

Karben / Rendel

## Casa unifamiliare indipendente in tranquilla zona residenziale. Possibilità di ampliamento e ulteriore sviluppo.

Codice oggetto: 25008018

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,34 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 496 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25008018                 |
| Superficie netta    | ca. 90,34 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1968                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 520.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.11.2035           | Consumo energetico                                    | 196.00 kWh/m²a                   |
|                                         |                      | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                             |

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La proprietà



Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La proprietà



Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La proprietà



Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## La proprietà



Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

# Planimetrie

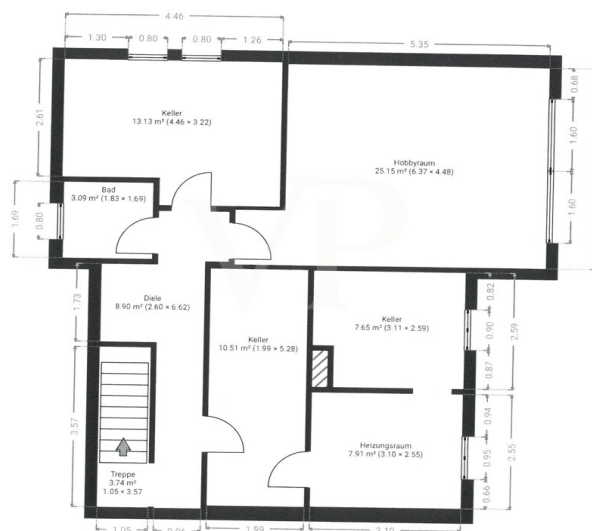
## VP KARB Bismarck 14

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

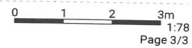


### ▼ 1. Untergeschoss

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



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



## 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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Una prima impressione

Casa unifamiliare indipendente in ottima posizione. Accessibile e ampliabile. Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1968, offre circa 90,34 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un ampio terreno di circa 496 m<sup>2</sup>. L'immobile necessita di ristrutturazione e rappresenta quindi un'opzione interessante per gli acquirenti che desiderano progettare il proprio spazio abitativo secondo le proprie preferenze. Il piano terra comprende tre stanze, una cucina e un bagno. Tutte le stanze sono accessibili e adatte a persone su sedia a rotelle. Un montascale consente l'accesso al seminterrato. Un ampliamento o una costruzione aggiuntiva alla casa è possibile previa approvazione delle autorità competenti. Il potenziale di sviluppo dell'immobile non è limitato da un piano regolatore; si applica l'articolo 34 del Codice Edilizio tedesco. Il seminterrato ospita due locali di servizio rifiniti, un bagno e il locale caldaia. Il giardino direttamente accessibile offre ulteriori potenzialità: con un terreno di circa 496 m<sup>2</sup>, si dispone di ampio spazio per il tempo libero e il relax nella natura. Il giardino può essere progettato individualmente ed è adatto, ad esempio, alla coltivazione di fiori, frutta o verdura. La proprietà offre inoltre spazio per vari usi, come una terrazza, un'area giochi o un pratico ripostiglio. Gli attrezzi da giardino possono essere riposti nell'ampio capanno in legno, dove è possibile riporre i mobili da giardino durante l'inverno. L'immobile si trova in una zona residenziale consolidata e offre accesso a tutti i servizi essenziali. Negozi, scuole, asili e strutture mediche sono raggiungibili in pochi minuti. Anche i trasporti pubblici e l'accesso all'autostrada sono facilmente raggiungibili, garantendo un rapido raggiungimento della destinazione. Questa casa, che necessita di ristrutturazione, offre un potenziale particolare per coloro che apprezzano la personalizzazione e desiderano ampliare e valorizzare la proprietà esistente attraverso miglioramenti mirati. Che si tratti di una nuova casa per la propria famiglia o di un progetto multigenerazionale, questa casa indipendente offre numerose possibilità. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita. Cogliete l'occasione per conoscere personalmente l'immobile e realizzare il vostro progetto abitativo personalizzato. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25008018 - 61184 Karben / Rendel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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