



61184 Karben, Höhenweg 25

Charmantes Mehrfamilienhaus mit Feldbergblick in naturnaher Lage von Karben



# Objektübersicht

Kaufpreis: 990.000 €

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 3.927,17 €

---

Mieteinnahmen gesamt (Ist)  
p. a.: 41.000 €

Mieteinnahmen Wohnen: 41.000 €

---

Kaufpreisfaktor

Ist: 24,15

vermietbare Fläche: ca 252,09 m<sup>2</sup>

2 Wohneinheit(en): ca 252,09 m<sup>2</sup>  
6 Stellplätze

Baujahr: 1980  
Anbau: ca.1982-1985

Grundstück: ca. 695 m<sup>2</sup>

---

Energieausweis: bedarfsorientiert // 146  
kWh/(m<sup>2</sup>·a) // E // Heizöl

\*Die Fläche von 252,09 m<sup>2</sup> ergibt sich aus den in der Schätzung aufgeführten Wohnflächen beider Einheiten zusammen.



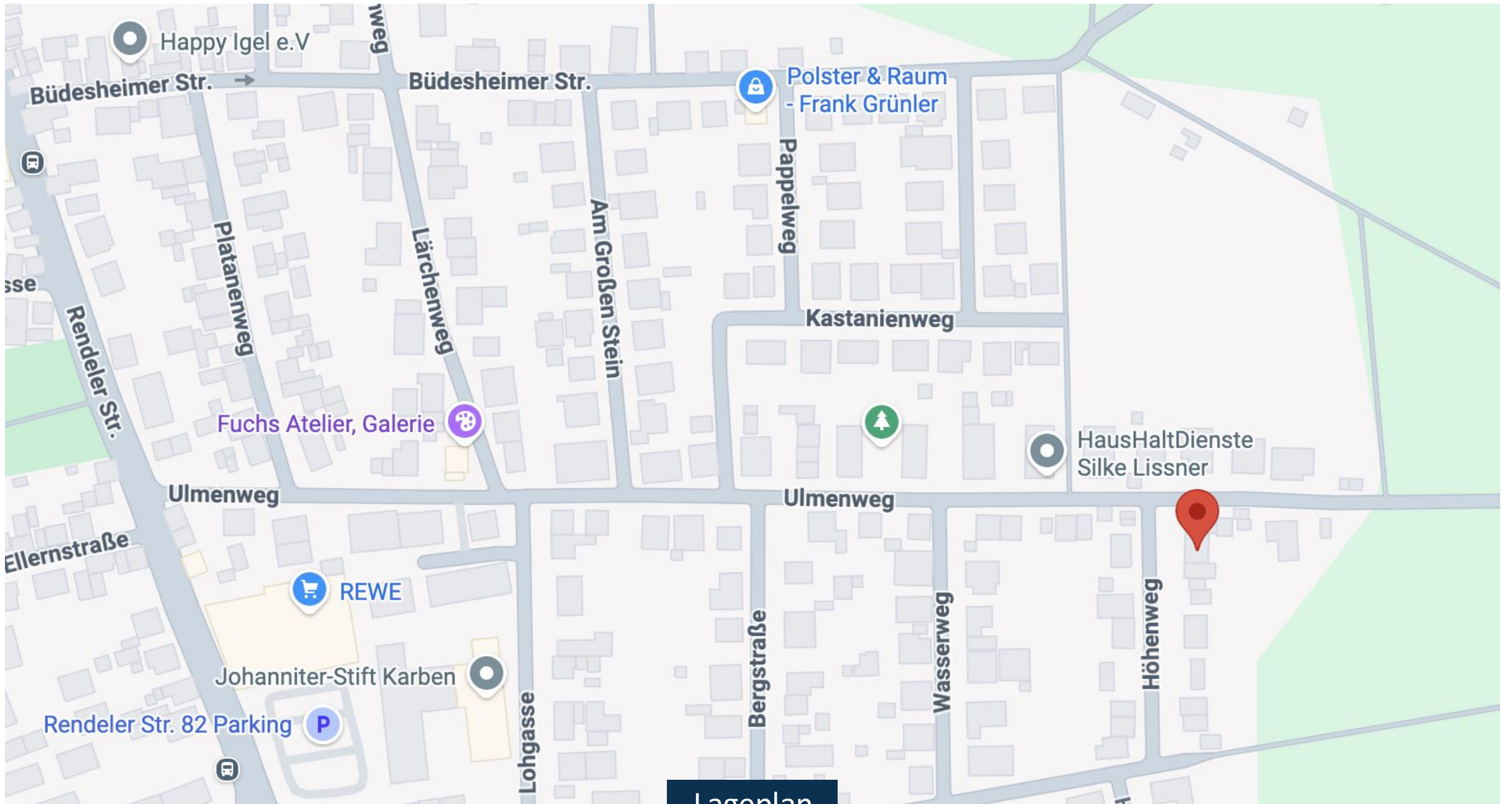
Frontalansicht

# Lage

Karben liegt eingebettet in die grüne Landschaft der Wetterau und verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet. Die Umgebung des Höhenwegs ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, weitläufigen Feldern und einem angenehm naturnahen Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist der freie Blick in Richtung Taunus mit Sicht auf den Feldberg, der dem Standort eine besondere Wohnqualität verleiht.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in Karben und der näheren Umgebung. Spazier- und Radwege entlang der Felder schaffen zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage ist Karben gut angebunden. Über die umliegenden Verkehrsachsen sowie den S-Bahn-Anschluss besteht eine komfortable Verbindung nach Frankfurt am Main und in das Rhein-Main-Gebiet. Damit eignet sich die Lage ideal für Käufer, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.



Lageplan

# Beschreibung

Willkommen in einem charmanten Mehrfamilienhaus in naturnaher Wohnlage von Karben. Das Anwesen am Höhenweg 25 überzeugt durch seine ruhige Lage, den schönen Blick in Richtung Feldberg und ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus bietet zwei Wohneinheiten mit hellen, gut nutzbaren Räumen und eignet sich sowohl als klassische Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten.

