

Bad Vilbel

# Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26008012

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel**

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

Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008012	Kaufpreis	880.000 EUR
Wohnfläche	ca. 181,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1956	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.04.2036</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>250.00 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>

Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



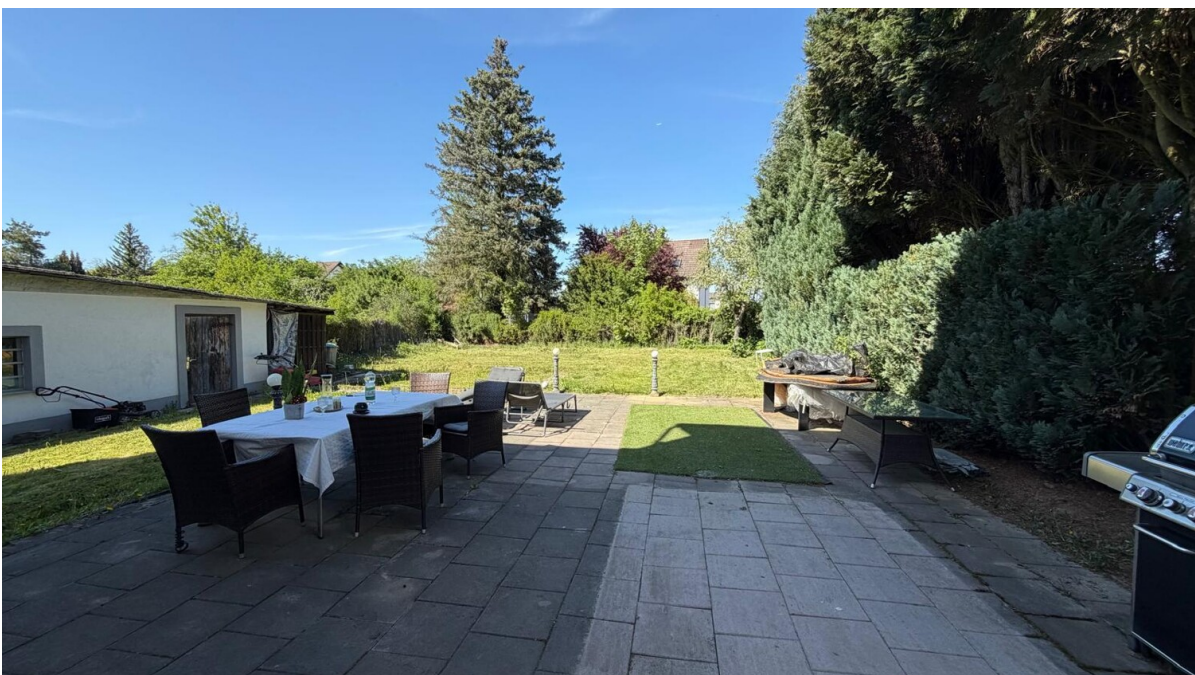
Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



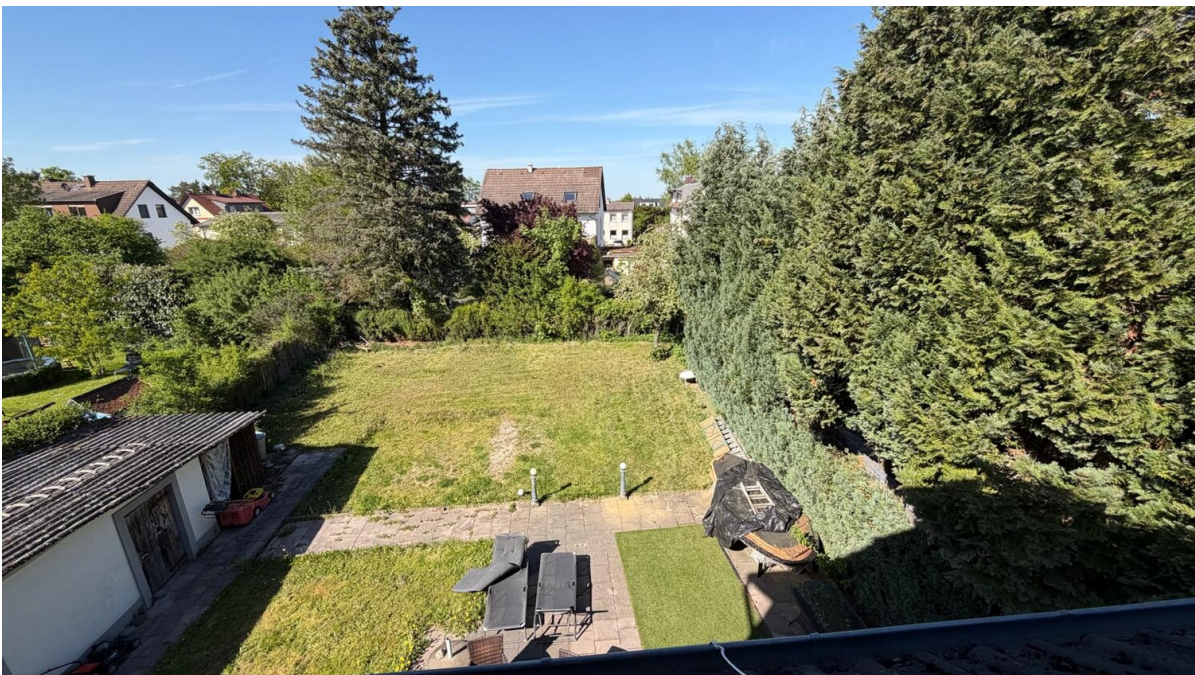
Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



