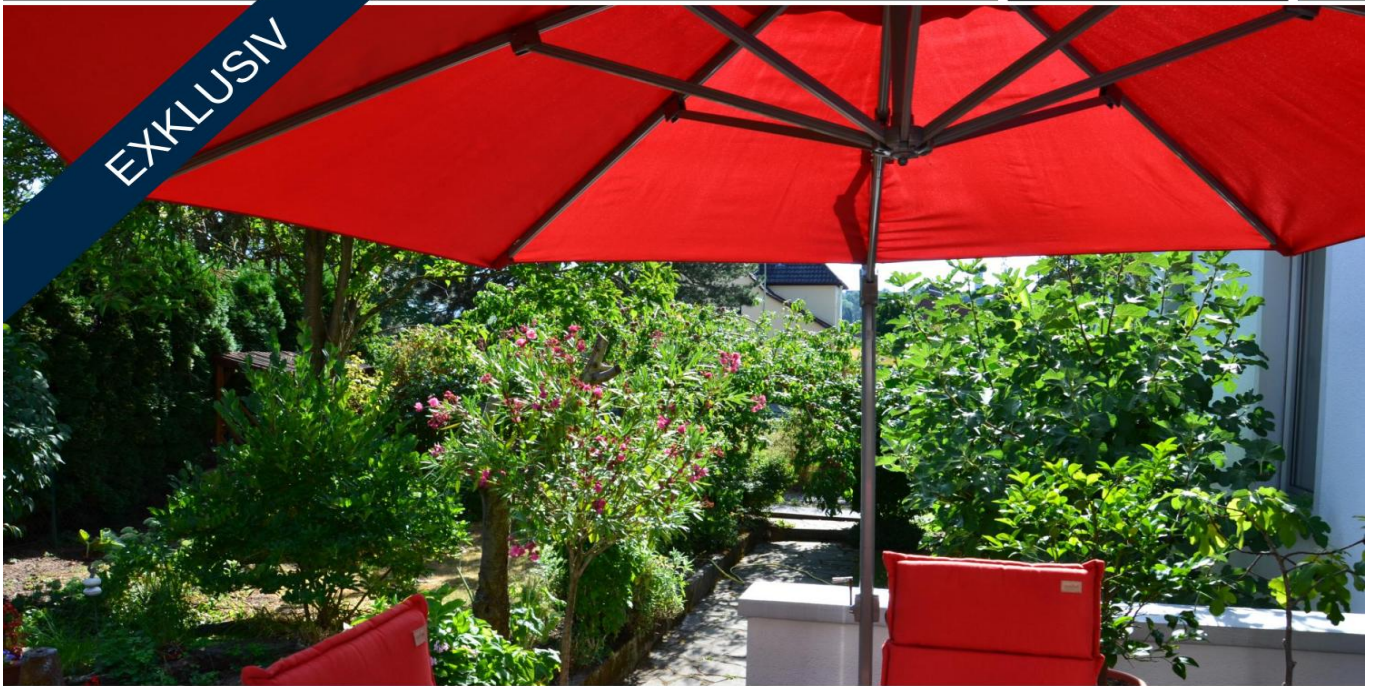


Bad Vilbel - BAD VILBEL

# Historische Eleganz in Bestlage vor den Toren Frankfurts

Objektnummer: 26008009

EXKLUSIV



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

**KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 439 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

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

**Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26008009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.180.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 203 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>		

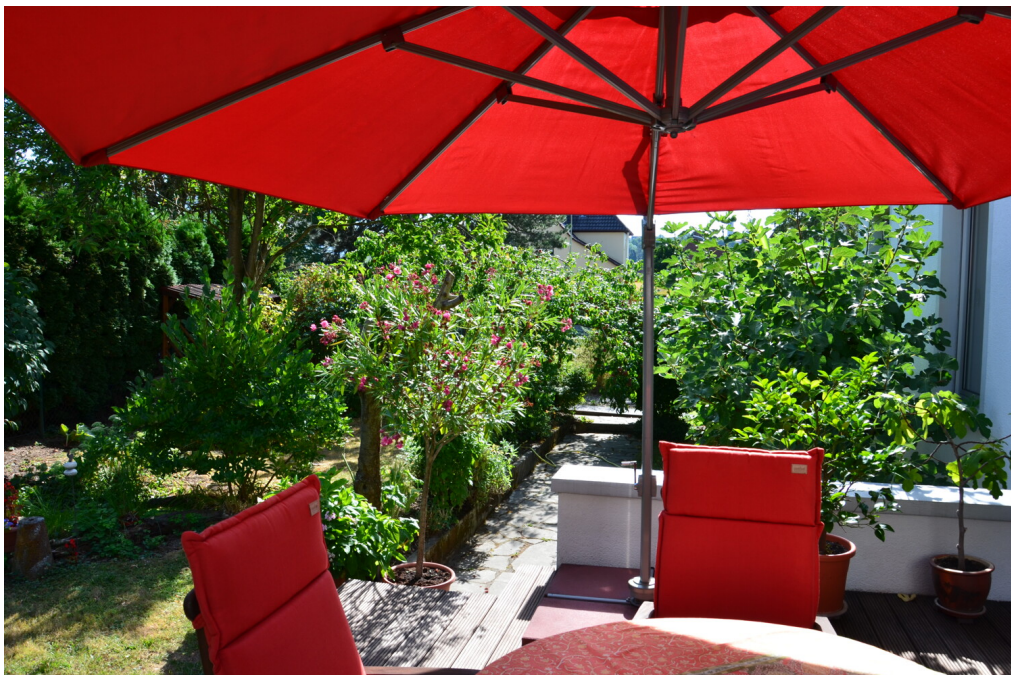
Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie



