

Karben-Kloppenheim: Panoramablick in großer 3 Zimmer Penthousewohnung + Einzelgarage

61184 Karben-Kloppenheim, Penthousewohnung zum Kauf

Objekt ID: 150042745



Wohnfläche ca.: **109,42 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **250.000 EUR**



Karben-Kloppenheim: Panoramablick in großer 3 Zimmer Penthousewohnung + Einzelgarage

Objekt ID	150042745
Objekttypen	Penthousewohnung, Wohnung
Adresse	61184 Karben-Kloppenheim
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	109,42 m²
Nutzfläche ca.	6 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Einbauküche, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3% der Kaufpreissumme inkl. MwSt. zahlbar vom Käufer nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages
Hausgeld	393 EUR
Kaufpreis	250.000 EUR



Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine gepflegte Eigentumswohnanlage in gefragter Lage von Karben, Stadtteil Kloppenheim, mit insgesamt 21 Wohnungen plus 3 Gewerbeeinheiten (Friseur + Fahrschule + Büro) im Erdgeschoss) außerdem gehören noch 16 Einzelgaragen zur Eigentümergemeinschaft.

Die zum Verkauf stehende Wohnung mit attraktivem Grundriss und einem umlaufenden Balkon ist die größte Wohnung im Haus. Innenliegend sprechen wir über ca. 92,18m² Wfl. dazu kommt die Balkonfläche von total ca. 34,50m², welche hälftig in der Wfl. berechnet ist, so dass insgesamt fast 110m² Wfl. zum Verkauf stehen.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet, somit sowohl für den Eigennutzer wie auch für den Kapitalanleger interessant. Wir sehen den sofort erzielbaren Mietpreis bei 1.150,- und nach Renovierung sicher mehr..

Im separaten Grundbuch steht außerdem noch eine Garage dazugehörig zum Verkauf, der Kaufpreis für diese = € 15.000,- . Die Vermietung würde hier sicher weitere Einnahmen von min. ca. € 80,- /Monat erzielen.

Zu den Zahlen:

Das Hausgeld beträgt gem. Wirtschaftsplan 2024 für die Wohnung € 393,01,- für die Garage werden monatlich € 16,98 an Hausgeld bezahlt.

Umlagefähig der o.g. € 393,01,- sind lt. Wirtschaftsplan 2024 ca. € 325,66, und bzgl. der Garage sind € 7,11 umlagefähig im WP-Plan 2024 ausgewiesen.

Für die Rücklagenzuführung fallen gem. Wirtschaftsplan 2024 für die Wohnung monatlich € 138,73 und für die Garage € 10,52 an.

Die Rücklagenzuführung aller Eigentümer des Hauses ist lt. Wirtschaftsplan 2024 € 30.000,-/Jahr, somit ist eine solide jährliche Ansparsumme gegeben, die zusammen mit dem bereits 6-stelligen Betrag des Rücklagenbestandes eine gute finanzielle Grundaussstattung dieser Eigentümergemeinschaft bietet.

Der Vollständigkeit halber noch folgende Info, der Bodenrichtwert liegt hier bei € 270,-/m², das Gesamtgrundstück ist 1.330m² groß = BRW kalkulatorisch € 359.100,- und der Miteigentumsanteil beträgt für die Wohnung 5412,38/100.000 plus 410,34/100.000 ME-Anteil für die Garage , somit schon ein kalkulatorischer Anteil am BRW in Höhe von € 20.909,- für dieses attraktive Penthouse-Angebot.

Zum Stand der Protokolle:

Hier sind keine Beschlüsse bzgl. anstehender Sonderumlagen zu lesen.

Zum baulichen Zustand:

Die Wohnung ist sauber und jetzt gerade nochmal komplett frisch weiß gestrichen worden.

Die verlegten Holzböden Parkett weisen Abnutzungsspuren auf und wären ggf. zu renovieren.

Das Badezimmer ist bisher nicht erneuert worden und erscheint im Retro Style.

Die Fenster sind doppelt isolierverglaste Alu-Fenster aus den 80er Jahren.



Entsprechend der ggf. je nach individuellem Anspruch noch gewünschten Renovierungsmaßnahmen (Böden, Bad) haben wir bei diesem Angebot schon einen entsprechend reduzierten m² Preis in der Bewertung zugrunde gelegt.

Die Gaszentralheizung des Hauses ist voll funktional und aus dem Jahr 2014. Eine ggf. mögliche Optimierung der Heizanlage ist gem. Beschluss 2023 seitens der Hausverwaltung mittels entsprechender Fachfirmen zu prüfen.

Ausstattung

Mit dem Aufzug gelangen Sie ganz bequem vom Hauseingang zu Ihrem neuen Domizil. (Eine Treppe 7 Stufen ist nach dem Aufzug zu Fuß zu gehen - somit nicht barrierefreier Zugang).

Der großzügige + offene Grundriss lässt viel Spielraum für Ihre individuellen Gestaltungspläne

Jetzt heißt es herzeinsparziert ins lichtdurchflutete große Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche und dem direkten Balkonzugang.

Dieser umlaufende Balkon ist sicher das große Highlight der Wohnung und bietet einen Panoramablick bis in den Taunus.

Die Küche derzeit schon mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis auch schon enthalten ist.

Durch die offene Gestaltung sind Sie als Koch/Köchin immer mitten im Familien- und Freundeskreis integriert.

Schön auch, dass die Küche direkt angrenzend noch einen eigenen Abstellraum hat.

Räumlich gut getrennt, der "private Bereich" mit 2 Zimmern plus dem Badezimmer im Retro-style. Die beiden Zimmer ideal als Schlaf-/Kinder-Arbeits-/Gästezimmer zu nutzen, ganz nach persönlichem Anspruch.