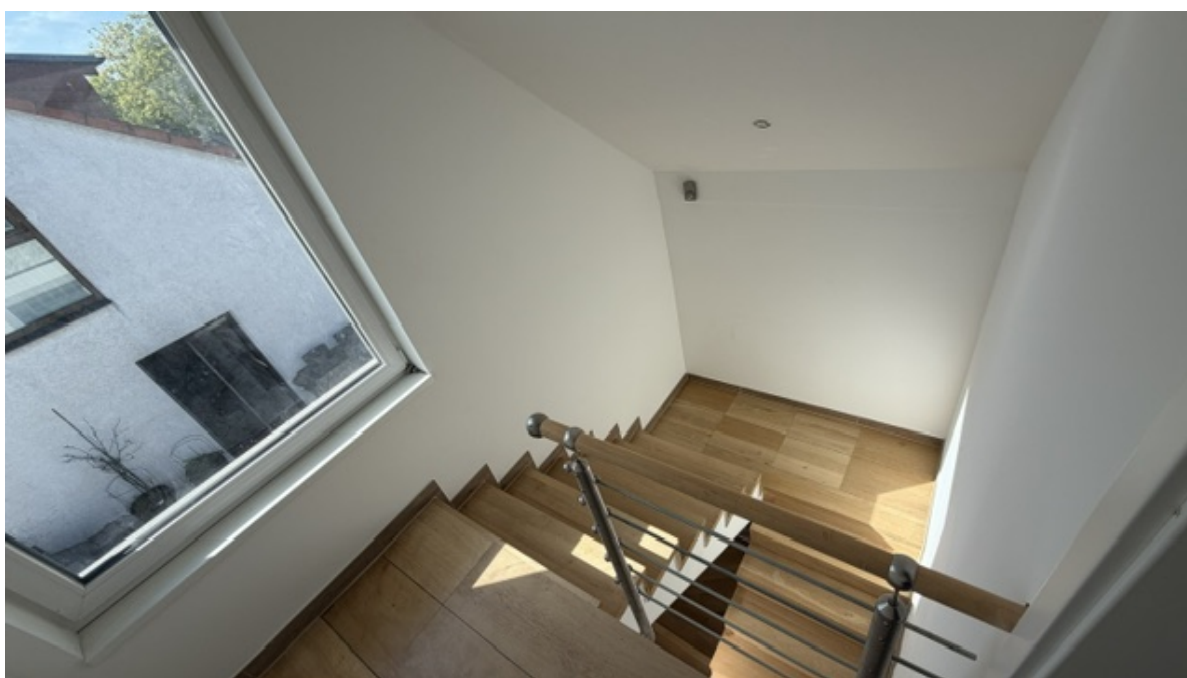
Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie

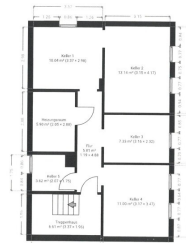


GESAMTFLÄCHE: 320,62 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 160,91 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4



▼ Kellergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 63,40 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0,00 m<sup>2</sup>



