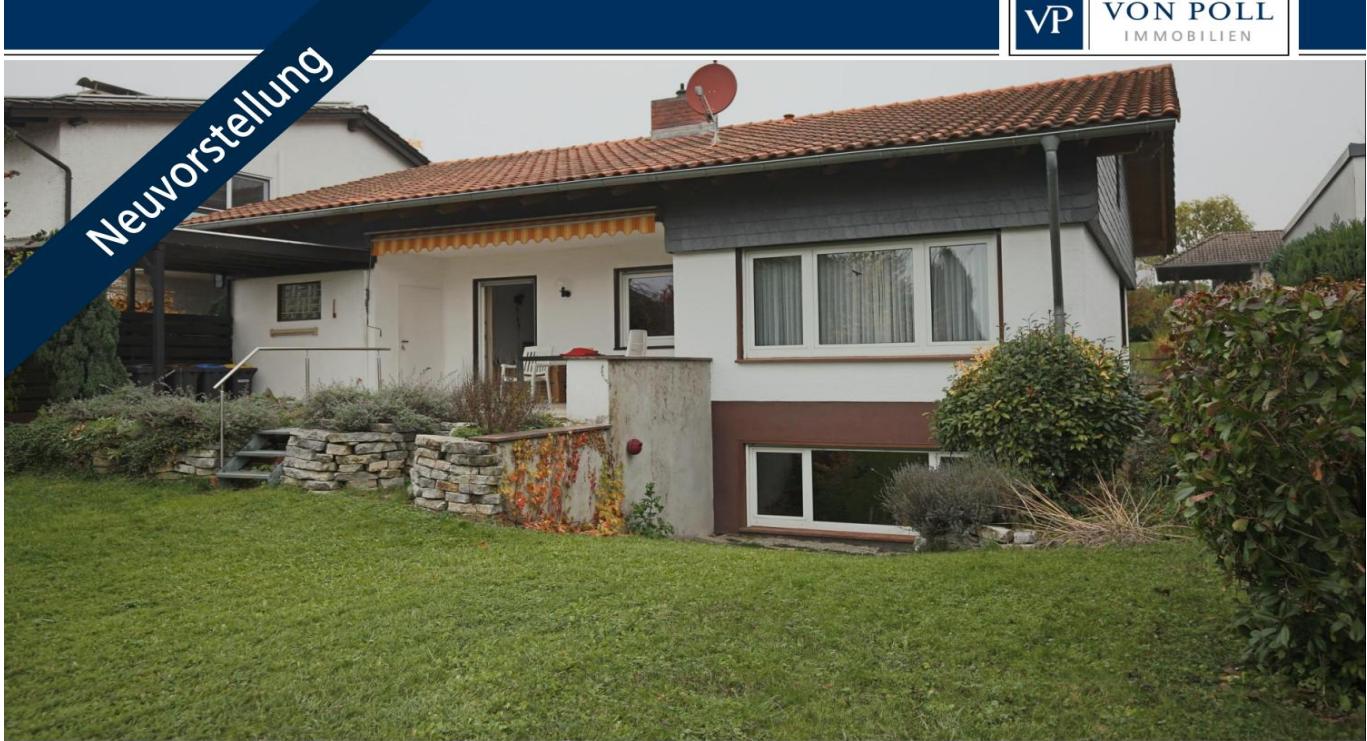


Karben / Rendel

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Aus- und aufbaufähig.

????????? ??????????: 25008018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

????? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 90,34 m² • ??????: 3 • ??????? ????: 496 m²

?????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

?? ??? ?????

????????? ??????????	25008018
???????????	ca. 90,34 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3
???????????	2
????? ??????????????	1968
????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	520.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
?????????????????????	ca. 73 m ²
???????????	?????????, ?????????????????
???????????	???????????

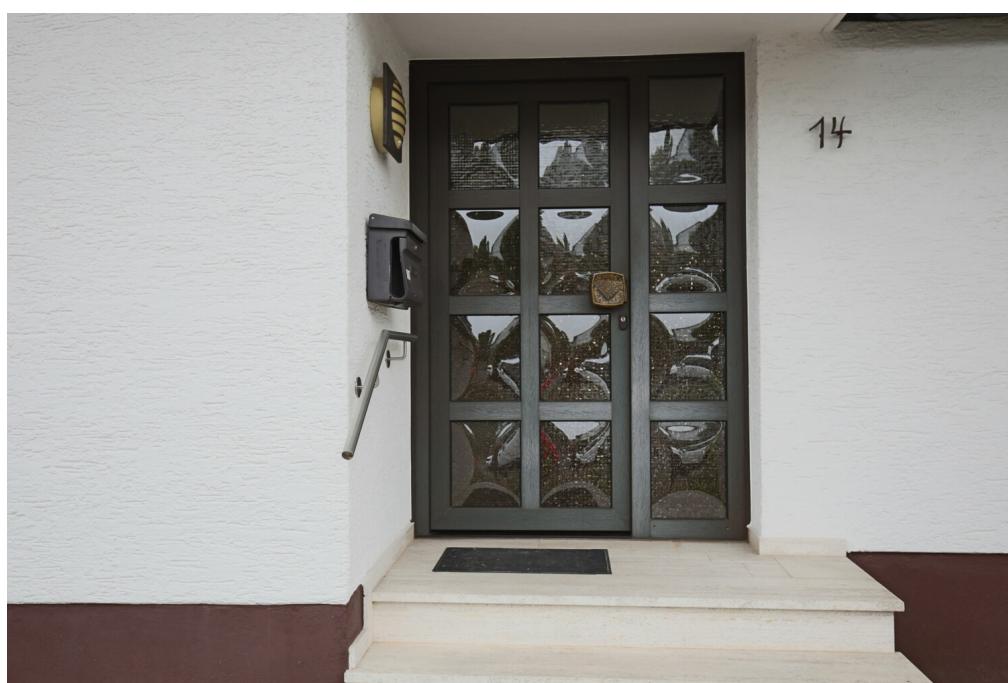
????????? ??????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

????????????? ??????????

