

EXPOSÉ

EIN- bis ZWEIFAMILIENHAUS

Burg-Gräfenröder Str. 54
61184 Karben

ZENTRALER RUHEORT

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die großzügigen Balkone der Immobilie überzeugen.

FAMILIE HAT VORRANG:

Auf ca. 165 m² Wohnfläche hat Ihre Familie ausreichend Platz zum Wohnen

NACHHALTIG:

Solarthermie unterstützt die Wärmeerzeugung



**Vermietet als Kapitalanlage oder selbstgenutzt
als großzügiger Rückzugsort für die gesamte
Familie - hier sind alle Wünsche realisierbar.**



Dieses massiv gebaute Zweifamilienhaus in Karben überzeugt mit einer soliden Massivbauweise aus dem Jahr 1970 und einem durchdachten Grundriss auf etwa 165 m² Wohnfläche. Auf einem 376 m² großen Grundstück bietet das Haus insgesamt sechs Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur vollständigen oder teilweisen Vermietung.



ZENTRAL, HELL UND MIT GARTEN DIREKT IM HERZEN VON GROSSE-KARBEN GELEGEN.

DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ Massiv gebaut
- ✓ Voll unterkellert
- ✓ Baujahr 1970
- ✓ 376 m² Grundstücksfläche
- ✓ ca. 165 m² Wohnfläche
- ✓ 6 Zimmer
- ✓ 2 Balkone mit jeweils 20 m²



VERLIEBT IN NEBENKOSTEN:

Die Wärmeversorgung der Immobilie ist bereits modernisiert worden: die Ölheizung wurde 2017 vollständig erneuert und mit einer Solarthermieanlage ergänzt – ein nachhaltiger Beitrag zur Energieeinsparung. Auch das Satteldach wurde im Jahr 2000 neu eingedeckt, was zur soliden Substanz des Hauses beiträgt.



KAUFPREIS

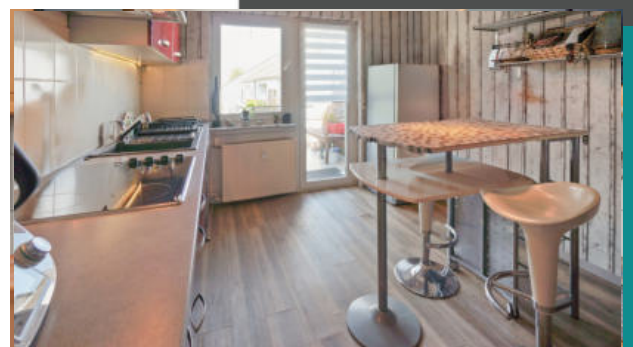
€ 479.000

*zzgl. 2,98 % inkl. MwSt. Maklercourtage
u. zzgl. Kaufnebenkosten



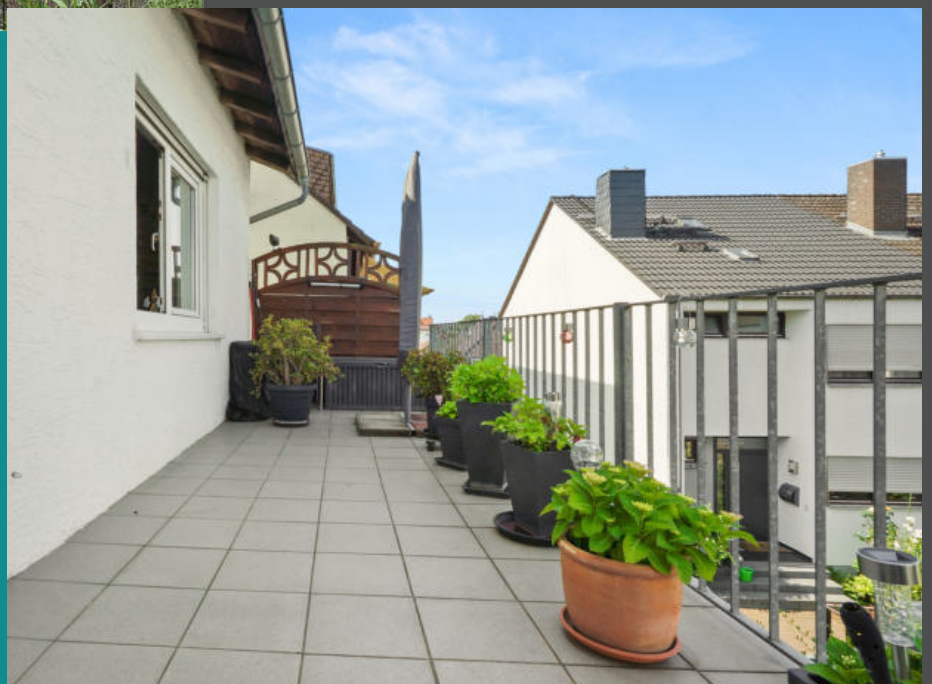
DER WOW-EFFEKT

Im Jahr 1999 wurden dem Gebäude zwei großzügige Balkone hinzugefügt – einer im Erdgeschoss, der andere im Obergeschoss. Besonders die Wohnung im Erdgeschoss profitiert durch den direkten Zugang zu einem netten Garten – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Grünen.



