

Bad Vilbel

# Lichtdurchflutetes Wohnglück in Bad Vilbel: 6 Zimmer Haus nahe der Europäischen Schule

Objektnummer: 26008015



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

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

Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26008015               | Kaufpreis                  | 849.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 156 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Reihenmittel  |
| Zimmer       | 6                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1995                   | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche                 | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>94.70 kWh/m²a</b>     |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>20.05.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1995</b>              |

Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



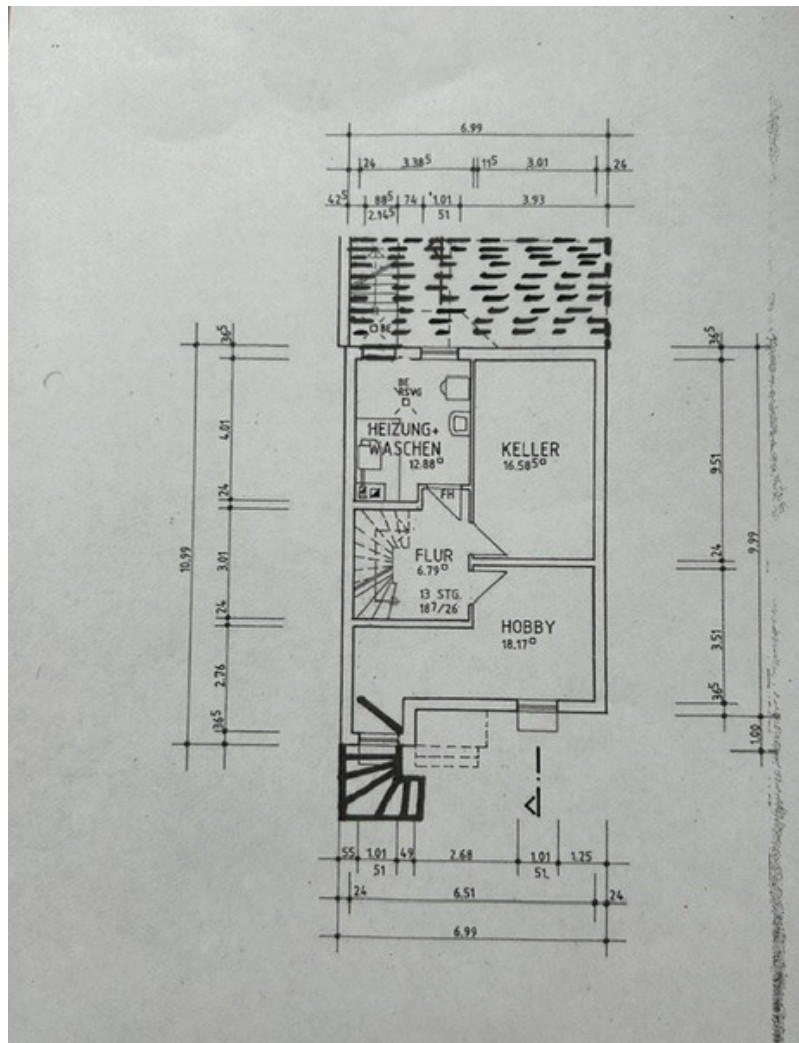
Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

