

Bad Vilbel / Dortelweil

**Neuwertiges Reihenmittelhaus Modern, groß,
neuwertig. Energie A+. Kapitalanlage / zeitnahe
Eigenbedarf möglich**

Objektnummer: 26008003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 136 m²

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Auf einen Blick

Objektnummer	26008003	Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m ²	Haus	Reihenmittel
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2023		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 12 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	29.08.2034	Endenergiebedarf	20.00 kWh/m ² a
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



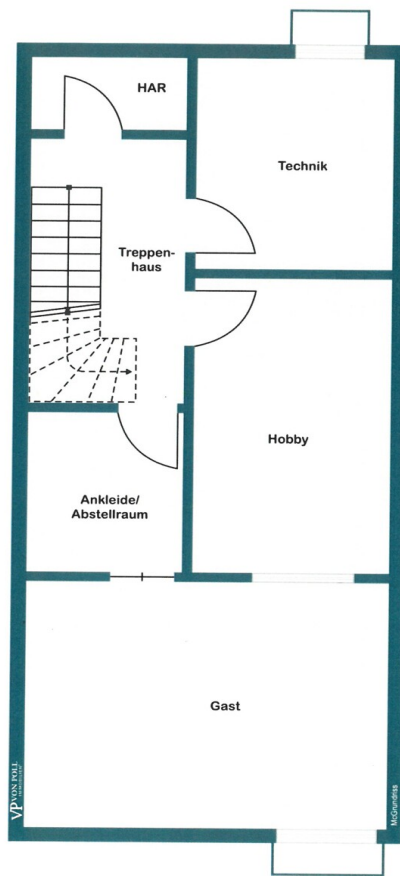
Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

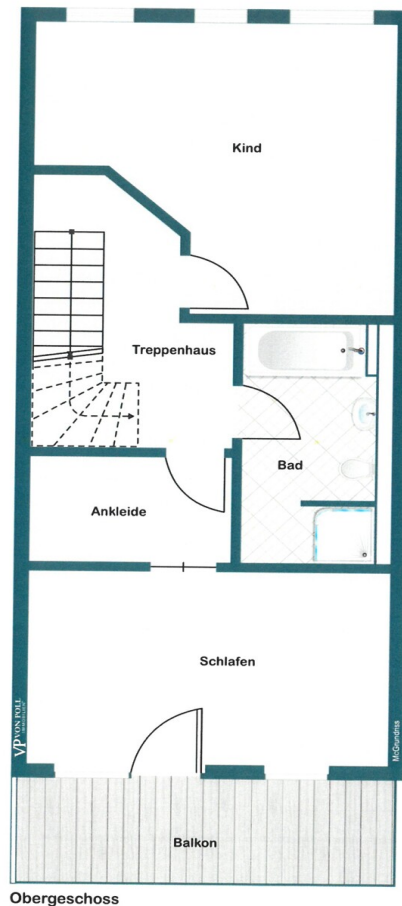
Grundrisse



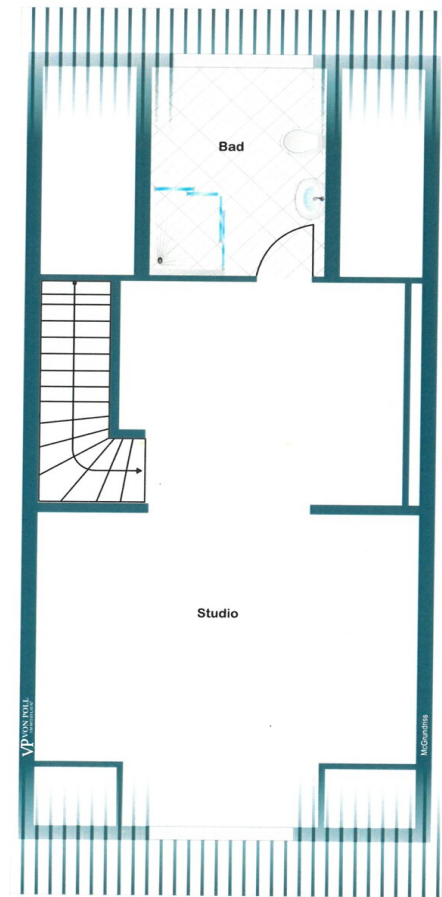
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem hochwertigen Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und großzügigem Raumangebot verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² auf einem Grundstück von ca. 136 m² präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine klare, zeitgemäße Architektur.

Die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen schafft helle, großzügige Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter des Hauses.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. In Verbindung mit der Energieklasse A steht die Immobilie für nachhaltigen Wohnkomfort und eine zukunftssichere Bauweise.

Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 3.350 €. Der Mietvertrag wurde am 01.11.2025 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 1 Jahr ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die moderne Bauqualität sowie die klare Grundrissstruktur bieten beste Voraussetzungen für langfristige Werthaltigkeit.

Auch das kompakte Grundstück überzeugt durch seine pflegeleichte Größe und

bietet dennoch Raum für Terrasse und private Außenbereiche.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne und wertbeständige Immobilie in gefragter Lage des Rhein-Main-Gebiets – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Neubauqualität mit Flexibilität verbinden möchten.

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik verbindet.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Bauweise entspricht aktuellen energetischen Standards und sorgt für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Betriebskosten.

In den Wohnbereichen wurden großformatige Fliesen sowie hochwertiges Echtholzparkett verbaut, die dem Haus eine stilvolle und moderne Wohnatmosphäre verleihen. Die offen gestaltete Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Die Bäder präsentieren sich modern und zeitlos mit großformatigen Fliesen, bodengleichen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten. Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung sorgen für viel Tageslicht und gute Dämmwerte. Elektrische Rollläden unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Abgerundet wird die Ausstattung durch eine moderne Elektroinstallation, klare Grundrisse sowie eine insgesamt hochwertige Bau- und Ausführungsqualität.

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im nördlichen Rhein-Main-Gebiet. Der Ortsteil verbindet dörflichen Charme mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Frankfurt und bietet eine angenehme Wohnqualität im Grünen. Die Bad Vilbeler Kernstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über Busverbindungen besteht Anschluss an den Bahnhof Bad Vilbel mit S-Bahn-Anbindung (S6) Richtung Frankfurt Innenstadt, die in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto gelangt man in ca. 15–20 Minuten in die Frankfurter City. Eine schnelle Anbindung besteht zudem über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahnen A661 und A5, wodurch auch Bad Homburg, Friedberg und der Flughafen Frankfurt zügig erreichbar sind.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung innerhalb der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region.

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Weitere Informationen

Neubau-Reihenhaus aus dem Jahr 2023 in massiver Bauweise mit moderner Haustechnik. Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Hochwertige 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallation. Das Haus entspricht den aktuellen energetischen Anforderungen eines modernen Neubaus und bietet eine nachhaltige und zukunftssichere Bauqualität.

Objektnummer: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com