

Karben / Rendel

Großzügiges Familienhaus - hell, modern und einladend

????????? ??????????: 25008014

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 1.229.000 EUR • ??????????: ca. 318 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 547 m²

??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

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

??????? ?????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ??? ??????

??????? ?????????	25008014	????? ???????	1.229.000 EUR
??????????	ca. 318 m²	?????	???????????
?????????	9	???????????????	???????????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision
????? ????????????	2018		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	3 x ????????????		MwSt.) des
	????? ????????????,		beurkundeten
	1 x ???????	????? ????????????	Kaufpreises
		?????	2018
		??????	???????, ??????,
			?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ????????????? ?????????????	51.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ??	24.06.2035	????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

????????? ??????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ?????????



??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ????????



??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ????????



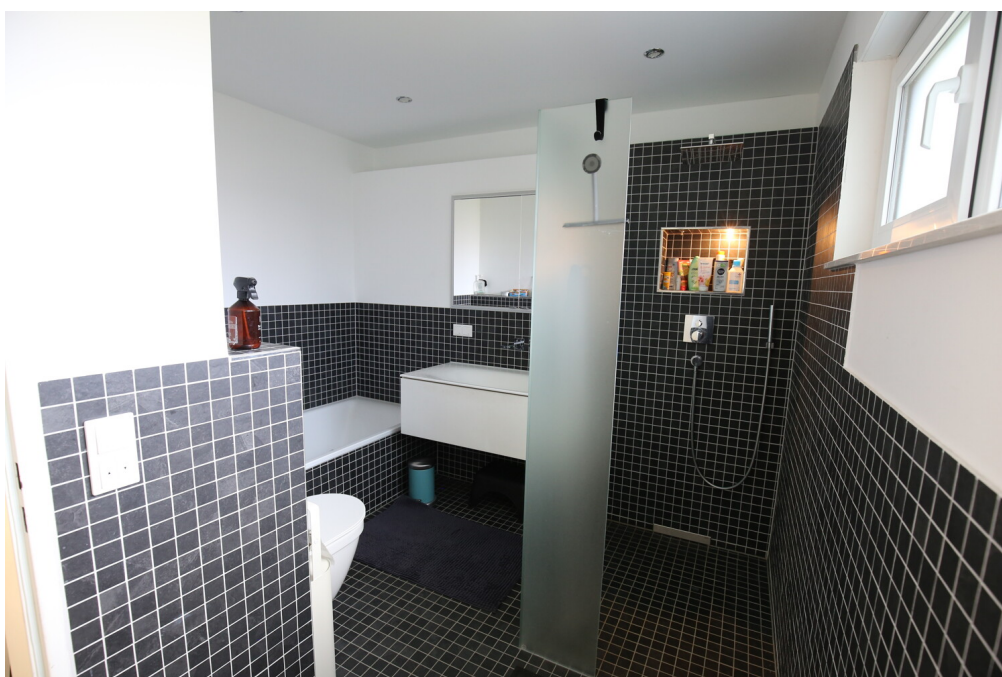
???????? ?????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ????????



??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ???????



????????? ??????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ?????????



????????? ??????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ?????????



????????? ??????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

?? ?????????



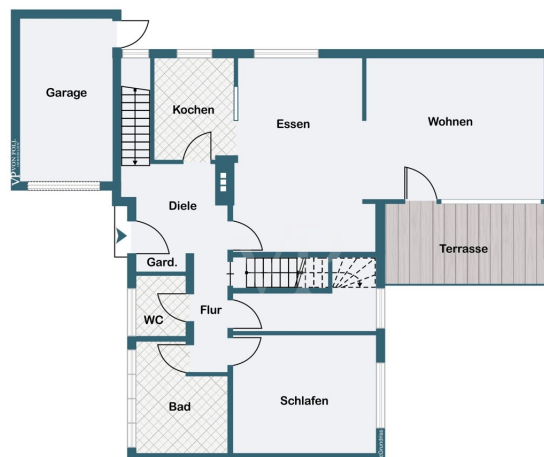
??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

