

**Bad Vilbel / Dortelweil**

# Neuwertiges Reihenmittelhaus Modern, groß, neuwertig. Energie A+. Kapitalanlage / späterer Eigenbedarf möglich

**Objektnummer: 26008004**

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 143 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008004 - 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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008004	Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
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 <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie



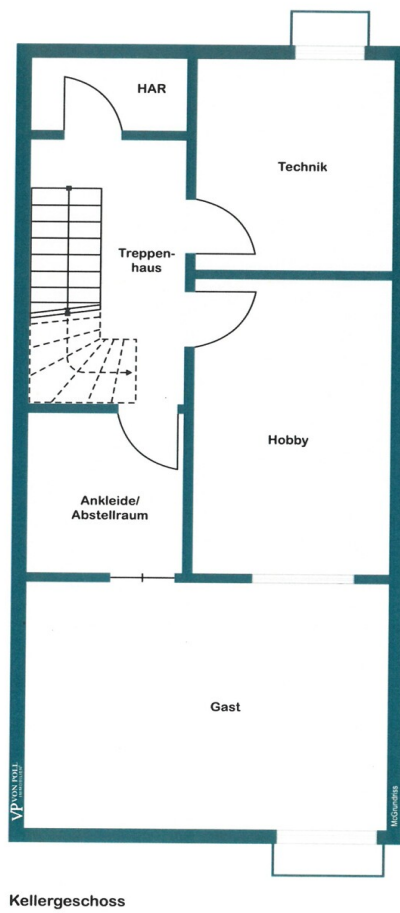
Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Die Immobilie

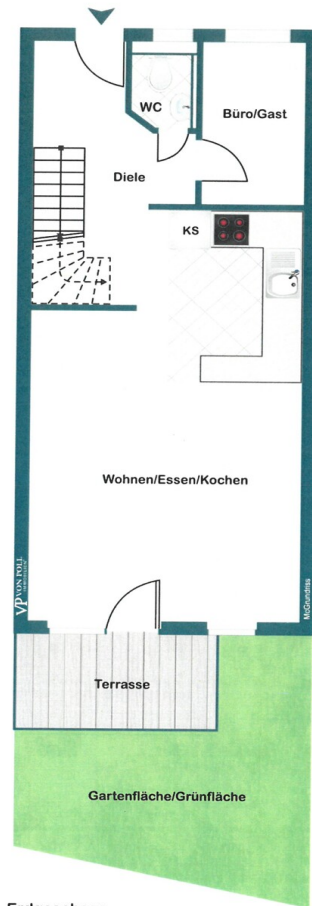


Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

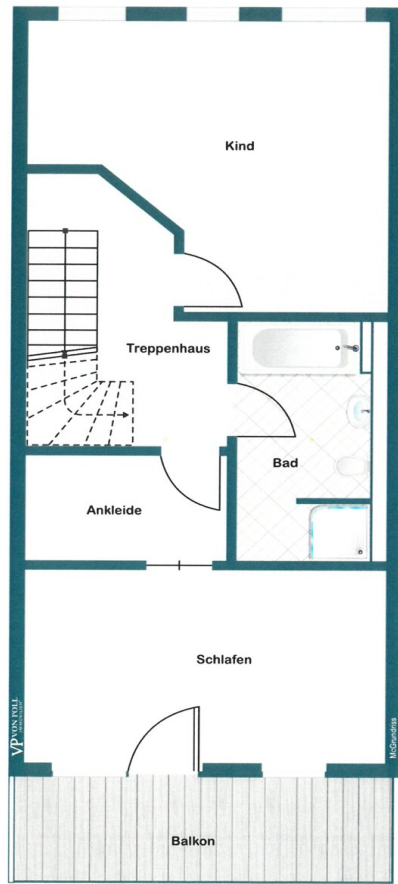
## Grundrisse



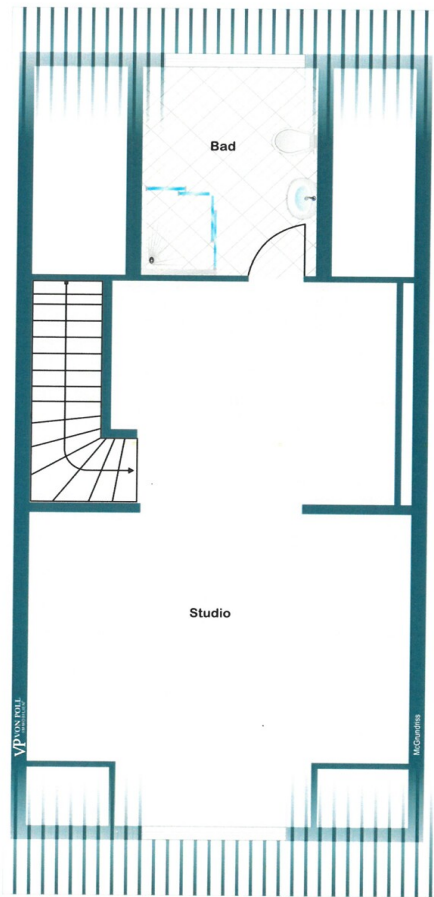
Kellergeschoss



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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und großzügigem Raumangebot verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 136 m<sup>2</sup> 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 01.08.2025 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 3 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die Neubauqualität mit solider Vermietung und langfristiger Werthaltigkeit verbinden möchten. 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 als Kapitalanlage mit planbarer Vermietung.

**Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Ausstattung und Details

Neubau aus dem Jahr 2023 in solider Massivbauweise mit moderner Architektur. Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Hochwertige Bodenbeläge aus großformatigen Fliesen und Echtholzparkett. Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Offene Wohnküche, Terrasse, Balkon sowie ein Studio im Dachgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neubauzustand ohne Renovierungsbedarf.

**Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil und überzeugt durch eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Bad Vilbel zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Umland von Frankfurt und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Die Frankfurter Innenstadt ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Eine schnelle Anbindung besteht über die B3 sowie die Autobahnen A661 und A5. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: S-Bahn- und Regionalverbindungen ermöglichen eine komfortable Verbindung nach Frankfurt, Friedberg und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Nidda sowie zahlreiche Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Objektnummer: 26008004 - 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: 26008004 - 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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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