

**Bad Vilbel**

# Historisches Einfamilienhaus, saniert. Ruhige Bestlage Bad Vilbel.

**Objektnummer: 26008011**

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

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

Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008011	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1890	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	1 x Andere	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	352.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



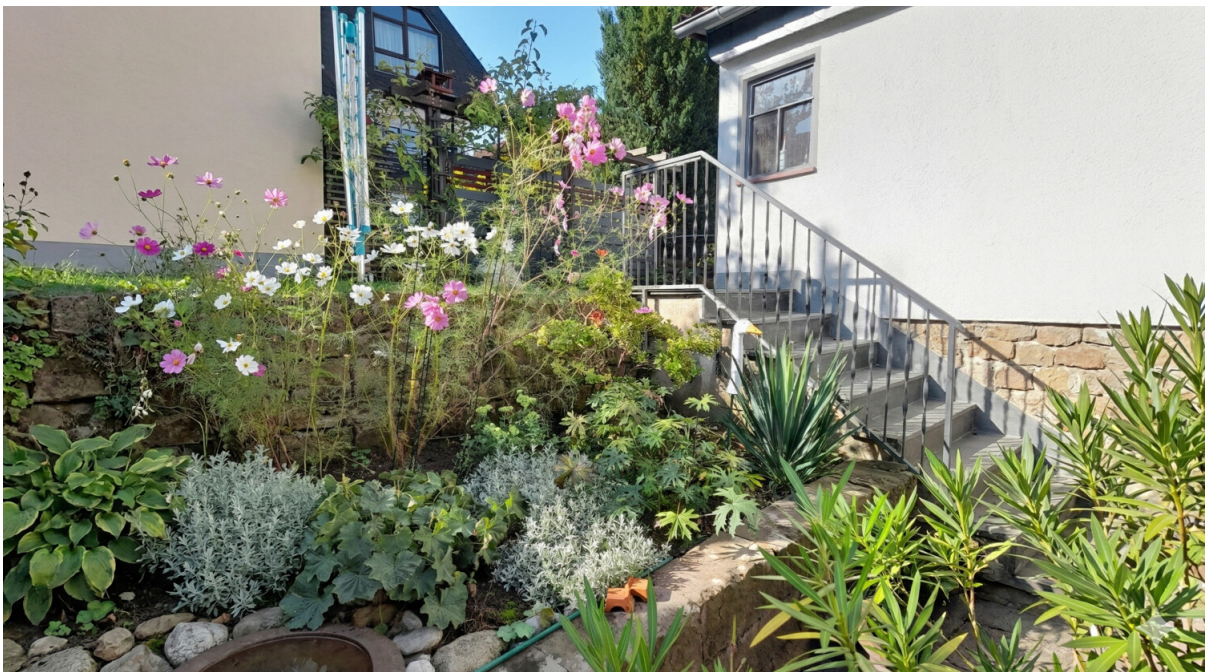
Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



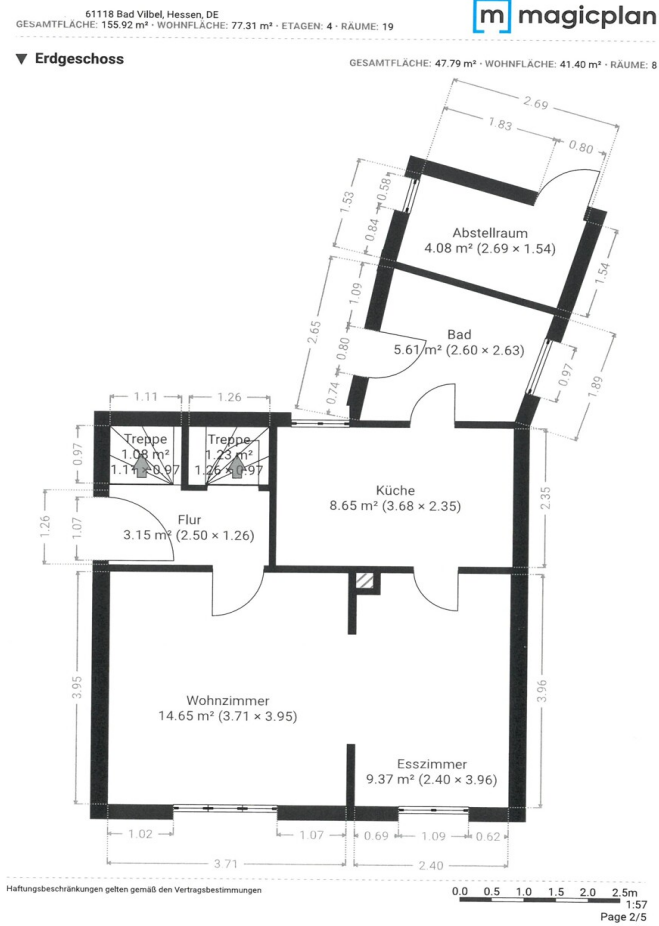
Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Grundrisse