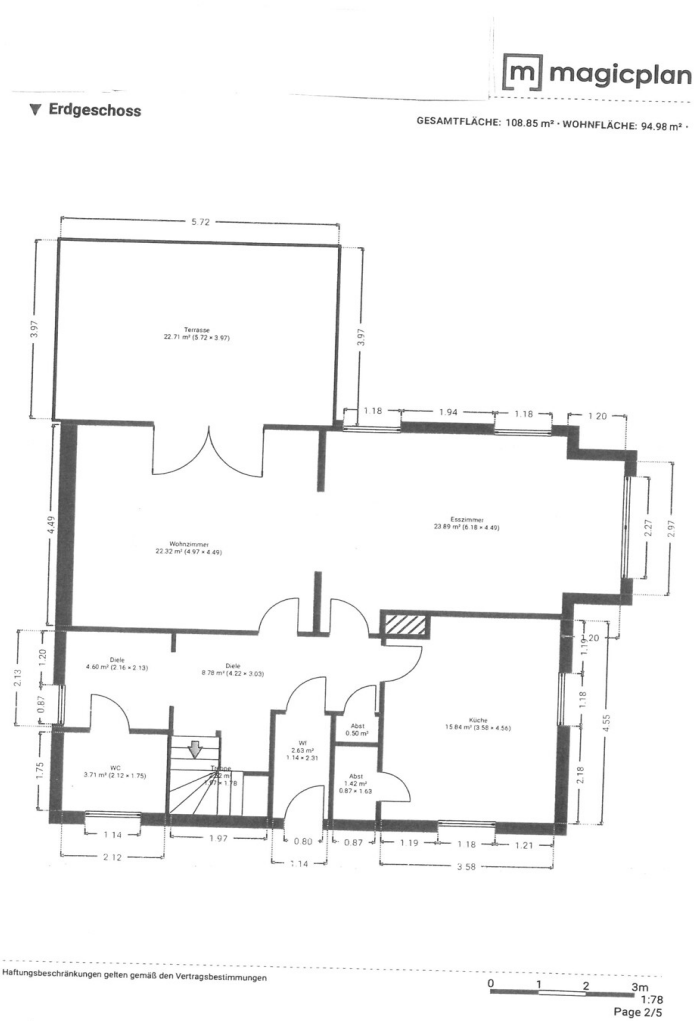
Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Die Immobilie

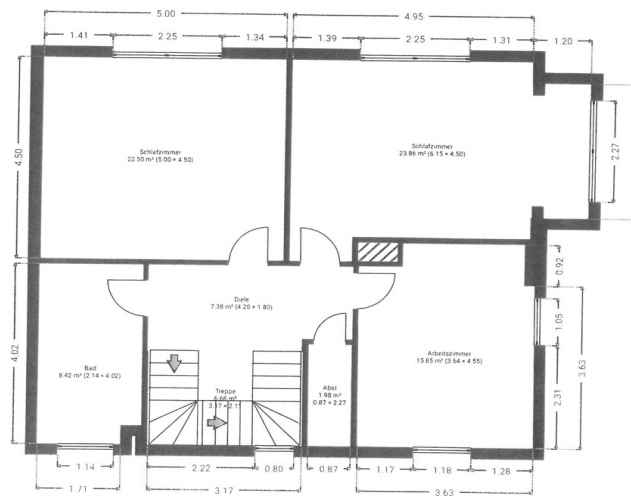


Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

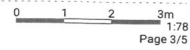
## Grundrisse



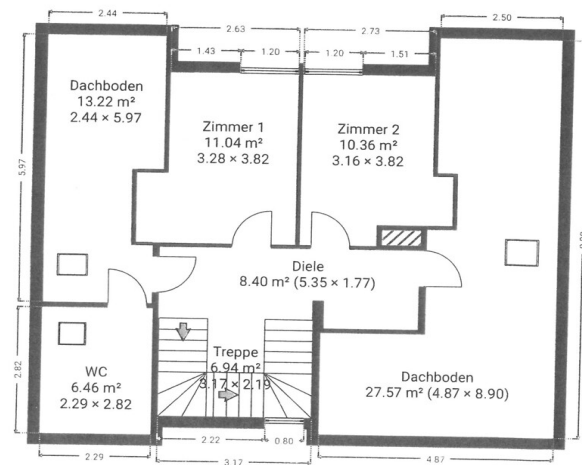
## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 86.63 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 79.95 m<sup>2</sup>

