

Karben / Rendel

Különálló családi ház csendes lakóövezetben. Bovítési és további fejlesztési lehetőséggel.

VP azonosító: 25008018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90,34 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 496 m²

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Áttekintés

VP azonosító	25008018
Hasznos lakótér	ca. 90,34 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	520.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 73 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.11.2035	Teljes energiaigény	196.00 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Az ingatlan



VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Az ingatlan



VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Az ingatlan



VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Az ingatlan



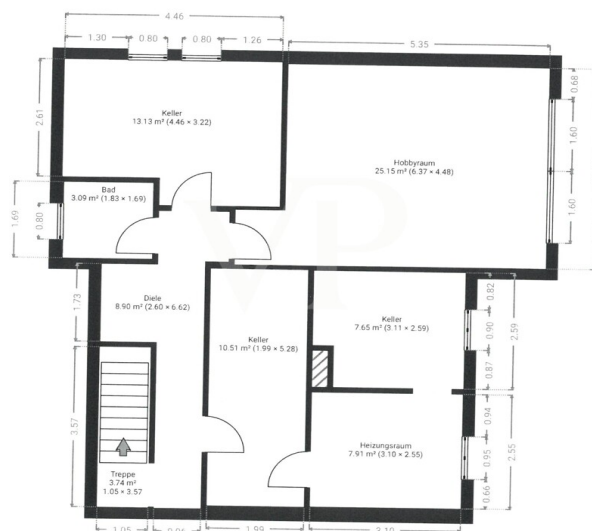
VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Alaprajzok

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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Az első benyomás

Különálló családi ház nagyon jó helyen. Megközelíthető és bővíthető. Ez az 1968-ban épült különálló családi ház körülbelül 90,34 m² lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 496 m²-es nagyméretű telken fekszik. Az ingatlan felújításra szorul, így vonzó lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik saját preferenciáik szerint szeretnék kialakítani lakóterüket. A földszinten három szoba, egy konyha és egy fürdőszoba található. Minden szoba akadálymentesített és kerekesszékekkel is használható. A pince lépcsőlifttel közelíthető meg. A ház bővítése vagy bővítése megvalósíthatónak tűnik az illetékes hatóságok engedélyével. Az ingatlan fejlesztési potenciálját nem korlátozza rendezési terv; a német építési szabályzat 34. szakasza érvényes rá. Az alagsorban két kész háztartási helyiség, egy fürdőszoba és a kazánház található. A közvetlenül megközelíthető kert további lehetőségeket kínál: a körülbelül 496 m²-es telekmérettel bőséges hely áll rendelkezésre a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra a természetben. A kert egyedileg is kialakítható, és alkalmas például virágok, gyümölcsök vagy zöldségek termesztésére. Az ingatlan különféle felhasználási lehetőségeket is kínál, például terasz, játszótér vagy praktikus tárolóhelyiség kialakítását. Kerti szerszámait a nagyméretű, fából készült kerti fészerben tárolhatja, kerti bútorait pedig télen is ugyanitt tárolhatja. Az ingatlan egy rendezett lakóövezetben található, és minden alapvető szolgáltatás könnyen megközelíthető. Üzletek, iskolák, óvodák és orvosi rendelők mindössze néhány percre találhatók. A tömegközlekedés és az autópálya-hozzáférés is könnyen elérhető, így gyorsan eljuthat úti céljához. Ez a felújításra szoruló ház különösen azoknak kínál lehetőséget, akik értékelik a személyre szabhatóságot, és célzott fejlesztésekkel szeretnék bővíteni és feljavítani meglévő ingatlanukat. Akár családjáé új otthonaként, akár többgenerációs projektként – ez a családi ház számos lehetőséget kínál. Gőzödjön meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is megismerje az ingatlant, és megvalósítsa egyedi lakhatási elképzelését. Örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com