Maßstabzeichnungen gelten gemäß den Vertragsbedingungen

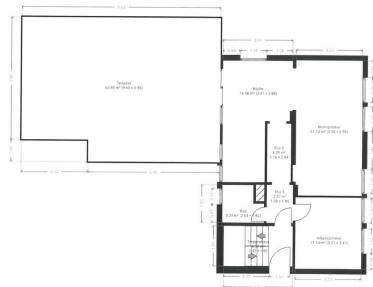
0 1 2 3 4 m  
1:100  
Page 5/5

Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

# Die Immobilie

GESAMTFLÄCHE: 320,62 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 180,91 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4  
magicplan

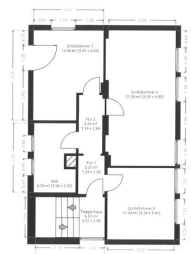
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 127,63 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 73,18 m<sup>2</sup>

Maßangaben/Abstände gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4 5m  
1:105  
Page 2/5GESAMTFLÄCHE: 320,62 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 180,91 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4  
magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 64,39 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 37,82 m<sup>2</sup>

Maßangaben/Abstände gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4 5m  
1:105  
Page 3/5

Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

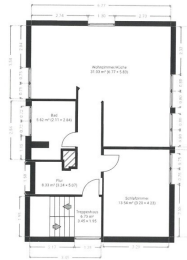
# Die Immobilie

GESAMTFLÄCHE: 320,82 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 180,91 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 65,20 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 45,92 m<sup>2</sup>



Hilfsangaben gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4 5m  
1:100  
Page 4/5

**Objektnummer: 26008012 - 61118 Bad Vilbel**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 599 m<sup>2</sup> befindet. Die Wohnfläche des Hauses umfasst ca. 181m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer sowie drei Badezimmer.

Das massiv errichtete Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und ist vollunterkellert, wodurch zusätzliche Stau- und Nutzflächen zur Verfügung stehen.

Die Bausubstanz zeigt sich in einem mit heller Fassade und klaren Linien. Die Ausstattung des Hauses entspricht funktionalen Standard, der durch moderne Akzente stilvoll ergänzt werden könnte

In weiten Bereichen wurden robuste Steinbeläge als Bodenmaterial gewählt, während sämtliche Fenster mit Doppelverglasung ausgestattet sind.

Die vorhandene Einbauküche überzeugt mit dunklen Fronten, einer Marmoroptik-Rückwand und integrierten elektrischen Geräten.

Alle drei Badezimmer sind gefliest und gut ausgestattet. Eines mit einer bodengleichen Dusche samt und Glaselementen.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich mit Terrasse und großen Garten, der freie Sicht ins Grüne eröffnet.

Aus den aktuellen Garten- und Fassadenansichten ist zu erkennen, dass die Terrasse viel Platz für eine große Sitzgruppe sowie Freizeitaktivitäten bietet und unmittelbar an die Rasenfläche angrenzt. Der Garten selbst ist großzügig geschnitten und zur Seite von hohen, dichten Hecken und Bäumen umgeben, sodass Privatsphäre sowie eine angenehme Atmosphäre gegeben sind.

Ein Gartenhaus bzw. Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte, während ein Freiplatz für einen PKW unmittelbar auf dem Grundstück zur Verfügung steht.

Die ruhige und angenehme Nachbarschaft sowie die Bebauung der Umgebung mit gepflegten, freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern tragen zum harmonischen Gesamtbild bei.

Die Lage erlaubt eine flexible Nutzung sowohl als Mehrgenerationenhaus, für größere Familien.

Ein Erweiterung des Hauses erscheint möglich (§34 BauGB).

Dieses Angebot bietet Ihnen ein vielseitiges Objekt mit guter Substanz, viel Wohnfläche und

**großzügigen Außenflächen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26008012 - 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.

ZielortEntfernung (ca.)Fahrzeit (Auto)ÖPNV (S-Bahn/Bahn)

Frankfurt Innenstadt (Hauptwache)12 km15–20 Min.20 Min.

Frankfurt Hauptbahnhof15 km20–25 Min.23 Min.

Flughafen Frankfurt (FRA)25 km25–30 Min.ca. 45 Min. (1 Umstieg)

Friedberg (Hessen)16 km15 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: 26008012 - 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)**