Großzügige Wohn- und Essbereiche, teils modernisierte Küchen und Bäder sowie verschiedene Außenbereiche wie Balkon, Terrasse und Garten unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der Garten bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität und ergänzt das Haus um einen geschützten Freiraum im Grünen.

Praktische Nebenflächen, eine Garage beziehungsweise Werkstattfläche, weitere Stellplatzmöglichkeiten und ein Gartenhaus runden das Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als charmantes Mehrfamilienhaus mit solider Grundlage, attraktiver Lage und weiterem Gestaltungspotenzial, ideal für Käufer, die eine vielseitige Immobilie in ruhiger und naturnaher Umgebung von Karben suchen.

# Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine solide und vielseitige Ausstattung mit praktischem Nutzwert für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Die beiden Wohneinheiten bieten helle Wohnbereiche, großzügige Küchen- und Essbereiche sowie gepflegte Badezimmer. Teilweise modernisierte Ausstattungsdetails schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bilden zugleich eine gute Grundlage für eine individuelle Weiterentwicklung.

Die Wohnräume sind überwiegend funktional und wohnlich gestaltet. Großzügige Fensterflächen sorgen für gute Belichtung, während verschiedene Bodenbeläge wie Parkett, Fliesen und pflegeleichte Beläge den unterschiedlichen Nutzungsbereichen angepasst sind. Die Küchenbereiche präsentieren sich gepflegt und bieten ausreichend Platz für den täglichen Bedarf sowie gemeinsames Wohnen und Essen.

Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Außen- und Nebenflächen. Balkon, Terrasse, Gartenbereiche und ein Gartenhaus erweitern das Wohnangebot ins Freie. Darüber hinaus stehen umfangreiche Nutzflächen im Keller sowie eine großzügige Garage beziehungsweise Werkstattfläche zur Verfügung. Insgesamt sechs Stellplätze runden das Angebot ab und bieten einen deutlichen Mehrwert.



