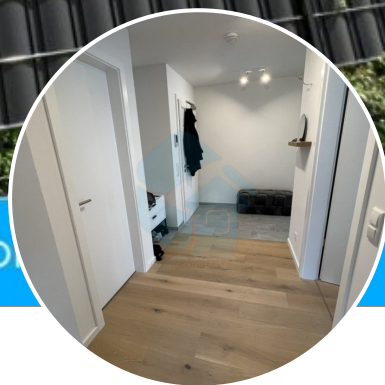
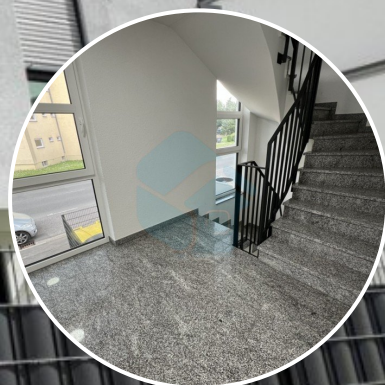


EXPOSÉ



Schöne, neuwertige 2-ZKB-Wohnung in perfekter Lage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 61184 Karben

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64,32 m²

Nutzfläche (ca.): 5 m²

Gesamtfläche (ca.): 64,32 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 1.200,- €

**Kaltmiete
€ 950,-**

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

- > Etagenwohnung
- > Karben
- > 2 Zimmer

- > 64,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-020



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	61184 Karben, Bahnhofstraße 64
Baujahr	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,32 m²
Nutzfläche (ca.)	5 m²
Gesamtfläche (ca.)	64,32 m²
Kaltmiete	950,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.200,- €
Kaution	2.850,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	17,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-02-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab 01.10.2026

> Etagenwohnung

> Karben

> 2 Zimmer

> 64,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-020



Objektbeschreibung:

Bitte beachten Sie die sonstigen Angaben im Exposé und benutzen Sie für den Erstkontakt das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten!

Im Anschluss senden wir Ihnen das Exposé inkl. einer Selbstauskunft zu! Bitte nutzen Sie für den ersten Eindruck unsere 360°-Online-Besichtigung! Vielen Dank!

Diese exklusive, neuwertige Eigentumswohnung aus dem Jahr 2021 bietet auf ca. 64 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und überzeugt durch moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn-Essbereich schafft ein großzügiges und einladendes Ambiente. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept ein und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten Lage mit hervorragender Anbindung an Frankfurt am Main. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die sehr guten Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung machen diese Lage besonders attraktiv. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese neuwertige Wohnung ist ideal für Singles, ein Paar oder Rentner, die Wert auf eine moderne und hochwertige Ausstattung legen. Die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Extras sorgen für ein Höchstmaß an Wohnqualität.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

- Aufzug
- hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten
- bodentiefe Fenster
- Balkon
- Bad mit bodengleicher Dusche
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung
- Heizungsart: Wärmepumpe
- elektrische Rolläden
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Parkettboden

Lagebeschreibung:

Groß-Karben ist ein Stadtteil von Karben im Wetteraukreis in Hessen mit etwa 4600 Einwohnern.

Lage und Verkehrsanbindung:

Groß-Karben befindet sich etwa 15 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main und ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S6 verbindet Groß-Karben direkt mit Frankfurt, sodass Pendler in ca. 25 Minuten das Stadtzentrum erreichen. Zusätzlich ist die Region durch die Bundesstraßen B3 und B45 sowie die Autobahnen A5 und A661 gut vernetzt, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten:

Die Infrastruktur in Groß-Karben ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte, decken den täglichen Bedarf ab. Mehrere Restaurants und Cafés laden zum Verweilen und Genießen ein. Zudem gibt es diverse Ärzte, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Erholung:

Groß-Karben bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Umgebung ist geprägt von schönen Grünflächen, Parks und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen, Radtouren oder zum Joggen einladen. Der nahegelegene Niddapark und das Naturschutzgebiet "Niddaauen" bieten ideale Orte für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Das Schwimmbad befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Bildung und Familienfreundlichkeit:

Für Familien mit Kindern bietet Groß-Karben eine Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen macht den Stadtteil besonders attraktiv für junge Familien. Verschiedene Vereine und Organisationen sorgen zudem für ein vielfältiges Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Groß-Karben ist ein lebenswertes Stadtviertel, das durch seine hervorragende Anbindung an Frankfurt, die gut ausgebaute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten besticht. Es bietet sowohl Singles, Paaren als auch Familien ein ideales Umfeld zum Leben und Wohlfühlen.

