

Bad Vilbel / Massenheim

# Modernes freistehendes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung (Erbpachtgrundstück)

Objektnummer: 26008005

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 542 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

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

Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008005	Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnfläche	ca. 252,05 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1967		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.58 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie



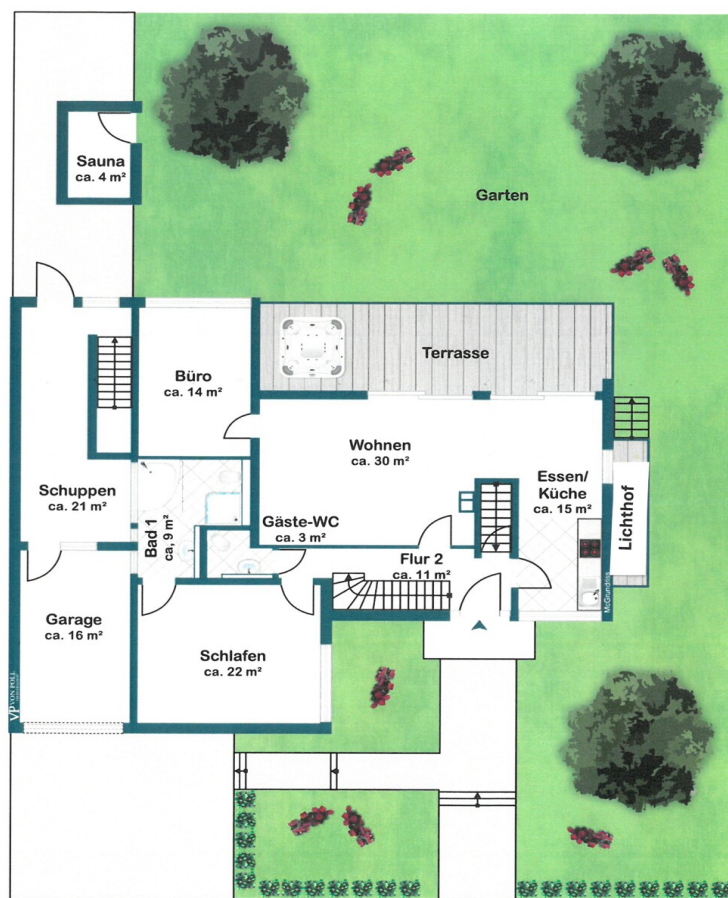
Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Die Immobilie

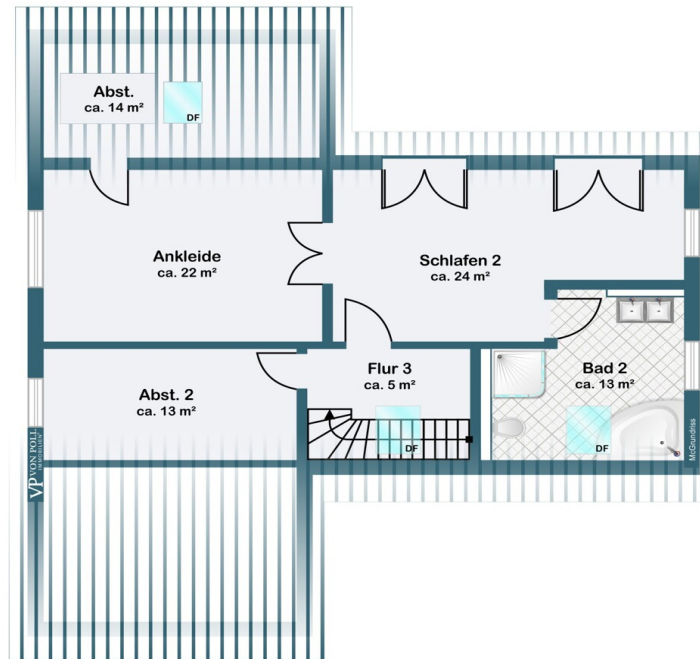


Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

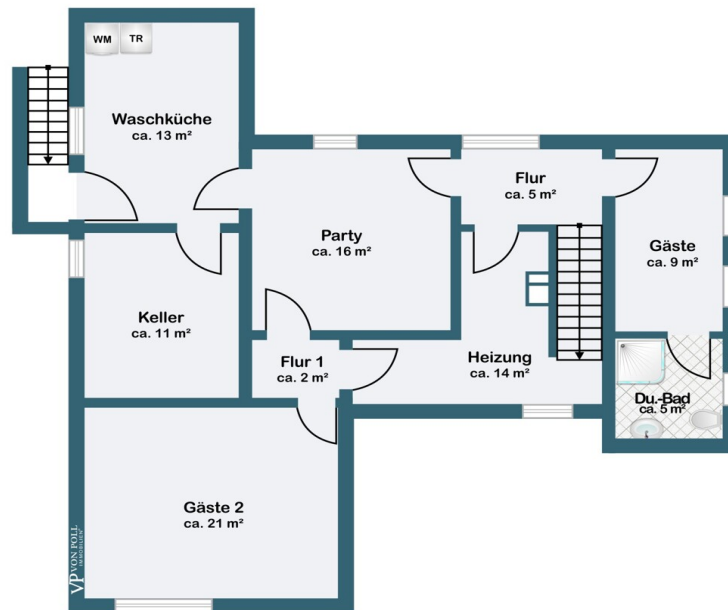
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



### Kellergeschoss

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: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem luxuriösen Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Bad Vilbel. Ursprünglich im Jahr 1967 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2018 grundlegend vollsanziert, erweitert und technisch auf einen modernen Stand gebracht. Heute präsentiert sich das Haus in einem nahezu neuwertigen Zustand mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot.