IMPRESSIONEN

Wohnen - Sie werden es lieben...







... der großzügige Garten, mit Zugang über den Balkon im Erdgeschoß...



Der geflieste Keller ist mit einer Deckenhöhe von etwa 2,20 m sehr geräumig und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Der Hauswirtschaftsraum lässt ebenfalls keine Wünsche offen, mit ausreichend Platz für die Waschmaschine, Trockner etc. .

KELLER



WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

Wohn- und Nutzfläche
Gesamt: 283,28 m²

Flur - 5,86 m²
Wohnzimmer - 19,13 m²
Küche - 11,55 m²
Schlafzimmer - 18,00 m²
Kinderzimmer - 13,52 m²
Bad - 4,70 m²
Terasse (50%) - 10,0 m²

GESAMT: 82,76 m²

ERDGESCHOSS:

GESAMT: 72,76 m²

KELLER:

Flur - 5,86 m²
Wohnzimmer - 19,13 m²
Küche - 11,55 m²
Schlafzimmer - 18,00 m²
Kinderzimmer - 13,52 m²
Bad - 4,70 m²
Terasse (50%) - 10,0 m²

GESAMT: 82,76 m²

OBERGESCHOSS:

Als Stauraum
nutzbar, aktuell nicht
ausgebaut.

DACHGESCHOSS:





GRUNDRISS



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



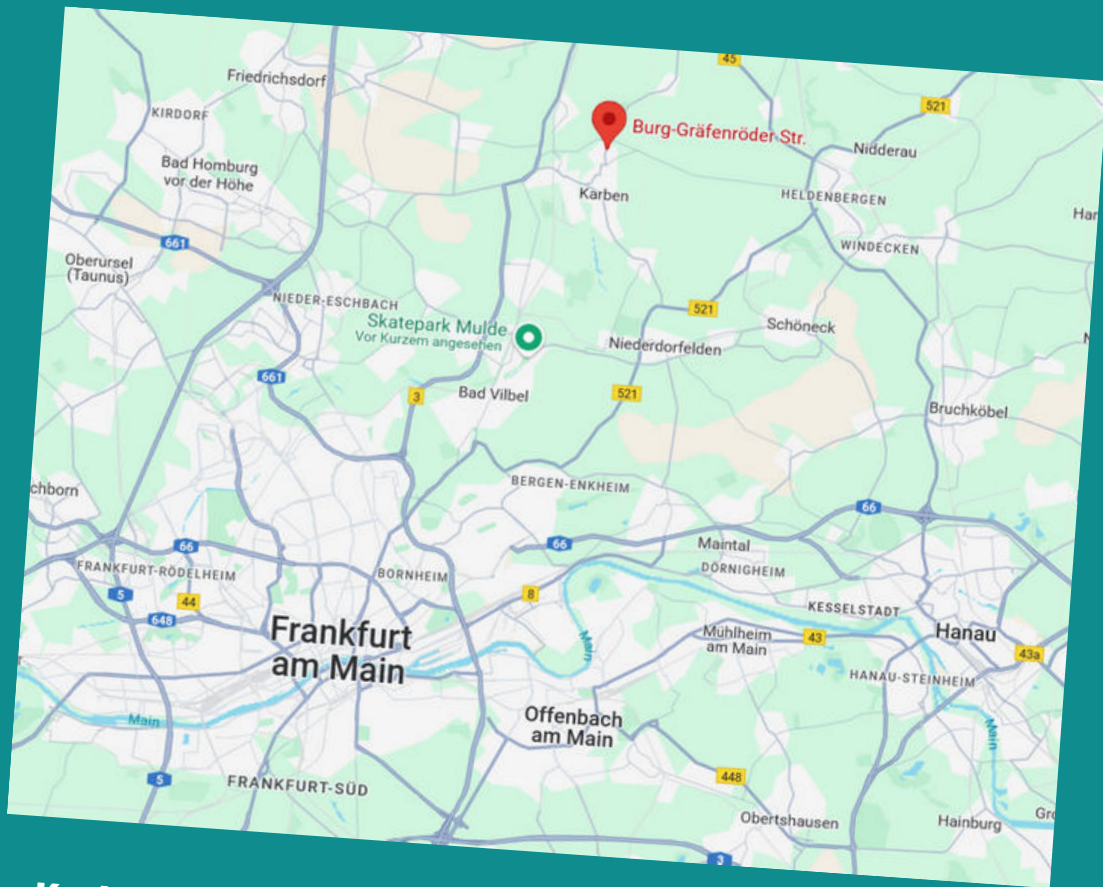
AUSSTATTUNG

"In diese Immobilie ziehen Sie ein und können sich direkt wohlfühlen."