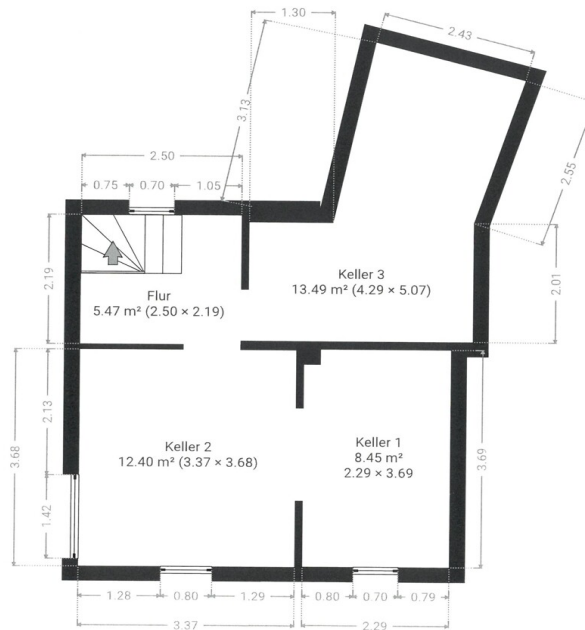


61118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155,92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77,31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19



▼ Kellergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 39,79 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0,00 m<sup>2</sup> · RÄUME: 4



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

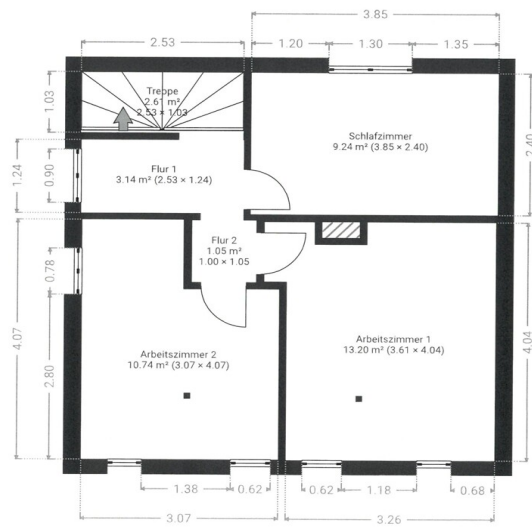
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5m  
1:57  
Page 5/5

61118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155.92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77.31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19



▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 39.95 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 35.91 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

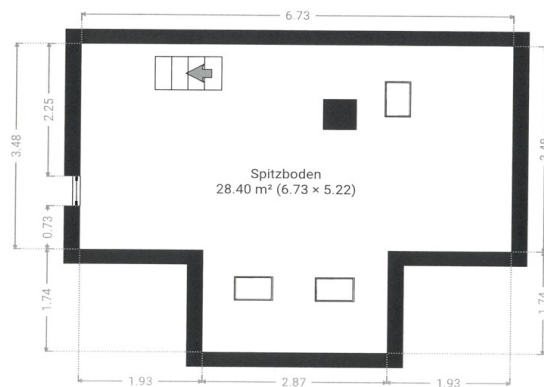
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 3/5

51118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155.92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77.31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19

 magicplan

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 28.39 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> · RÄUME: 1



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 4/5

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: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich in bester Lage von Bad Vilbel und überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre sowie die gelungene Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßer Modernisierung. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1890 erbaut und befindet sich seitdem in einem kontinuierlich instand gehaltenen Zustand.

Die zuletzt im Jahr 2018 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort, während die Geschichte und Charakteristik des Hauses bewahrt wurden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für verschiedene Lebenssituationen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die durch ihre Räume vielseitig nutzbar sind. Ein separates Schlafzimmer ermöglicht eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer wurde im Rahmen der Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht und trägt maßgeblich zum Komfort bei. Die klare Raumstruktur schafft eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 178 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Hier können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden – ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Ein PKW-Stellplatz ist direkt am Haus vorhanden, was den Alltag zusätzlich erleichtert und einen komfortablen Zugang zur Immobilie bietet.

Die Zentralheizung, Bj. 2008, sorgt für eine angenehme Wärme in den kälteren Monaten und trägt zur energieeffizienten Bewirtschaftung des Hauses bei.

Der gepflegte Zustand des Hauses spiegelt sich sowohl im Innen- als auch im

Außenbereich wider und bietet dem neuen Eigentümer ein sofort bezugsfertiges Zuhause.