Im Keller des Hauses das zur Wohnung gehörende eigene Kellerabteil inkl. Stromanschluss sowie ein Fahrradkeller für alle Parteien des Hauses.

Und natürlich wurde auch an Ihre PKW gedacht, 1 Einzelgarage im Hof des Hauses ermöglicht Ihnen jederzeit direktes Parken am Haus. Diese ist im Kaufpreis nicht enthalten und mit € 15.000,- separat zu erwerben.

Zusammengefasst, das ideale zu Hause sowohl für die kleine Familie wie auch für das Paar oder den Single mit mehr Platzbedarf.

Sonstiges

Der persönliche Eindruck vor Ort - vermittelt mehr als 1000 Worte im Exposé, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme dann gerne auch zur Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermins.

Hinweis 1: Wir benötigen bei Anfragen bitte immer Ihre kompletten Kontaktdaten: Name, Vorname, Anschrift, email-Adresse + Telnr.



Hinweis 2: Alle Angaben dieses Exposés stammen von Dritten (Eigentümer, Verwalter, Architekt, ...) für die wir weder Gewähr noch Haftung übernehmen können, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis 3: Wir haben für die Vermittlung dieses Objekts bereits einen qualifizierten Alleinauftrag des Verkäufers. Somit sind alle Kontaktaufnahmen ausschließlich über unser Büro zu stellen. Der Eigentümer möchte ausdrücklich nicht direkt kontaktiert werden.

Es handelt sich gem. § 656 a-d BGB um ein für den Käufer und Verkäufer provisionspflichtiges Kauf-/Verkaufsangebot. Bei Kontaktaufnahme erhalten Sie eine mail, worin Sie um Auftragserteilung gebeten werden, diese Schriftform schreibt der Gesetzgeber seit 23.12.2020 vor, erst dann entsteht ein provisionspflichtiger Makler-Vertrag mit Ihnen als Kaufinteressenten und erst dann können wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren.

Ausschließlich bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird dann eine Makler-Courtage in Höhe von 3% (= inkl 19% Mwst.) der Kaufpreissumme für Sie als Käufer fällig.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	102,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Karben in der Wetterau - eine gut situierte Kleinstadt mit 7 Stadtteilen und insgesamt ca. 24.000 Ew. , auf Kloppenheim entfallen hierauf ca. 2.700. Nur ca. 15km von Frankfurt entfernt.

Eine sehr gute Infrastruktur mit allen Geschäften des tgl. Bedarfs wie auch die sehr gute Verkehrsanbindung (S-Bahn Anschluss S6 nach Frankfurt) und dazu noch die grüne Umgebung (Nidda - Wald - Wiesen + Felder) bieten ein ideales Wohnumfeld.





Blick nach Westen



HEREINSPARZIERT!



Blick Richtung Taunus



HEREINSPARZIERT!



Blick ins Wohnzimmer



was für ein Wohnbereich!





Ausschnitt Wohnbereich



Blick in Wohnbereich



Blick ins Wohnz. vom Balkon



Balkon am Wohnzimmer

Blick in die Küche

Küche zu Wohnzimmer





Ausschnitt Küche



Ausschnitt Küche



Ausschnitt Zimmer B



Zimmer B zu Flur priv.



Blick in Zimmer C

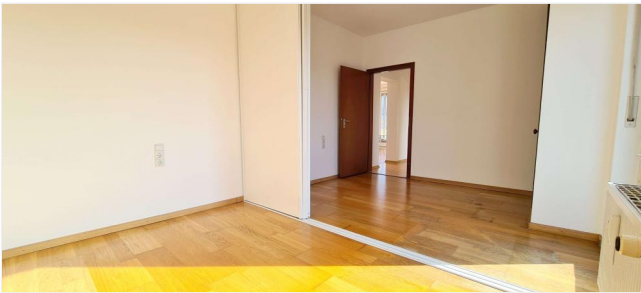




Ausschnitt Zimmer C



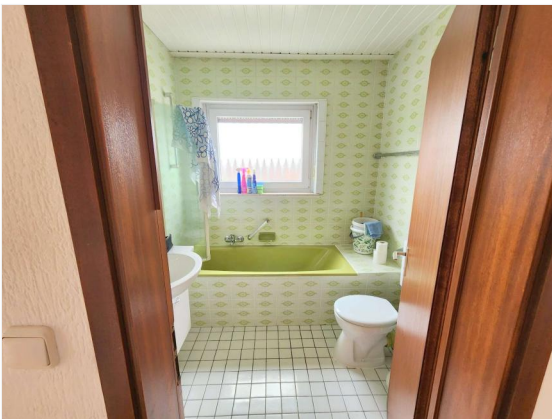
Teilstück Balkon



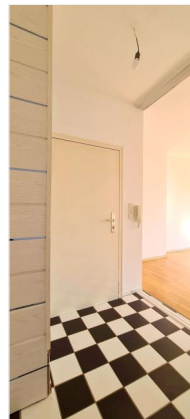
Ausschnitt Zimmer C



Blick ins Bad



Blick ins Bad



der Eingangsbereich





vor der Wohnung



gepflegter Kellerbereich



Blick in den Keller



Blick in den Fahrradkeller



Blick in den Heizkeller



Gas-Zentralheizung





Sicherungskasten



gepflegtes Treppenhaus



Personenaufzug



Garagenanlage



Blick in die Garage



Rückansicht Haus





Komplettansicht Haus



Frontansicht Haus



die Frankfurter Straße