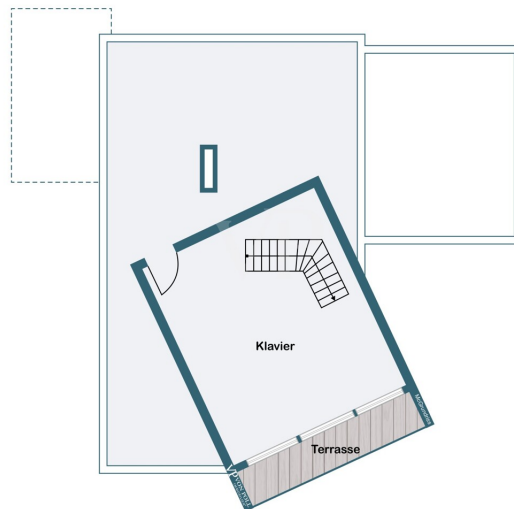
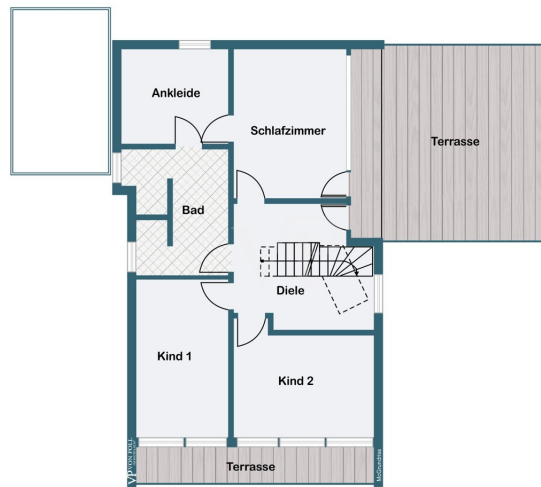
?? ????????



??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

??????





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

??????? ???????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus. Es befindet sich im insbesondere von Familien sehr geschätzten Karben, Ortsteil Rendel. Der ursprünglich im Jahr 1969 erbaute Bungalow, wurde vom jetzigen Eigentümer, der von Beruf Architekt ist, in 2018 saniert und um zwei großzügige Stockwerke erweitert.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 547 m² großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 318 m² viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen neun Zimmer sowie drei Bäder zur Verfügung; so ist das Haus bestens auf die Bedürfnisse einer mehrköpfigen Familie abgestimmt und bietet viel Raum für Homeoffice, Gäste und Hobbies. Der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht durch großzügige Fenster einen angenehmen Lichteinfall. Die Raumaufteilung ist durchdacht und erfüllt mit neun Zimmern diverse Ansprüche – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und vieles mehr.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Gartenterrasse.

Drei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Ablauf im Alltag, auch bei größeren Haushalten. Die verwendeten Materialien unterstreichen den gehobenen Standard der Ausstattung.

Auch auf technischer Ebene überzeugt das Haus: Die zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die im Baujahr 2016 installierte Gebäudetechnik ist effizient und entspricht aktuellen energetischen Standards. dreifach verglaste Fenster, hochwertige Bodenbeläge und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept runden das Gesamtbild ab. Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt auf einem hohen Niveau und vermittelt ein repräsentatives Wohnambiente.

Das Grundstück bietet neben einer gepflegten Gartenfläche ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder individuelle Gartenideen. Eine geräumige Garage sowie drei Stellplätze ermöglichen komfortables Parken direkt am Haus. Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung vorhanden und tragen zur Attraktivität des Standorts bei. Die moderne Architektur fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet Ihnen ein zeitgemäßes Zuhause im gehobenen Stil.

Zusammengefasst finden Sie hier eine Immobilie mit geräumiger Ausstattung und viel Komfort, um dieses Haus zu einem echten Familientraum zu machen. Hier finden alle

Generationen Raum für Alltag, Freizeit und Geborgenheit. Das moderne Design verbindet Komfort mit repräsentativer Wirkung.

Highlights:

- Helle Zimmer mit viel Tageslicht
- Moderner, offener Wohn- und Essbereich
- Familienfreundlicher Grundriss
- Fußbodenheizung in Ober- und Staffelgeschoss
- Sonnenterrasse im OG
- 3 Bäder
- Sauna
- Dachgeschoss mit Multifunktionsraum
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Garage mit Zufahrt und 3 zusätzlichen PKW-Abstellplätzen
- Energieeffiziente Bauweise

Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitergehende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Termin von den Vorzügen dieses Hauses.

??????? ???????: 25008014 - 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 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: 19,0 km

??????? ?????????: 25008014 - 61184 Karben / Rendel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 51.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25008014 - 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