Küche



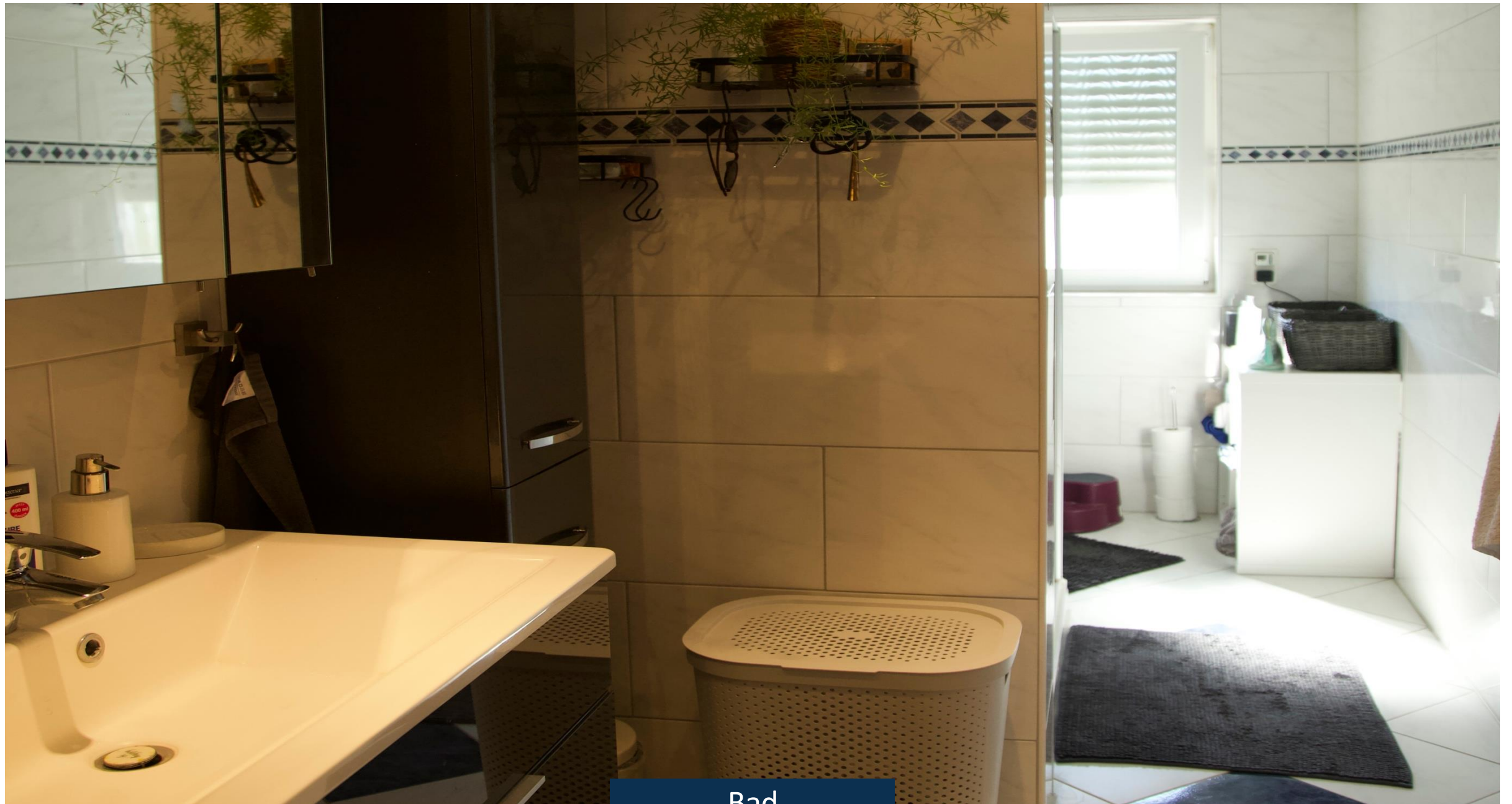
Wohnzimmer



Balkon 1 OG



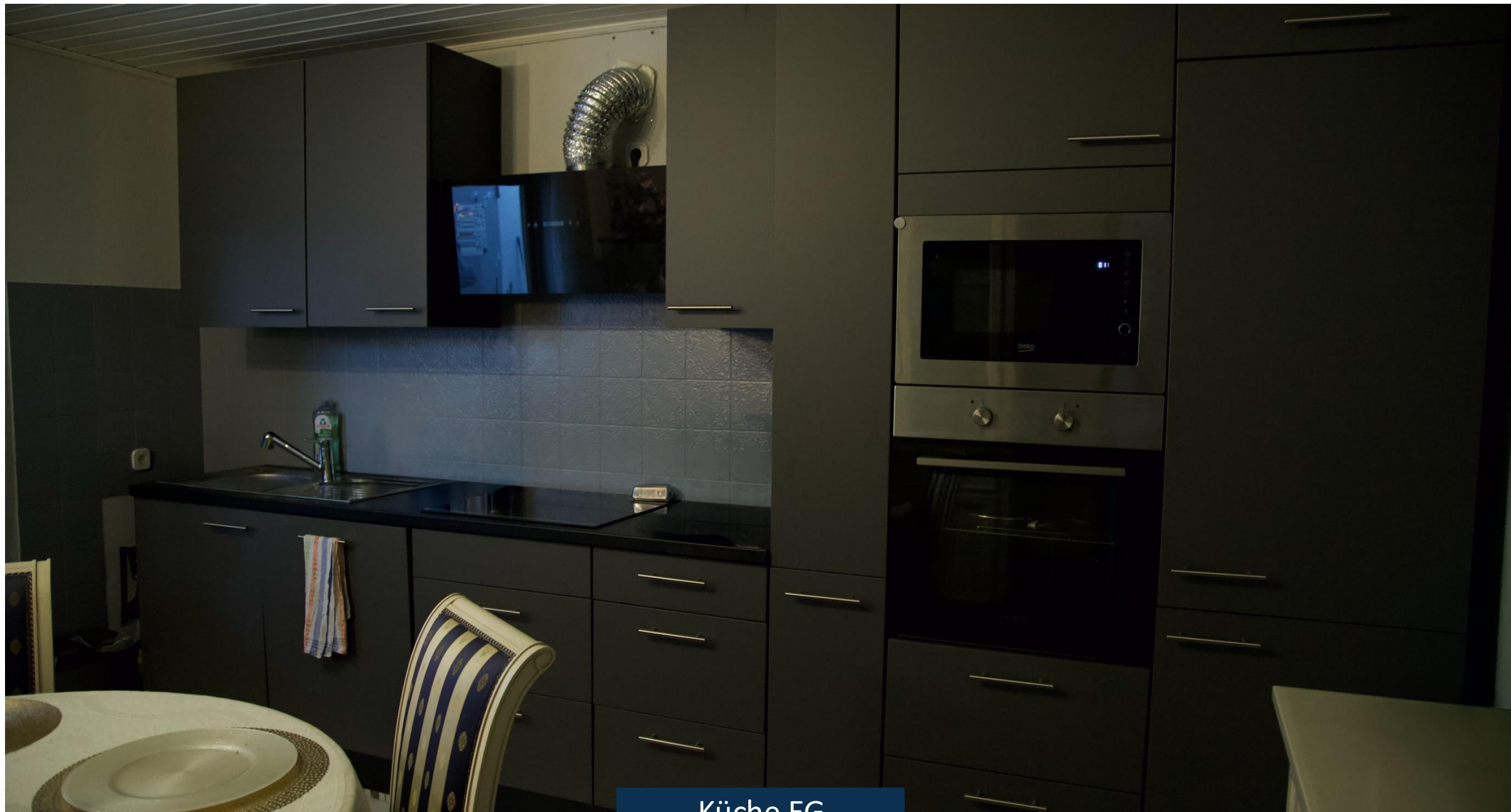
Eingangsbereich



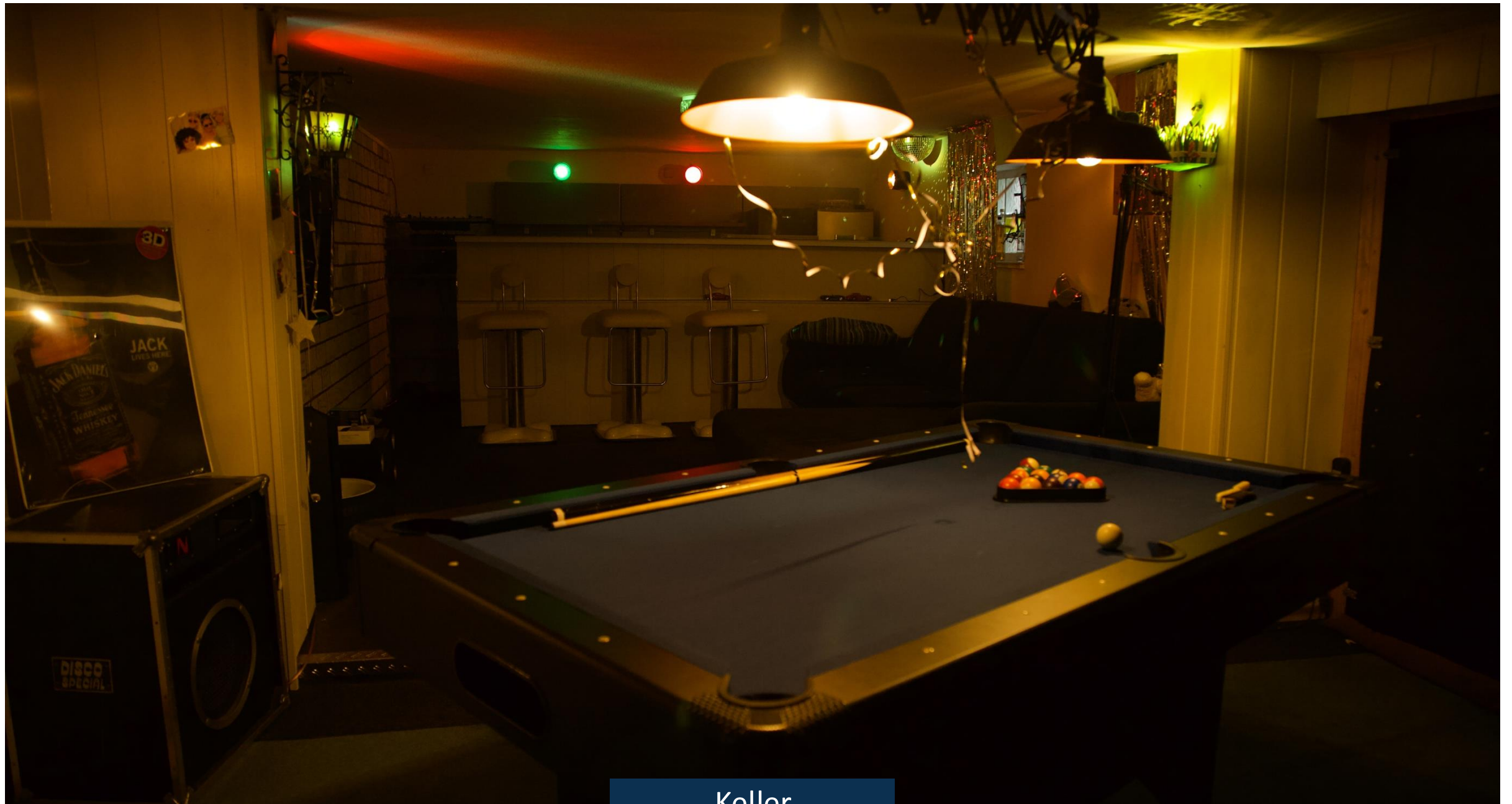
Bad



Küche EG



Küche EG



Keller



Garten



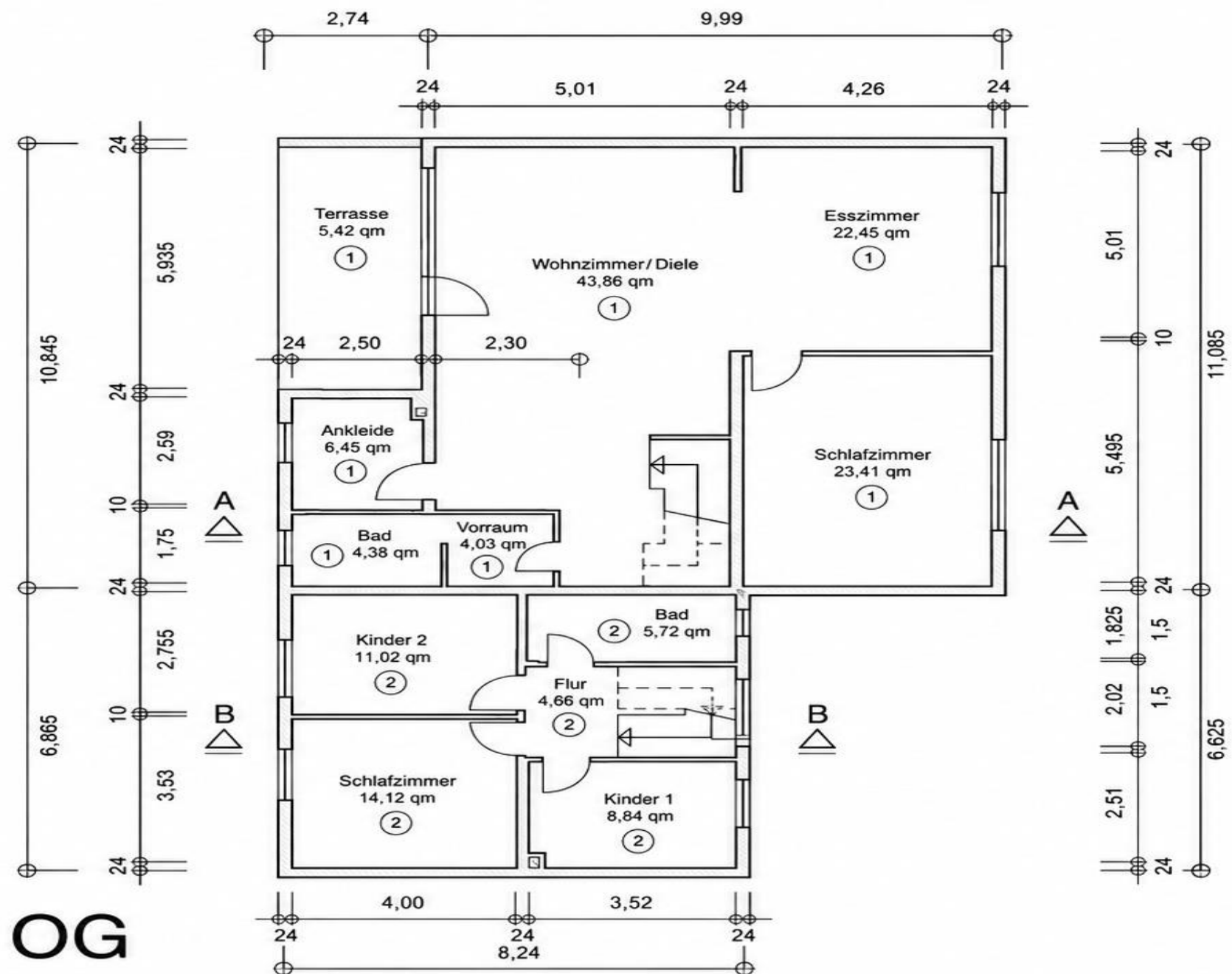
Garten Hütte



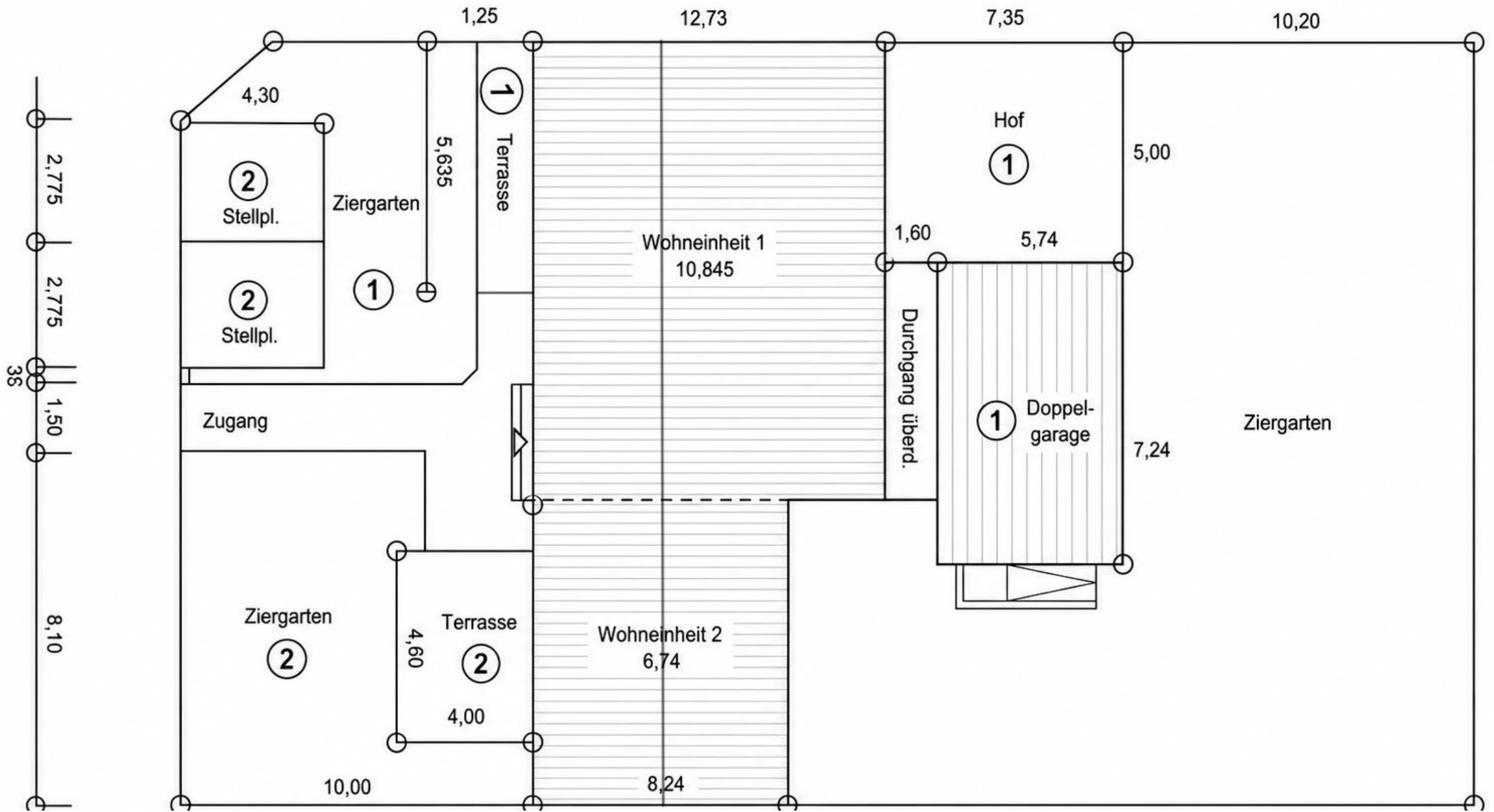
Garage



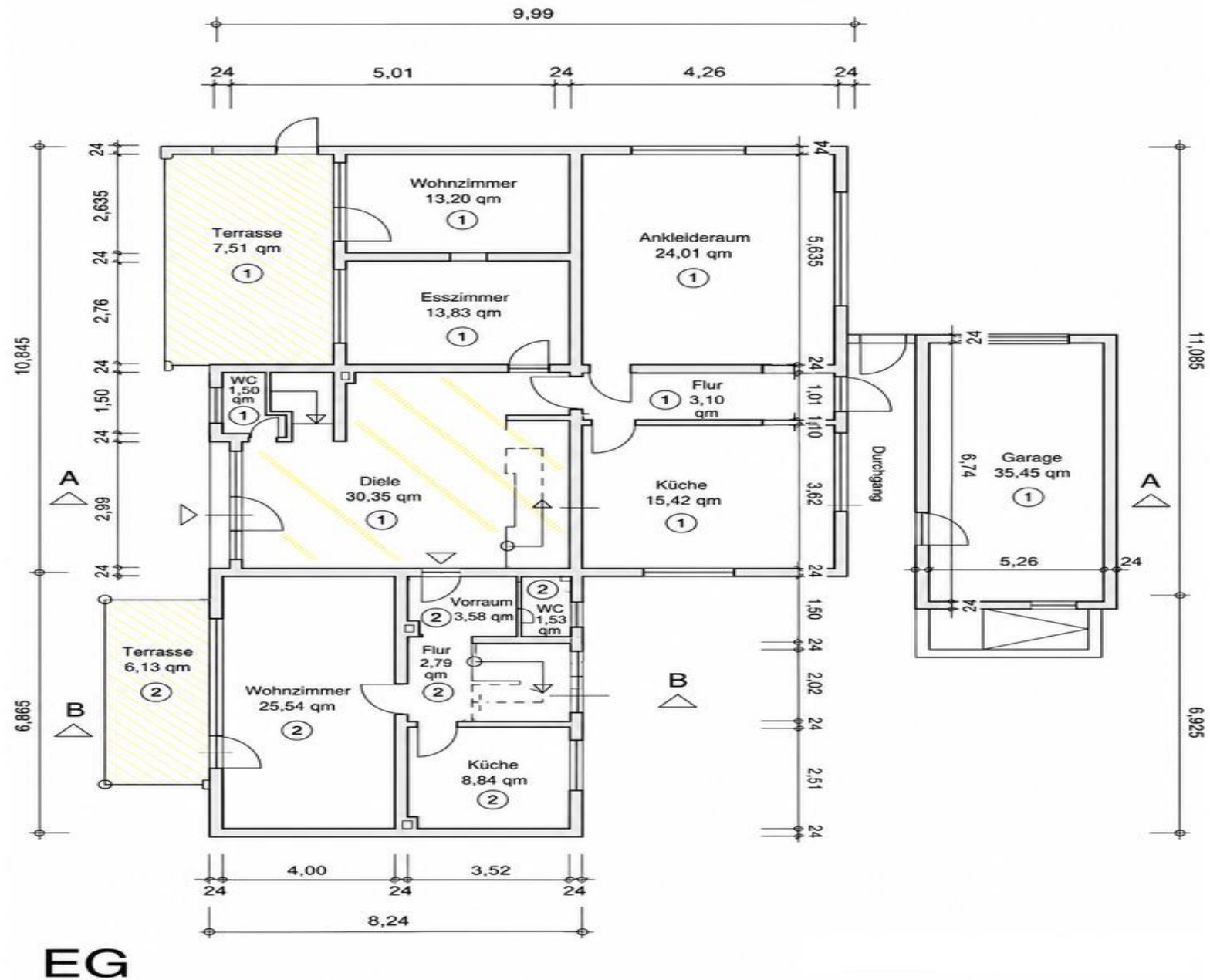
Garage



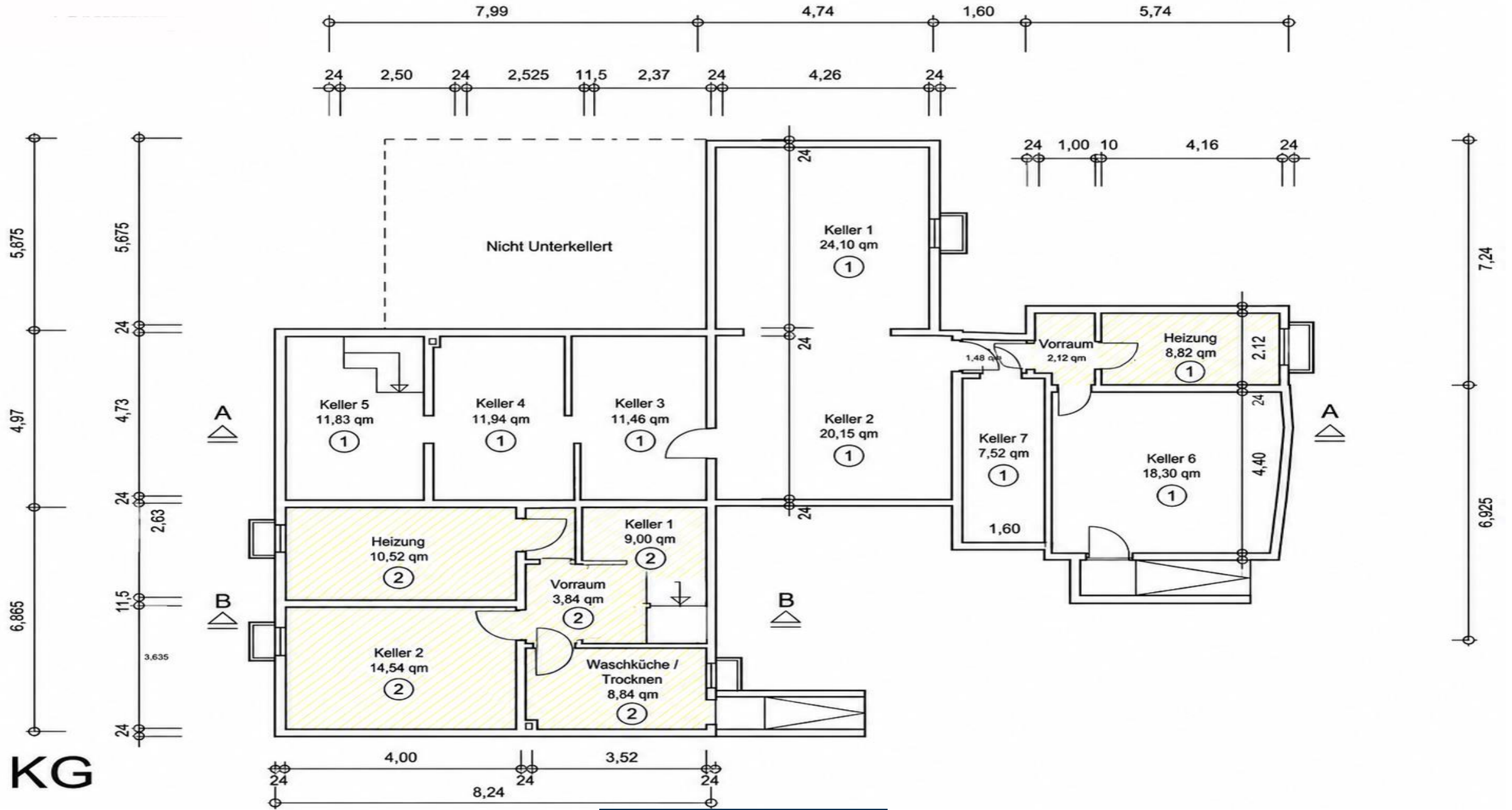
Grundriss OG



Grundriss EG



Grundriss EG



