

Karben / Rendel

Maison individuelle située dans un quartier résidentiel calme. Potentiel d'agrandissement et de développement ultérieur.

CODE DU BIEN: 25008018

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 496 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25008018                 |
| Surface habitable      | ca. 90,34 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 3                        |
| Salles de bains        | 2                        |
| Année de construction  | 1968                     |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 520.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.11.2035        | Consommation<br>d'énergie                                      | 196.00 kWh/m²a            |
|                                                  |                   | Classement<br>énergétique                                      | F                         |
|                                                  |                   | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1968                      |

CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La propriété





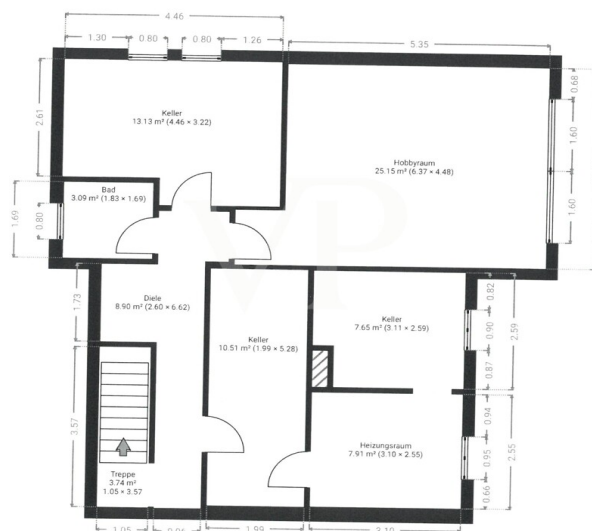
CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Plans d'étage

## VP KARB Bismarck 14

Bismarckstraße 14, 61184 Karben, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 198.41 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 90.22 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 2

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 80.03 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 3.05 m<sup>2</sup> ·

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 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 90.22 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 2



## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 118.38 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 87.17 m<sup>2</sup> ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel**

## Une première impression

Maison individuelle idéalement située. Accessible et agrandissable. Construite en 1968, cette maison individuelle offre environ 90,34 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 496 m<sup>2</sup>. Nécessitant des travaux de rénovation, elle représente une opportunité intéressante pour les acquéreurs souhaitant aménager leur espace de vie selon leurs goûts. Le rez-de-chaussée comprend trois pièces, une cuisine et une salle de bains. Toutes les pièces sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un monte-escalier permet d'accéder au sous-sol. Une extension de la maison semble envisageable, sous réserve d'autorisation des autorités compétentes. Le potentiel de développement de la propriété n'est soumis à aucune restriction de zonage ; l'article 34 du Code de la construction allemand s'applique. Le sous-sol comprend deux pièces utilitaires aménagées, une salle de bains et la chaufferie. Le jardin, accessible directement, offre un potentiel supplémentaire : avec une superficie d'environ 496 m<sup>2</sup>, vous disposez d'un espace généreux pour les loisirs et la détente en pleine nature. Le jardin peut être aménagé selon vos envies et se prête, par exemple, à la culture de fleurs, de fruits ou de légumes. Cette propriété offre également des espaces polyvalents, tels qu'une terrasse, une aire de jeux ou un espace de rangement pratique. Vous pourrez y ranger vos outils de jardin dans le grand abri de jardin en bois, et y entreposer votre mobilier de jardin pendant l'hiver. Située dans un quartier résidentiel établi, la propriété bénéficie d'un accès facile à toutes les commodités essentielles. Commerces, écoles, crèches et centres médicaux sont à quelques minutes seulement. Les transports en commun et l'accès à l'autoroute sont également rapidement accessibles, vous permettant de vous déplacer rapidement. Cette maison, qui nécessite des travaux de rénovation, offre un potentiel exceptionnel pour ceux qui apprécient la personnalisation et souhaitent agrandir et valoriser la propriété grâce à des améliorations ciblées. Que ce soit pour y installer votre famille ou pour un projet multigénérationnel, cette maison individuelle offre de nombreuses possibilités. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite. Saisissez cette opportunité pour visiter la propriété et imaginer votre projet de vie. Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire.



**CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODE DU BIEN: 25008018 - 61184 Karben / Rendel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

**Tel.:** +49 6101 - 98 94 72 0

**E-Mail:** [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)