- ✓ Fußböden aus Laminat und Fliesen
- ✓ Jede Etage hat einen Balkon mit 20 m² und westlicher Ausrichtung
- ✓ Dacheindeckung wurde im Jahr 2000 erneuert
- ✓ Massivbau, Dachboden mit Wärmedämmung
- ✓ Heizungssystem im Jahr 2017 vollständig erneuert, zusätzlich eine Solarthermie-Anlage zur Brauchwassererwärmung mit Speicher installiert
- ✓ Haustür: weiß mit Isolier- Glaseinlagen und Mehrfachverriegelung
- ✓ Kunststofffenster mit 2-Fach Isolierverglasung BJ. 1998
- ✓ zwei voll ausgestattete Bäder
- ✓ Keller mit etwa 72 m² Abstellfläche und Waschküche
- ✓ Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren
- ✓ Garage für zwei PKW (hintereinander)
- ✓ Zwei Außenstellplätze für PKW



Die Lage



Karben Groß-Karben

Die Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Karben ist besonders attraktiv. Karben gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und ist bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden gleichermaßen beliebt. Mit ihrer guten Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie der Nähe zu Feldern, Radwegen und Naherholungsgebieten verbindet Karben urbanes Leben mit ländlicher Idylle. Die Frankfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch per S-Bahn in etwa 20 Minuten erreichbar.

Entfernung ÖPNV: S-Bahn 1.7 km, Bushaltestelle 60 m, Autobahn 8 km, Flughafen 37 km
Fahrzeit mit dem KFZ nach Frankfurt Innenstadt etwa 25 Minuten und 32 Minuten zum Flughafen

Entfernung Einkaufen: mehrere Supermärkte innerhalb 1,5 km

Entfernung Bildung: mehrere Kindergärten innerhalb 1 km, mehrere Grund- und weiterführende Schulen innerhalb 1.4 km

Entfernungen Gastronomie: mehrere Restaurants innerhalb 1.2 km, mehrere Bars und Cafés innerhalb 1km

Entfernung Gesundheit: mehrere Apotheken innerhalb 1.3 km, mehrere Hausärzte und Zahnärzte innerhalb 1,5 km

Entfernung Freizeit: mehrere Spielplätze innerhalb von 500 m, mehrere Parkanlagen innerhalb 1.1 km, mehrere Sportanlagen innerhalb 650 m

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

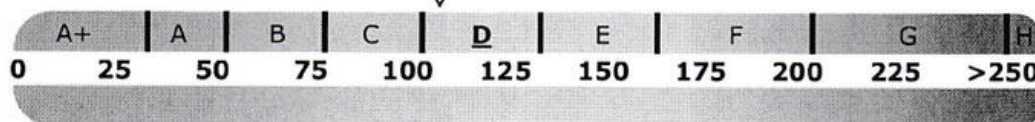
Registriernummer HE-2023-004553982

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 32.27 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
104.1 kWh/(m²·a)



118.3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 118.3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79.1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.79 W/(m²·K) Anforderungswert 0.34 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104.1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

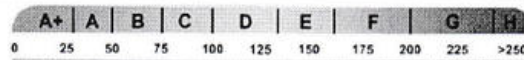
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um ____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



LMW-Immobilien

Frankfurter Str. 138 | 61231 Bad Nauheim

Inhaber: Andreas Windau

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO wurde erteilt durch die Stadt Frankfurt am Main

USt-ID-Nr.: DE303437725

Tel. 06032 - 9989926

E-Mail: Mail@LMW-Immo.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé).

Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten 2,98 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 2,98 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von LMW-Immobilien fotografiert.

Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

LMW Immobilien
Inhaber: Andreas Windau
Frankfurter Str. 138
61231 Bad Nauheim
E-Mail-Adresse: Mail@LMW-Immo.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
(Unterschrift aller Vertragspartner)

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 15-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."

Sie wollen verkaufen?

Dann lassen Sie mich machen, was ich am besten kann - Verkaufen!



IHR ANSPRECHPARTNER



Frankfurter Str.138
61231 Bad Nauheim

Tel.: 06032 998 99 26
mail@LMW-Immo.de
www.LMW-Immo.de