Die Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume sowie durchdachte Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besondere Highlights sind der hochwertige Kamin mit Einbindung in das Heizsystem, eine moderne Gasheizung mit Solarunterstützung sowie eine Sauna im Haus. Die großzügige Terrasse mit Whirlpool lädt zum Entspannen ein und unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Das weitläufige Grundstück mit rund 542,00m<sup>2</sup> bietet viel Platz im Außenbereich und eine angenehme Privatsphäre. Das Erbbaurechtsmodell eröffnet Käufern zudem den Vorteil eines reduzierten Gesamtkapitalbedarfs und ermöglicht den Zugang zu einer Wohnlage und Objektqualität, die in klassischen Eigentumsmodellen häufig mit deutlich höheren Einstiegskosten verbunden ist.

Der Erbpachtzins beträgt monatlich 376,90 Euro. Das Erbbaurecht ist auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08.12.1961 bestellt. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 des Erbbaurechtsgesetzes das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.

Die Immobilie wird im Zuge des Verkaufs frei übergeben, wodurch sich ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Eigennutzung ergeben.

**Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## **Ausstattung und Details**

**Hochwertig kernsaniertes Einfamilienhaus mit umfassender Modernisierung und Ausbau im Jahr 2018. Die Immobilie bietet zahlreiche Sonderausstattungen und durchdachte Details wie folgt:**

**Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten**

**Enthärtungsanlage von Judo für das Trinkwasser im kompletten Haus**

**CAD 5 Netzwerk mit kleinem Netzwerkschrank**

**Kabel und TV Sat Antenne vorhanden**

**Kamin von Hark mit Wasserkassette zur zusätzlichen Unterstützung der Heizungsanlage**

**Dito. Thermische Solaranlage**

**Sauna mit angrenzenden Holzlager für den Kamin**

**Whirlpool mit 1.400 Liter sep.**

**Gartenbrunnen 5 Meter. Pumpe sep.**

**Rasenroboter sep**

**Kamerasystem Außenbereich eufy sep.**

**Anschluss für eine Wallbox vorhanden und genehmigt. Wallbox sep.**

**Div. Schranksysteme sep.**

**Große Sonnenterrasse mit Whirlpool**

**Holzlager für bis zu ca. 12 m<sup>3</sup> Brennholz**

**Garage, Stellplätze und separater Abstellraum**

**Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## **Alles zum Standort**

Bad Vilbel/Massenheim besticht als Teil der lebendigen Kurstadt Bad Vilbel mit rund 36.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer moderaten Bevölkerungsdichte, die ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld schafft. Dank der Nähe zum dynamischen Ballungsraum Frankfurt und einer ausgezeichneten Anbindung an regionale Verkehrsnetze profitieren Familien hier von vielfältigen beruflichen und privaten Möglichkeiten. Die traditionsreiche Mineralquellenstadt bietet zudem eine starke Wirtschaftsstruktur, die von Gesundheits-, Wellness- und Tourismussektoren geprägt ist – ideale Voraussetzungen für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Leben.

In Bad Vilbel/Massenheim finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote besticht. Die Nähe zu weitläufigen Parks und liebevoll gestalteten Spielplätzen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, lädt zu gemeinsamen Stunden im Grünen ein. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von vielfältigen Sportanlagen, die fußläufig erreichbar sind und eine aktive Freizeitgestaltung fördern. Das nahegelegene Jugendzentrum „Efzet“ sowie das Spielhaus bieten spannende Möglichkeiten zur sozialen Vernetzung und kreativen Entfaltung – perfekte Orte, um Freundschaften zu knüpfen und Gemeinschaft zu erleben.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur in Bad Vilbel/Massenheim besonders hervorzuheben: Von renommierten Kindergärten wie dem Waldorfkindergarten und dem evangelischen Kindergarten, die in rund 10 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu angesehenen Schulen wie dem Georg-Büchner-Gymnasium und der John-F.-Kennedy-Schule, die ebenfalls in etwa 12 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ist eine umfassende und hochwertige Betreuung gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Ärzte und Apotheken, darunter Allgemeinmediziner und Zahnärzte, sorgen für eine verlässliche gesundheitliche Versorgung der ganzen Familie. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Aldi sind ebenfalls bequem in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab. Ideal für Pendler und Familienausflüge. So verbinden sich hier Ruhe und Sicherheit mit einer lebendigen Gemeinschaft und einer Infrastruktur, die das Familienleben in jeder Hinsicht bereichert.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie einer starken Gemeinschaft macht Bad Vilbel/Massenheim zu

**einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.**

**Entfernungstabelle (jeweils in Kilometern und Autominuten):**

- Supermärkte (z.B. REWE, Aldi): ca. 1,2 km / 4 Min
- Bäckereien: ca. 1,0 km / 3 Min
- Metzgereien: ca. 1,1 km / 3 Min
- Frankfurt Innenstadt: ca. 18 km / 25 Min
- Bahnhof Bad Vilbel Nord: ca. 2,5 km / 7 Min
- Bahnhof Bad Vilbel Süd: ca. 1,8 km / 5 Min
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km / 30 Min
- Hauptbahnhof Frankfurt: ca. 19 km / 27 Min
- Europäische Schule Rhein-Main, Bad Vilbel-Dortelweil: ca. 3,5 km / 10 Min
- Nordwestzentrum Frankfurt: ca. 14 km / 18 Min

**Objektnummer: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## **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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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