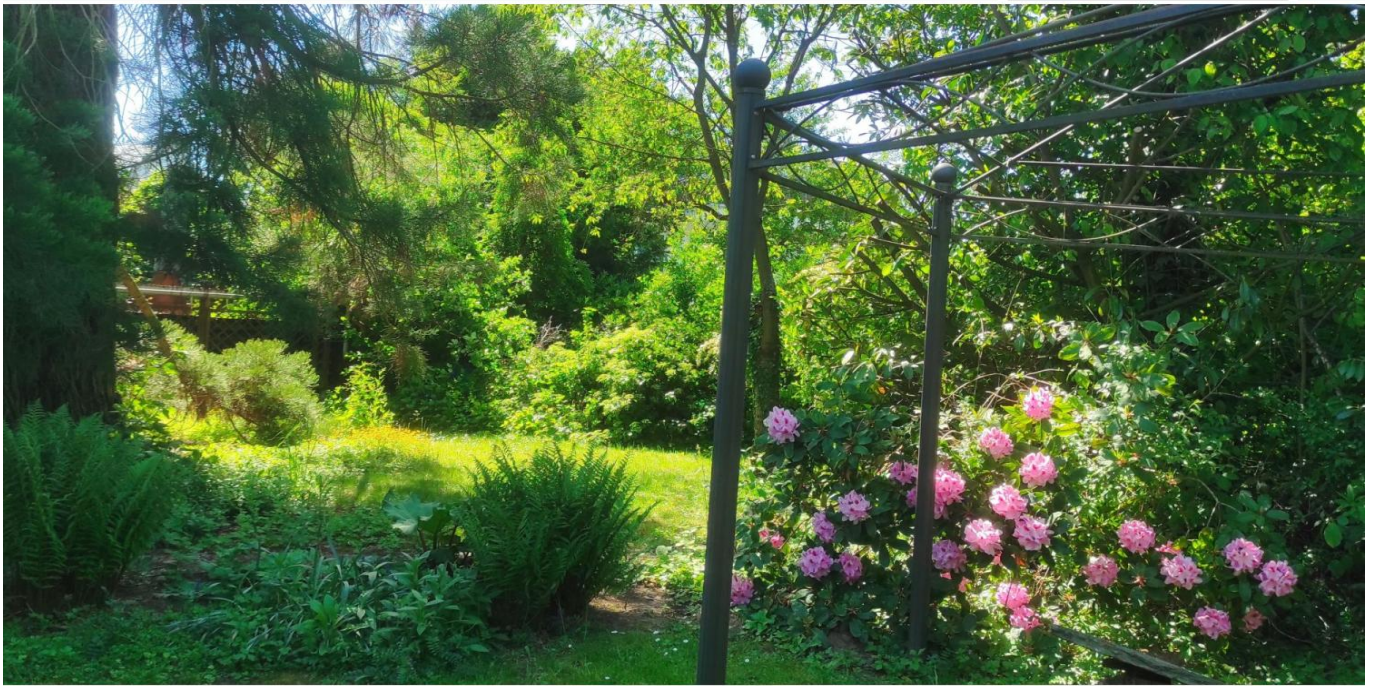


Bad Vilbel

# Charmantes, großes & teilbares Grundstück mit viel Potential & altem Bestandshaus mit neuem Preis !!

Objektnummer: 24008016



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24008016   | Kaufpreis   | 550.000 EUR                                                               |
| Dachform     | Satteldach | Objektart   | Grundstück                                                                |
| Baujahr      | 1975       | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Ein erster Eindruck

Charmantes "teilbares" Grundstück mit viel Potential & altem Bestandshaus

Hier bieten wir ein charmantes, sehr großes Grundstück in sehr zentraler Lage von Bad Vilbel mit einem Bestandshaus als DHH an. Der Südbahnhof ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt.

Auf den vorderen Teil des Grundstücks befindet sich eine Doppelhaushälfte (ca. 1975) mit Anbau & einer Garage. Das Grundstück ist zur Straßenseite ca. 14m breit & in der Länge bzw. Tiefe ca. 57m.

Die andere Straßenseite ist nicht bebaut, sondern mit einer städtischen Grünanlage und einem Weg für Spaziergänger versehen.

Eine mögliche Bebauung ( evtl. Sanierung mit vielleicht zusätzlichem Neubau) des Grundstücks richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Das bedeutet auch, dass das Grundstück teilbar ist. Der Käufer kann entscheiden wie groß die beiden Grundstücke werden & hat natürlich dann auch die Wahl, welches Grundstück, er selbst möchte.

Die Straßenansicht der immer mehr oder weniger ehemals gleichen Doppelhäuser (gleiche Dachform) sollte laut Bauamt, auch bei Abriss & Neubau gewahrt bleiben. Wie weit Sie das vorhandene Haus vielleicht doch sanieren & erweitern wollen oder ganz abreißen, um nach Vorgabe neu zu bauen oder das Grundstück zu teilen, das bleibt Ihre Entscheidung.

Auf dem viel größeren, hinteren Teil des Grundstücks, gibt es verschiedene Varianten aus der Nachbarschaft als Vergleichsmöglichkeit, wie hier an - oder neu gebaut wurde. §34 Baugesetzbuch bedeutet ...

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück befindet sich derzeit in einem eingewachsenen, leicht verwilderten, fast romantischen Zustand mit altem Baumbestand

und wartet darauf.... aus dem Dornröschenschlaf

... wieder zu neuem Leben erweckt zu werden.

Hier finden nicht nur Sie, vielleicht mit Ihrer Familie...  
sondern auch Ihre Wohnträume ein neues Zuhause.

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## Alles zum Standort

Bad Vilbel wird als der Aufsteiger der Region bezeichnet. Stetig wachsend und innovativ präsentiert sich Bad Vilbel als eine Stadt am Speckgürtel Frankfurts. Schulen, eine davon die „Europäische Schule Rhein-Main“, vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, wie in der „Neuen Mitte“, als auch ein reiches Sport- und Kulturangebot machen diese Stadt so attraktiv. Die Burgfestspiele sind über die Grenzen hinaus bekannt und zählen zu den 10 deutschen Festspielorten. Ob Open Air Kino, Sommerkulturprogramm, Quellenfest, Musikschule oder andere Aktivitäten, vieles finden Sie hier! Streuobstwiesen, der Vilbeler Stadtwald und die renaturierte Nidda bieten vielfältige Möglichkeiten für Unternehmungen in der Umgebung. Frankfurt ist mit dem Auto über die B3 oder A66 in wenigen Minuten zu erreichen. Eine S- sowie eine Regionalbahn bieten Anschluss nach Frankfurt und Friedberg. Bad Vilbel bietet ein hohes Maß an Lebensqualität, die Einwohnerzahlen sind in den vergangenen Jahren stark gewachsen und mit den aktuellen Projektplanungen ist ein Ende dieses Wachstums nicht abzusehen. Idyllisch, mit altem Ortskern, bestens versorgt mit Ärzten, Einkaufs- und Bildungsmöglichkeiten, macht dies Bad Vilbel zu einem der attraktivsten Wohnorte im Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 24008016 - 61118 Bad Vilbel

## 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)