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 83.93 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 27.72 m<sup>2</sup> ·

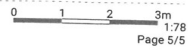
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m  
1:78  
Page 4/5

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 81.11 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

## Ein erster Eindruck

**Die Highlights im Überblick:**

**Historisches Erbe: Exklusive Lage auf dem Siesmayer-Gelände.**

**Raumgefühl der Extraklasse: Deckenhöhen von ca. 3,00 m sorgen für ein herrschaftliches Ambiente.**

**Meisterhafte Details: Massives Eichenholz-Treppenhaus und edles Echtholzparkett.**

**Zukunftspotenzial: Gedämmtes Dachgeschoss (2,40 m Höhe) mit Ausbaureserve.**

**In einer der begehrtesten Adressen Bad Vلبels erwartet Sie ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Dieses freistehende Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Stück Zeitgeschichte. Gelegen auf dem traditionsreichen Areal des Elisabethenhains, ehemals gestaltet von den renommierten Gebrüdern Siesmayer, vereint dieses Haus den architektonischen Charme vergangener Tage mit dem Wohnkomfort von heute.**

**Das Haus präsentiert sich in einem tadellosen Zustand. Durch kontinuierliche, behutsame Sanierungen wurde die historische Substanz nicht nur bewahrt, sondern veredelt. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das durch Wärme, Licht und eine repräsentative Großzügigkeit besticht.**

**Effizienz im Verborgenen: Trotz historischem Kern überzeugen die moderaten Betriebskosten. Im Durchschnitt der letzten 3 Jahre wurden ca. 30000 kWh pro Jahr verbraucht. Das entsprach jährlichen Heizkosten von ca. 2682,- Euro  
Ausstattung: Qualität, die man fühlt und spürt.**

**Beim Betreten des Hauses wird der hohe Anspruch sofort spürbar. Das repräsentative Treppenhaus aus massiver Eiche führt Sie durch die Etagen, während das hochwertige Parkett unter den Füßen eine behagliche Atmosphäre schafft.**

**Die Räume atmen durch die außergewöhnliche Deckenhöhe von drei Metern förmlich auf. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht tief in das Innere dringen und setzen die sorgsam gewählten Materialien perfekt in Szene. Die voll ausgestattete Küche lässt keine**

**kulinarischen Wünsche offen und fügt sich nahtlos in das moderne und zugleich warme Gesamtbild ein.**

**Technische Modernisierungen (Auszug):**

**2000: Komplette Erneuerung der Elektrik, Heizkörper und Bodenbeläge.**

**2007: Energetische Optimierung durch Fassadendämmung und neuen Außenputz.**

**Lage & Garten: Eine Oase der Ruhe im urbanen Herzen**

**Die Lage in Bad Vilbel bietet das Beste aus zwei Welten. Sie genießen eine hervorragende Infrastruktur: S-Bahn, Busse und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Frankfurt am Main liegt quasi vor der Haustür.**

**Doch die wahre Besonderheit offenbart sich im Außenbereich:**

**Der liebevoll angelegte Garten gleicht einer privaten Idylle. Dank eines besonderen Mikroklimas gedeihen hier mediterrane Pflanzen, die Ihren Feierabend in einen Kurzurlaub verwandeln. Drei diskret platzierte Schallschutzwände garantieren dabei eine absolute Stille, die man in dieser zentralen Lage nicht vermuten würde.**

**Fazit: Ein seltenes Juwel**

**Dieses Einfamilienhaus ist eine Einladung an Menschen, die das Besondere suchen. Es bietet den seltenen Luxus eines gewachsenen, historischen Umfelds, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen. Ein gepflegtes, charakterstarkes Zuhause, das bereit ist für seine nächste Geschichte.**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um den Charme des Elisabethenhains vor Ort zu erleben.**

**Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

## **Ausstattung und Details**

**Freizügiges Treppenaus aus massivem Eichenholz mit hochwertigem Echtholzparkett**  
**Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen**  
**Großzügige Deckenhöhe von ca. 3.00 Metern, die ein außergewöhnliches Raumgefühl und viel Licht verschafft**  
**Hochwertige, voll ausgestattete Küche**  
**Ausbaufähiges, gedämmtes Dachgeschoss mit 2.40 Deckenhöhe**  
**Sehr gepflegter Garten mit mediterranen Pflanzen und entsprechendem Mikroklima**  
**Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und technisch sowie optisch aufgewertet:**  
**Ausgesprochen ruhige Wohnlage bei gleichzeitig excellenter Infrastruktur**  
**2000**  
**Erneuerung der Fußböden mit hochwertigem Echtholzparkett**  
**Erneuerung der Elektrik**  
**Austausch der Heizkörper**  
**2007**  
**Dämmung der Fassade**  
**Neuer Außenputz**

**Objektnummer: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - 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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - 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)**