

# Exposé

## Wohnung in Karben

**großzügige Wohnung mit großem Balkon ruhig und zentral in Karben**



Objekt-Nr. OM-426178

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Wilhelmstraße 12  
61184 Karben  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	119,50 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete ruhige Wohnung bietet viel Raum für Komfort und Gemütlichkeit.

Wohnfläche: ca. 119,5 m<sup>2</sup> plus ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon über die gesamte Fensterfront

- Zimmer: 3
- Etage: 1. OG
- Balkon: perfekt für entspannte Stunden
- Bad: Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC: vorhanden
- Küche: moderne Einbauküche mit praktischer Speisekammer
- Dachgeschoss: zusätzliche Abstellfläche für mehr Stauraum
- Heizung: Zentralheizung (Öl und Solarthermie)
- Eine Photovoltaikanlage ist auf dem Dach vorhanden, zur Zeit wird der Strom aber noch in das öffentliche Netz eingespeist.
- Boden: Parkett / Marmor.

Geplanter Mietbeginn ist der 01.05.2026 oder früher.

Druchgeführte Renovierungsmaßnahmen:

Elektrik, Parkettfußboden, Einbauküche

Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Karben ( OT Groß-Karben) , einem familienfreundlichen Ort mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar
- Verkehrsanbindung: Sehr gute Anbindung an die B3 und A661, Bahnhof Karben in wenigen Minuten erreichbar – schnelle Verbindung nach Frankfurt
- Freizeit: Parks, Sportvereine und Naherholungsgebiete in der Nähe
- Nahversorgung: Ärzte, Restaurants und Cafés im direkten Umfeld
- nette Vermieter

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Einrichtungsvorschlag

# Exposé - Galerie

Grundriss Wohnungsflächen	
<b>Flächenberechnung:</b>	
Für die nachfolgende Flächenberechnung sind ca. Flächen. Für die Berechnung wird keine Gewährleistung übernommen:	
<b>Parkettflächen:</b>	
Wohnzimmer:	47,87 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	20,67 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	17,22 m <sup>2</sup>
Flur	4,39 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>90,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Fliesenflächen:</b>	
Flur Treppe:	3,13 m <sup>2</sup>
Flur Garderobe:	4,45 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,18 m <sup>2</sup>
Küche:	13,38 m <sup>2</sup>
Speisekammer:	1,69 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	8,36 m <sup>2</sup>
Balkon:	15,5 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>48,61 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachboden als Abstellfläche nutzbar:</b>	
Zusätzlich sind somit ca. <b>20 m<sup>2</sup></b> als <b>Abstellfläche</b> vorgesehen.	

Viel Platz



Ein heller Flur

# Exposé - Galerie



Die Küche



Das Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Das große Schlafzimmer



Schlaf- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und WC



Dusche im Bad

# Exposé - Galerie



Das Gäste WC



Ansicht von außen