Die Lage am Niederberg zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind im direkten Umfeld vorhanden und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Das Wohnumfeld ist familienfreundlich und bietet zugleich ausreichend Privatsphäre. Das historische Einfamilienhaus bietet Interessenten die Möglichkeit, ein Stück Geschichte mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Die gelungene Symbiose aus dem Charme vergangener Zeiten und zeitgemäßer Modernisierung macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit auf dem lokalen Immobilienmarkt. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, gemütlichem Wohngefühl und PKW-Stellplatz trägt zu einem harmonischen Gesamteindruck bei. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie in bester Lage am Niederberg und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die besondere Wohnqualität, die dieses Haus zu bieten hat. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Alles zum Standort

Bad Vilbel liegt im südlichen Zipfel der Wetterau, direkt an der nördlichen Stadtgrenze von Frankfurt am Main. Die Stadt ist bekannt für ihre Heilquellen, die Burgfestspiele und als Sitz namhafter Unternehmen (z. B. Hassia, STADA). Mit über 37.000 Einwohnern bietet sie eine hohe Lebensqualität zwischen Urbanität und Natur (Nidda-Auen, Stadtwald).

### Verkehrsverbindungen

Die Stadt gilt als verkehrstechnisch exzellent erschlossen, sowohl für Pendler als auch für Fernreisende.

**Straßennetz:** \* B3: Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße fungiert als Lebensader und bietet eine direkte, ampelfreie Anbindung nach Frankfurt (ca. 10–15 Min. bis zur Innenstadt).

**Autobahnen:** Die A661 (Anschlussstelle Bad Vilbel/Frankfurt-Preungesheim) ist in wenigen Minuten erreichbar. Über das nahegelegene Bad Homburger Kreuz besteht Anschluss an die A5 (Richtung Kassel/Basel).

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

**S-Bahn:** Die Linie S6 verbindet Bad Vilbel im 15-Minuten-Takt mit Frankfurt (Hauptwache/Konstablerwache) und Friedberg.

**Regionalbahnen:** Die Linien RB34 (Niddertalbahn), RE30 und RB40/41 halten am Bahnhof Bad Vilbel.

Lokalbusse: Der „Vilbus“ bedient mit fünf Linien alle Stadtteile. Zudem gibt es direkte Busverbindungen (z. B. Linie 30) nach Frankfurt-Bornheim.

Entfernungen zu wichtigen Orten

Richtwerte für Fahrtzeiten mit dem PKW bei normaler Verkehrslage.

Zielort Entfernung (ca.) Fahrzeit (Auto) ÖPNV (S-Bahn/Bahn)

Frankfurt Innenstadt (Hauptwache) 12 km 15–20 Min. 20 Min.

Frankfurt Hauptbahnhof 15 km 20–25 Min. 23 Min.

Flughafen Frankfurt (FRA) 25 km 25–30 Min. ca. 45 Min. (1 Umstieg)

Friedberg (Hessen) 16 km 15 Min. 15 Min.

Bad Homburg v. d. Höhe 12 km 15 Min. ca. 35 Min.

Offenbach am Main 16 km 20 Min. ca. 40 Min.

Versorgung & Bildung

Schulen

Bad Vilbel verfügt über eine überdurchschnittliche Schullandschaft, die alle Zweige abdeckt:

Grundschulen: Stadtschule (Kernstadt/Gronau), Saalburgschule, Ernst-Reuter-Schule (Heilsberg), Regenbogenschule (Dortelweil).

Weiterführende Schulen: \* Georg-Büchner-Gymnasium (eines der größten Gymnasien Hessens).

John-F.-Kennedy-Schule (Haupt- und Realschule).

Privatschulen: Die Europäische Schule Rhein-Main (ESRM) in Dortelweil zieht viele internationale Familien an.

Einkaufsmöglichkeiten

Innenstadt / Neue Mitte: Moderne Einkaufsmeile entlang der Frankfurter Straße mit Einzelhandel, Cafés und der markanten Brückenmediathek.

Dortelweil (Brunnen Center): Ein großes Fachmarktzentrum für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Drogerien, Bekleidung).

Märkte: Regelmäßige Wochenmärkte auf dem Marktplatz bieten regionale Produkte.

#### Ärzte & Gesundheit

Medizinische Versorgung: In der Kernstadt und in Dortelweil gibt es eine sehr hohe Dichte an Fachärzten aller Fachrichtungen.

Gesundheitszentrum: Zahlreiche Praxen sind in modernen Ärztehäusern konzentriert.

Kliniken: Spezialkliniken für Kuren und Rehabilitation vor Ort; die großen Krankenhäuser in Frankfurt und die Uni-Klinik sind in ca. 20 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26008011 - 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)