

Karben / Rendel

Vivienda unifamiliar independiente en una tranquila zona residencial. Con potencial de ampliación y desarrollo.

Número de propiedad: 25008018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90,34 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 496 m²

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

De un vistazo

Número de propiedad	25008018
Superficie habitable	ca. 90,34 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	520.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 73 m ²
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Demanda de energía final	196.00 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

La propiedad



Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

La propiedad



Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

La propiedad



Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

La propiedad



Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Planos de planta

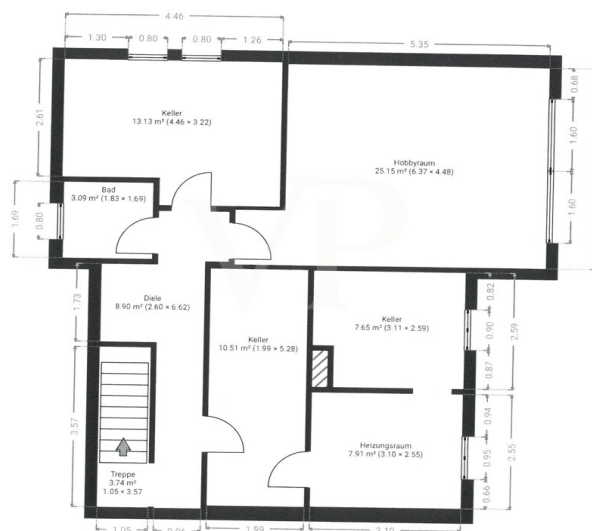
VP KARB Bismarck 14

Bismarckstraße 14, 61184 Karben, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 198.41 m² · WOHNFLÄCHE: 90.22 m² · ETAGEN: 2



▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 80.03 m² · WOHNFLÄCHE: 3.05 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:78
Page 3/3

VP KARB Bismarck 14

Bismarckstraße 14, 61184 Karben, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 198.41 m² · WOHNFLÄCHE: 90.22 m² · ETAGEN: 2

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 118.38 m² · WOHNFLÄCHE: 87.17 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:78
Page 2/3

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Una primera impresión

Vivienda unifamiliar independiente en excelente ubicación. Accesible y ampliable. Esta vivienda unifamiliar, construida en 1968, ofrece aproximadamente 90,34 m² de superficie habitable y se asienta sobre una amplia parcela de unos 496 m². La propiedad necesita reforma, por lo que es una opción atractiva para quienes deseen diseñar su espacio según sus preferencias. La planta baja consta de tres habitaciones, una cocina y un baño. Todas las habitaciones son accesibles y aptas para sillas de ruedas. Una silla salvaescaleras permite acceder al sótano. Una ampliación o ampliación de la vivienda parece viable, sujeta a la aprobación de las autoridades competentes. El potencial urbanístico de la propiedad no está limitado por un plan urbanístico; se aplica el artículo 34 del Código de Edificación alemán. El sótano alberga dos cuartos de servicio terminados, un baño y la sala de calderas. El jardín, con acceso directo, ofrece un amplio potencial: con una parcela de aproximadamente 496 m², dispone de amplio espacio para el ocio y la relajación en plena naturaleza. El jardín se puede diseñar individualmente y es ideal, por ejemplo, para el cultivo de flores, frutas o verduras. La propiedad también ofrece espacio para diversos usos, como terraza, zona de juegos o un práctico almacén. Sus herramientas de jardín se pueden guardar en la amplia caseta de madera, y sus muebles de jardín también se pueden guardar allí durante el invierno. La propiedad se encuentra en una zona residencial consolidada y ofrece acceso a todos los servicios esenciales. Tiendas, escuelas, guarderías y centros médicos están a solo unos minutos. El transporte público y el acceso a la autopista también están fácilmente disponibles, lo que le garantiza llegar rápidamente a su destino. Esta casa, que requiere reforma, ofrece un potencial especial para quienes valoran la personalización y desean ampliar y mejorar la propiedad existente mediante mejoras específicas. Ya sea como nuevo hogar para su familia o como proyecto multigeneracional, esta casa unifamiliar ofrece numerosas posibilidades. Consúltelo usted mismo y concierte una visita. Aproveche la oportunidad de conocer la propiedad personalmente y hacer realidad su concepto de vivienda individual. Estaremos encantados de proporcionarle más información.

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Todo sobre la ubicación

Karben, eingebettet im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, besticht als lebendige Pendlerstadt mit rund 22.600 Einwohnern durch ihre ausgewogene Altersstruktur und eine herausragende Lebensqualität. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer modernen Infrastruktur, die von exzellenten Verkehrsanbindungen über S-Bahn und Autobahnen bis hin zu vielfältigen Bildungseinrichtungen reicht. Die Nähe zu Frankfurt eröffnet zudem attraktive berufliche Perspektiven, während die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum die Wertentwicklung von Immobilien nachhaltig unterstützt. Karben präsentiert sich als sicherer und zukunftsorientierter Standort, der Familien ein behagliches und zugleich urbanes Lebensumfeld bietet.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten dazu ein, die kostbare Zeit mit der Familie aktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Spielplätze wie der an der Gordeler Straße, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie weitere grüne Oasen und Sportplätze in fußläufiger Entfernung schaffen ideale Bedingungen für unbeschwerte Stunden im Freien. Für gesellige Momente und gemeinschaftliches Miteinander sorgen der Dorftreff und die Vereinsheime des 1. FC Rendel und TV Rendel, die innerhalb von neun bis zehn Minuten zu erreichen sind. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Taverne Rhodos, nur drei Minuten zu Fuß, mit einladenden Speisen, während gemütliche Cafés und Bars in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Besonders für Familien ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die KiTa Himmelsstürmer sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von 20 bis 30 Minuten bequem erreichbar sind. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Altes Rathaus und Taunusblick gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die medizinische Versorgung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken und Pflegeeinrichtungen befinden sich in angenehmer Nähe, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe garantiert ist.

Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und Infrastruktur macht Karben zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder behutsam aufwachsen und die ganze Familie gemeinsam Zukunft gestalten kann.

Entfernungen (ca. in km):

- Kindergärten: 0,3 km
- Schulen: 2,0–3,0 km
- Ärzte: 1,0 km
- Lebensmittelmärkte: 1,2 km
- Supermärkte: 1,2 km
- Bäcker: 0,5 km
- Metzger: 0,6 km
- Bushaltestellen: 0,2 km
- Bahnhöfe: 3,0 km
- S-Bahnhöfe: 3,0 km
- Frankfurt Innenstadt: 20,0 km
- Frankfurt Hauptbahnhof: 22,0 km
- Frankfurt Flughafen: 35,0 km

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com