????? ????????????	?????? ????????	?????????????????	BEDARF
	???????	???????????	
?????????????	04.11.2035	?????? ????????	196.00 kWh/m ² a
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	F
		???????????	
		???????????	
		???????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



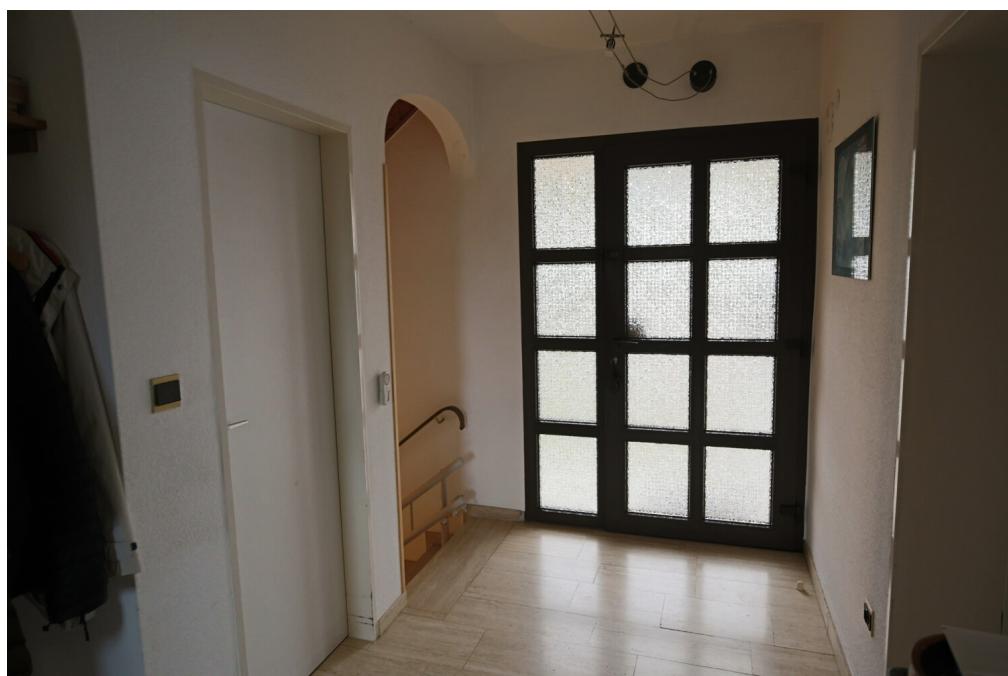
???????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



???????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



???????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



????????? ??????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

???????

VP KARB Bismarck 14

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

 **magicplan**

▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 80.03 m² · WOHNFLÄCHE: 3.05 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
Page 3/3

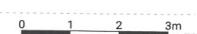
VP KARB Bismarck 14

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

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 118.38 m² · WOHNFLÄCHE: 87.17 m² ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen


Page 2/3

????? ? ??????? ???? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ?? ???? ???????, ??? ??
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ???? ??????? ???? ??????? ???? ??????? ???? ???????.

????????? ?????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

??? ????? ????????

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr guter Lage.

Behindertengerecht und erweiterbar.

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 90,34 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück mit rund 496m². Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigen Zustand und stellt somit eine interessante Option für Käufer da, die Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, sowie Küche und Bad.

Alle Räume sind behindertengerecht und auch für Rollstühle geeignet.

Der Abgang zum Keller ist mit einem Treppenlift ausgestattet.

Eine Erweiterung bzw. Aufstockung des Hauses erscheint nach Genehmigung durch die entsprechenden Behörden machbar.

Die Bebaubarkeit der Immobilie wird nicht durch einen Bebauungsplan eingeschränkt. Es gilt §34 des Baugesetzbuches.

Im Keller befinden sich zwei wohnlich ausgebauten Nutzräume sowie ein Badezimmer und der Heizungsraum.

Durch den direkt zugänglichen Gartenbereich eröffnet sich weiteres Potenzial: Mit einer Grundstücksfläche von ca. 496m² verfügen Sie über ausreichend Platz für Freizeit und Erholung im Grünen. Der Garten kann individuell gestaltet werden und eignet sich beispielsweise für den Anbau von Blumen, Obst oder Gemüse. Das Grundstück bietet zudem Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten wie eine Terrasse, Spielbereich oder praktische Abstellmöglichkeiten. In dem großen hölzernen Gartenhaus finden Ihre Gartengeräte Platz und Ihre Gartenmöbel können hier überwintern.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend und bietet Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Autobahnzufahrten ist ebenfalls gegeben, sodass Sie schnell Ihr Ziel erreichen.

Ein besonderes Potenzial bietet das renovierungsbedürftige Haus Interessenten, die Wert auf eine eigene Gestaltung legen und das bestehende Objekt durch gezielte Maßnahmen erweitern und damit aufwerten möchten. Ob als neues Zuhause für die eigene Familie oder als Generationenprojekt – dieses Einfamilienhaus schafft zahlreiche Möglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, die Immobilie persönlich kennenzulernen und Ihr individuelles



VON POLL
REAL ESTATE

Wohnkonzept zu realisieren. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

????????? ?????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

??? ??? ??? ?????????

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 unbeschwerete 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

???????? ?????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

????? ????????????

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.

????????? ??????????: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com