Sonstiges:

Wichtig:

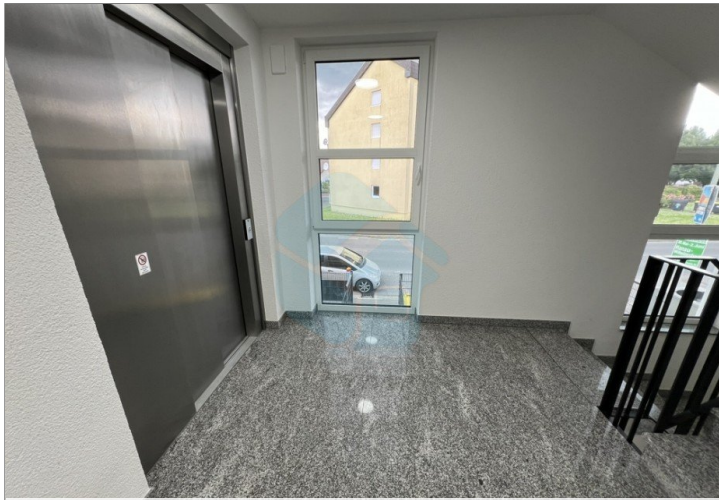
- max. 2 Personen!
- gerne an berufstätige Personen oder Rentner zu vermieten
- keine Haustiere, keine Wohngemeinschaft
- vor dem Mietvertragsabschluss ist die SCHUFA und die Einkommensnachweise vorzulegen
- die Vorauswahl erfolgt durch eine Selbstauskunft
- Bitte nutzen Sie für den ersten Eindruck der Immobilie unsere 360° Online-Besichtigung. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Karben
- > 2 Zimmer

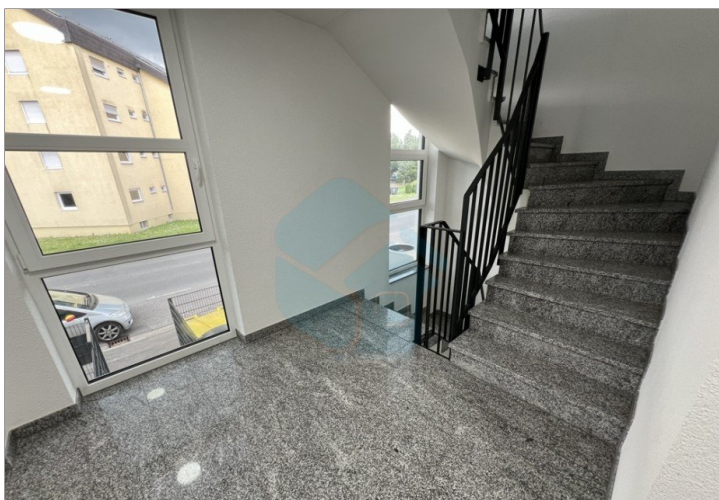
- > 64,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-020



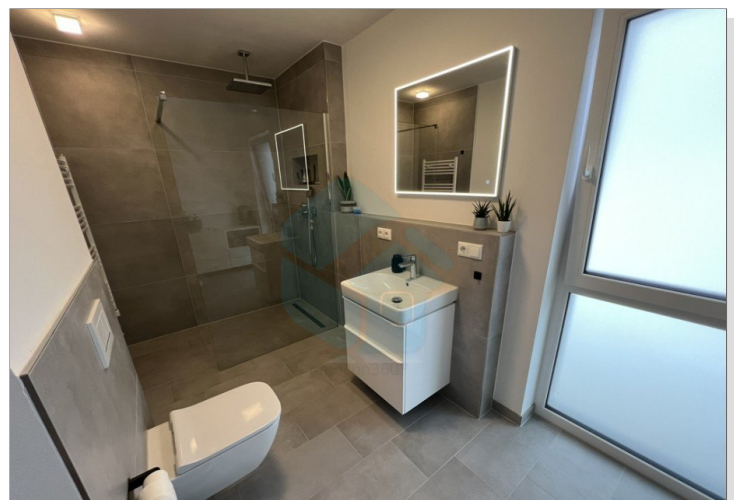
Treppenhausansicht



Flur Ansicht 2



Treppenhausansicht 2



Badezimmer



Flur



Badezimmer Ansicht 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Karben
- > 2 Zimmer

