

# Exposé

## Einfamilienhaus in Karben

**Exklusiver Neubau im Erstbezug: Stilvolles  
Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-423008

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Mirjana Peranovic

Bindweidring 54  
61184 Karben  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	305,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich hochwertige Neubau-Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint zeitlos moderne Architektur, höchste Energieeffizienz und ein maximal flexibles Wohnkonzept.

Der Erstbezug bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zu Hause oder eine hochwertige Teilvermietung.

Auf rund 305 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Ebenen, eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit klaren Linien, großzügigen Sichtachsen und lichtdurchfluteten Räumen. Bodentiefe Energiesparfenster schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreichen den offenen, repräsentativen Charakter des Hauses.

Die separat zugängliche Einliegerwohnung mit eigener Zählertrennung stellt einen besonderen Mehrwert dar und ermöglicht eine unabhängige Nutzung – sei es als Büro oder Praxis, Gästewohnung, für Angehörige oder zur nachhaltigen Vermietung.

Modernste Haustechnik mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärme- und Energierückgewinnung sowie flächendeckender Fußbodenheizung garantiert höchsten Wohnkomfort bei dauerhaft niedrigen Betriebskosten.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Neubau / Erstbezug (Fertigstellung 2025)

KfW-40-Energieeffizienzhaus

Ca. 305 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Ebenen

Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Zählertrennung

Moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Flächendeckende Fußbodenheizung

Hochwertige Echtholzparkettböden und Fliesen in edler Marmoroptik

Exklusive Sanitärausstattung (Grohe, Villeroy & Boch, Geberit, Duravit)

Bodentiefe Energiesparfenster

Terrasse, Garten und Balkon mit Glasgeländer

Garage mit elektrischem Rolltor sowie zwei zusätzliche Stellplätze

Raumaufteilung

Untergeschoss – Einliegerwohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>):

Separater Eingang

Wohn- und Essbereich mit Küche

Zwei Zimmer

Modernes Duschbad

Abstell- und Technikräume

Ideal für Vermietung, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Erdgeschoss (ca. 95 m²):

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich

Küche mit separater Vorratskammer

Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

Badezimmer

Zusätzliches Zimmer (. Schlaf- oder Arbeitszimmer)

Direkter Zugang zur Garage

Obergeschoss (ca. 90 m²):

Zwei Schlafzimmer mit Balkon

Weiteres Zimmer (Kinder- oder Arbeitszimmer)

Großzügiges, hochwertiges Badezimmer

Vorbereitete Küchenanschlüsse (optionale Nutzung)

Dachgeschoss (ca. 60 m²):

Studioartiger Wohnbereich

Separates Schlafzimmer

Tageslichtbad

Abstellräume

Ideal als Jugend-, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Außenbereich:

Sonnige Terrasse mit Garten und Gartenhaus

Rückwärtiger Zugang

Balkon mit Glasgeländer

Insgesamt drei Pkw-Stellplätze, davon eine Garage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie ist bezugsfrei und wird im Erstbezug übergeben. Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang sowie eine Zählertrennung, wodurch eine flexible Nutzung möglich ist.

Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein modernes, energieeffizientes Zuhause mit hoher Wohnqualität suchen, als auch für Kapitalanleger, die von der zusätzlichen Nutzung oder Vermietung der Einliegerwohnung profitieren möchten.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Karben-Burg-Gräfenrode, einem ruhigen und gefragten Wohngebiet mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft, viel Grün und einer familienfreundlichen Struktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die exzellente Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ermöglicht eine Fahrzeit von ca. 20 Minuten nach Frankfurt am Main.

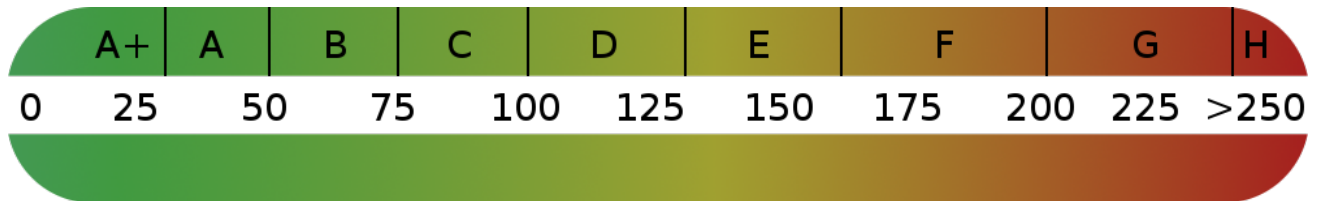
Die Autobahnen A5 und A661 sowie der öffentliche Nahverkehr sorgen für optimale Mobilität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Garten - Ansicht



Garten- Garage- Ansicht



# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Duschbad



Büro



# Exposé - Galerie



Fitness