Frankfurter Pfannen) gereinigt und versiegelt
- überdachte Terrasse
- wunderschöner Garten
- unterkellert (u.a. mit 2 Hobbyräumen)
- Doppelgarage ( hintereinander )
- 2 Außenstellplätze

**Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben**

## 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.

Der Stadtteil Burg-Gräfenrode verkörpert diese Vorzüge auf besonders charmante Weise. Mit seinem dörflichen Charakter, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität bietet er Familien ein behagliches Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über S-Bahn, Autobahn und Bundesstraße erleichtert den Alltag von Berufstätigen und Pendlern, während die stabile Bevölkerungsstruktur und die freundliche Nachbarschaft ein echtes Gemeinschaftsgefühl entstehen lassen. Burg-Gräfenrode ist somit ein Ort, an dem Familien wachsen und sich wohlfühlen können – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit gleichzeitig bester Erreichbarkeit.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Kindertagesstätten wie die Kindertagesstätte Burg-Gräfenrode sind in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie die Eichendorff-Schule Ilbenstadt in rund 28 Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken gesichert, die in angenehmer Entfernung liegen und somit für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit sorgen. Freizeitliebhaber profitieren von zahlreichen Spielplätzen und Sportvereinen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind und Raum für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Friedhof“ in drei Minuten Fußweg gewährleistet, was den Zugang zu weiteren Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert.

Die Entfernungen im Überblick:

- Bahnhof Karben: ca. 5 km
- S-Bahn-Station Bad Vilbel: ca. 8 km

- Flughafen Frankfurt am Main: ca. 25 km
- Frankfurt Innenstadt: ca. 20 km
- Eichendorff-Schule Ilbenstadt: ca. 10 km
- Kindertagesstätte Burg-Gräfenrode: ca. 500 m
- Hausarztpraxis: ca. 1 km
- Apotheke: ca. 1,5 km
- Einkaufsmöglichkeiten in Karben: ca. 4 km

Diese gelungene Verbindung von naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht Burg-Gräfenrode in Karben zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, fördernde und lebensbejahende Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie nachhaltig wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 173.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25008012 - 61184 Karben / Burg-Gräfenrode – Karben

## 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)