

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karben

### Gemütliches Zuhause mit Sonnenlicht: 3-Zimmer- Etagenwohnung in charmantem 3-Familienhaus



Objekt-Nr. OM-401683

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Cem Ersoy

Alte Haingasse  
61184 Karben  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügigem Balkon in ruhiger Lage mit 83 m<sup>2</sup> gefühlt 100 m<sup>2</sup>

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten 3-Familienhaus bietet Ihnen ein helles und komfortables Zuhause. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre lichtdurchfluteten Räume.

**Zimmer:**

2 Schlafzimmer: Bieten ausreichend Platz für Ruhe und Erholung.

Wohnzimmer mit Essbereich: Großzügiger Wohnbereich, der zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt.

**Küche:**

Moderne Einbauküche: Ausgestattet mit hochwertigen Einbauschränken, die viel Stauraum bieten.

Bäder: Badezimmer: Mit separater Dusche, ideal für den täglichen Komfort.

Gäste-WC: Zusätzlicher Komfort für Sie und Ihre Gäste.

**Außenbereich:**

Großer Balkon: Perfekt, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

**Zusätzliche Nutzfläche:**

Dachspeicher: Bietet zusätzlichen Stauraum

Keller: Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Waschküche: Gemeinschaftliche Waschküche in der kleinen Wohneinheit (nur 3 Parteien).

**Lage:** Ruhige Lage in einem gepflegten 3-Familienhaus.

**Besondere Merkmale:**

Helle Räume: Dank der großen Fenster und der optimalen Ausrichtung der Wohnung genießen Sie den ganzen Tag über viel Tageslicht.

Ruhige Umgebung: Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre in dieser kleinen Wohneinheit.

Diese attraktive Eigentumswohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables und helles Zuhause in ruhiger Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Das aktuelle monatliche Hausgeld beläuft sich einschließlich Rücklagen auf 260 € und liegt damit im sehr günstigen Bereich, da die laufenden Kosten hier besonders effizient gehalten werden.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger, moderner Ausstattung, die Komfort und Energieeffizienz im Alltag maximiert. Alle relevanten Elemente sind auf höchstem technischen Standard und individuell angepasst.

Die individuell angepasste Einbauküche besticht durch ein modernes, zeitgemäßes Design und bietet großzügige, optimal gestaltete Arbeitsflächen für höchsten Komfort beim Kochen. Die Integration smarter Geräte sorgt für eine effiziente und komfortable Nutzung. Für ein helles und freundliches Ambiente sorgen sowohl Dachflächenfenster als auch große Fensterfronten, die reichlich natürliches Licht hereinlassen. Alle Fenster sind mit elektrischen

Rollläden ausgestattet, die sich bequem per Schalter oder Fernbedienung steuern lassen. Diese bieten nicht nur optimalen Lichtschutz, sondern erhöhen auch die Wärme- und Einbruchssicherheit.

#### Heizung und Außenbereich

Die Heizkörper sind mit digitalen Thermostaten ausgestattet, die eine präzise und individuelle Raumtemperaturregelung ermöglichen. Durch programmierbare Einstellungen und Fernsteuerung wird eine effiziente Energieeinsparung gewährleistet. Der großzügige Balkon ist mit einer elektrischen Kassettenmarkise ausgestattet, die wetterfest und platzsparend ist. Mit nur einem Knopfdruck lässt sich die Markise ausfahren, sodass Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – ganz unabhängig von Sonne oder leichtem Regen.

#### Bodenbeläge und Sanitärbereich

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgelegt. Küchen- und Sanitärbereiche sind funktional mit Fliesen versehen.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Petterweil: Ländliche Idylle unmittelbar neben der Metropole.

Tauchen Sie ein in Petterweil, einen einnehmenden und organisch gewachsenen Stadtteil von Karben im Wetteraukreis – lediglich 15 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Erleben Sie die perfekte Symbiose aus gemütlicher Dorfruhe und exzellenter Erreichbarkeit.

#### Einzigartige Lebensqualität

Petterweil fasziniert mit harmonischer Wohnkultur und abwechslungsreichen Freizeitangeboten. Lassen Sie sich von Spaziergängen und Radwegen in der bezaubernden Umgebung verzaubern, werden Sie sportlich aktiv oder schließen Sie sich den lebendigen lokalen Vereinen an – pure Erfüllung für jeden Geschmack.

#### Nahegelegene Infrastruktur

Das Karbener Zentrum ist nur einen Katzensprung entfernt und versorgt Sie rundum: Läden, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kitas sowie solide medizinische Versorgung – immer greifbar und stressfrei.

#### Perfekte Mobilität

- ÖPNV: S-Bahnhof Groß-Karben (S6) für schnelle Trips nach Frankfurt, Bad Vilbel und Friedberg.

- Auto: B3, B455, A5 und A661 führen blitzschnell in die Region und ins Rhein-Main-Zentrum.

Petterweil bietet das ultimative Gleichgewicht aus Naturverbundenheit und urbanem Komfort – Ihr Wohlfühlplatz in der pulsierenden Frankfurter Metropolregion.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkonterasse2

# Exposé - Galerie



Balkonterasse



Wohn- & Esszimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Arbeits-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