**KG**

**Grundriss KG**

# Allgemeines

Für nähere Auskünfte, weitere Objektunterlagen sowie Besichtigungstermine stehen Ihnen unsere Ansprechpartner unter folgender Anschrift gerne zur Verfügung:

**Rothenbach UG (haftungsbeschränkt)**

Antoninusstraße 33  
60439 Frankfurt am Main

**Vertreten durch:** Nick Oliver Dawedeit & Moritz Maria Roth-Profenius

**Telefon:** 0177 2478729 & 0152 23147895

**E-Mail:** info@rothenbach-immobilien.de

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision beträgt **2,98 % des beurkundeten Kaufpreises** und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Eine Verkäuferprovision wird nicht erhoben.

Die Rothenbach UG (haftungsbeschränkt) ist derzeit nach § 19 UStG von der Ausweisung der Umsatzsteuer befreit. Sollte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Umsatzsteuerpflicht bestehen, versteht sich die vorgenannte Provision inklusive der dann geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers beziehungsweise Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Sollten Sie Vorkenntnis über die hier angebotene Kaufgelegenheit haben, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Unsere Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, auch an Vollmachtgeber oder Auftraggeber des Interessenten, kann eine Provisionspflicht in voller Höhe auslösen. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für den jeweils anderen Vertragspartner der Geschäftsgelegenheit tätig zu sein.

# Widerrufsbelehrung

## **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

## **Rothenbach UG (haftungsbeschränkt)**

Antoninusstraße 33

60439 Frankfurt am Main

Telefon: 0177 2478729 & 0152 23147895

E-Mail: [info@rothenbach-immobilien.de](mailto:info@rothenbach-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung, zum Beispiel per Brief oder E-Mail, über Ihren Entschluss informieren, diesen Vertrag zu widerrufen.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns über die Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen.

# Muster-Widerruf

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Rothenbach UG

Antoninusstraße 33 61348 Frankfurt am Main

E-Mail: [info@rothenbach-immobilien.de](mailto:info@rothenbach-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

Maklervertrag über die Immobilie:

Erhalten am:

Name des Verbrauchers:

Anschrift des Verbrauchers:

Datum:

Unterschrift des/der Verbraucher(s):