- > 64,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-020



Schlafzimmer



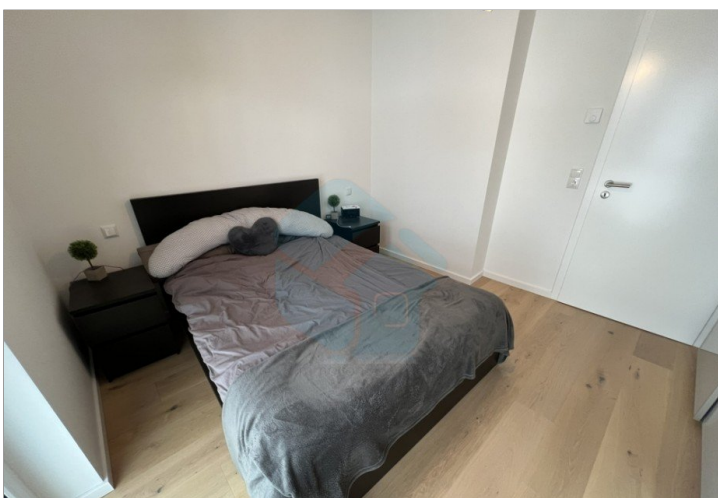
Flur Ansicht 4



Schlafzimmer Ansicht 2



Küche



Schlafzimmer Ansicht 3



Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Karben
- > 2 Zimmer

- > 64,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-020



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer Ansicht 2



Balkon



Wohnzimmer Ansicht 3



Balkon Ansicht 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Karben
- > 2 Zimmer

- > 64,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-020



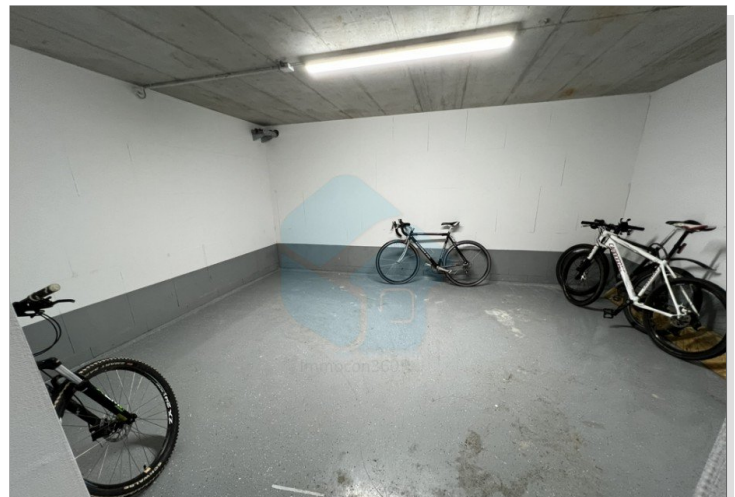
Esszimmer



Tiefgarage



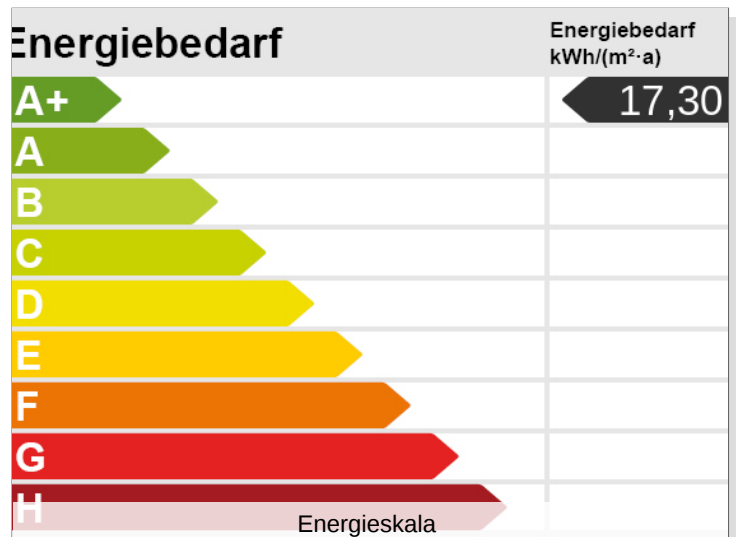
Esszimmer



Fahrradkeller



Waschraum



- VERMITTLER VOR ORT IMMEDIATE**

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Makler Tätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

> Etagenwohnung

> Karben

> 2 Zimmer

> 64,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-020



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen

jeweils vom Mieter. 3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.