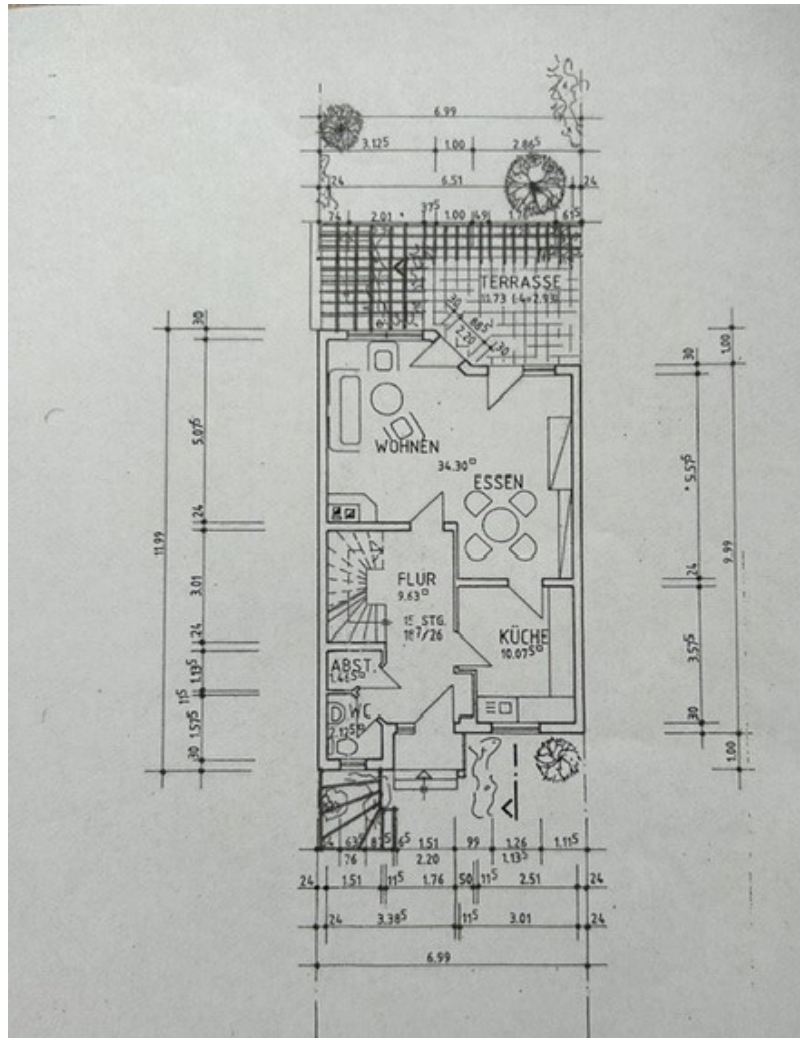
## Die Immobilie

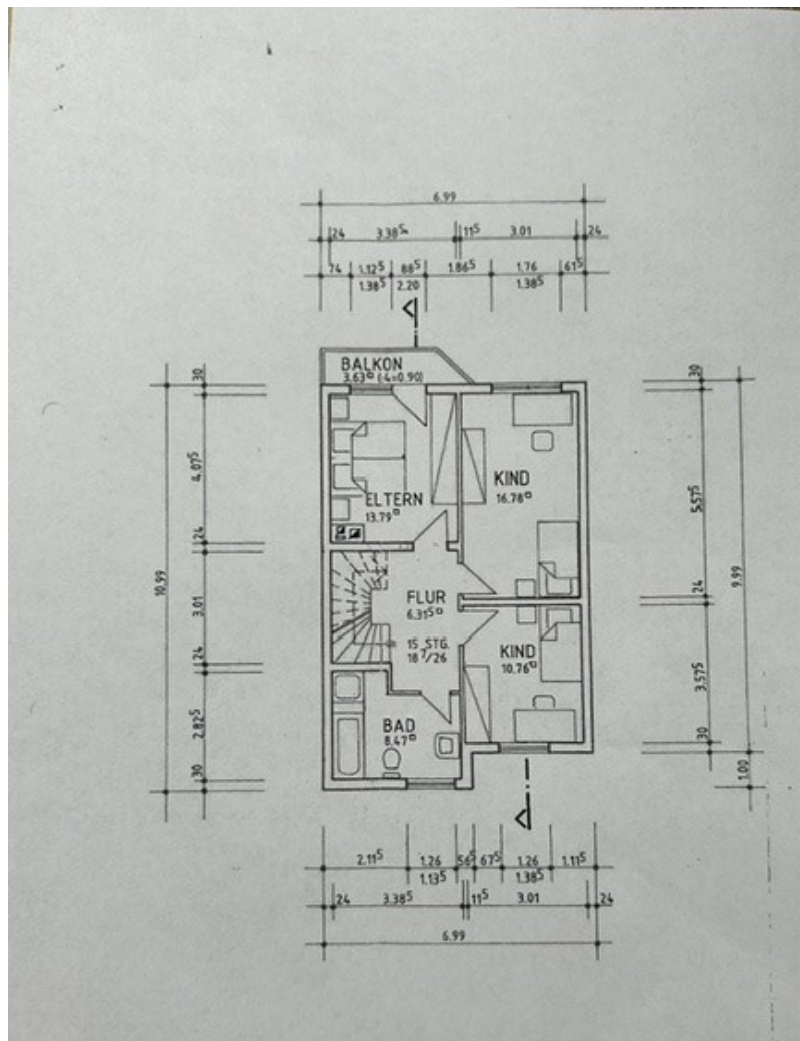


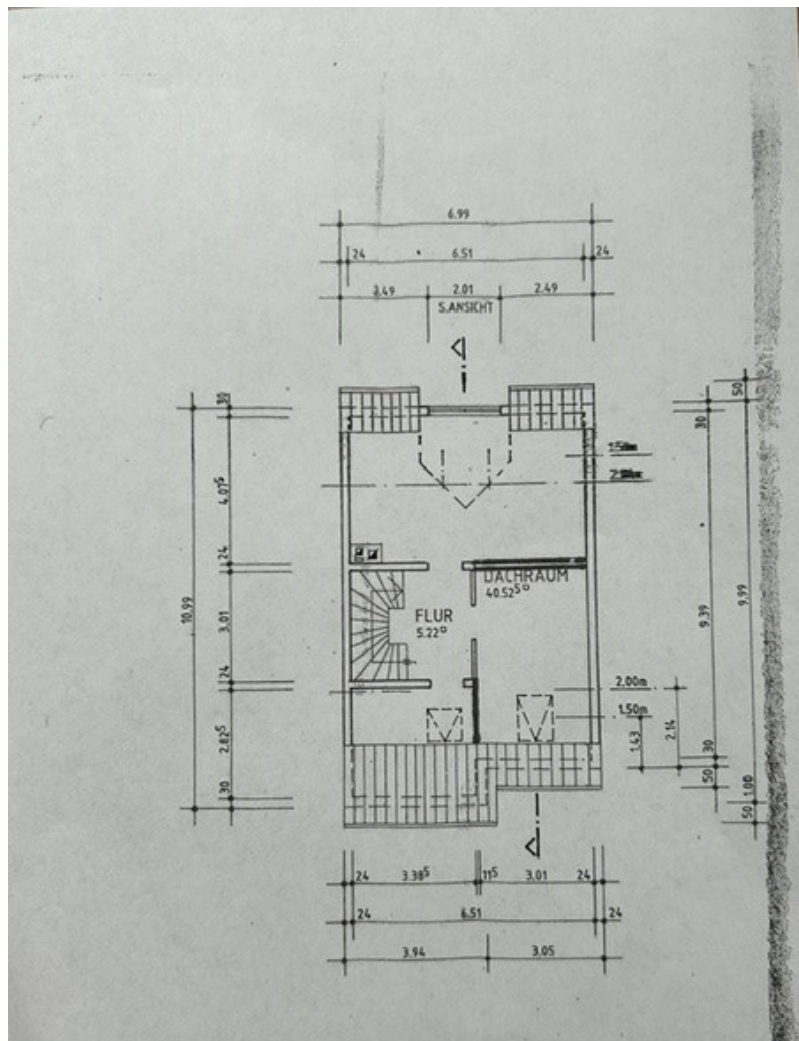
Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel

## Grundrisse









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: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Familiendomizil, stadtnah und trotzdem ruhig gelegen, mit traumhaftem Garten... dann haben wir vielleicht genau das Richtige für Sie gefunden... Dieses moderne Reihenmittelhaus in absoluter Spitzenlage von Bad Vilbel, bietet auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 55 qm<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellerbereich, perfekt durchdachten Raum für die ganze Familie.

Das absolute Highlight ist das sensationell große Grundstück, das Ihnen eine grüne Oase der Ruhe bietet.

Große bodentiefe Fenster sorgen für helle, einladende Räume zu jeder Tageszeit. Sie betreten Ihr neues Zuhause durch die großzügige Diele und Ihr Blick wird sofort auf den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten gelenkt. Die angrenzende Küche ist ausgestattet mit einer hellen Einbaukühe und bietet genug Platz um entspannt das Essen für Familie und Freunde zuzubereiten.

Ein Gäste-WC ist auf der Erdgeschoss Ebene selbstverständlich auch vorhanden und rundet diese perfekt ab.

Über eine breite Treppe gelangen Sie in die weiteren zwei Stockwerke mit insgesamt vier Schlafzimmern, wovon eins auch perfekt als Büro oder Gästebereich genutzt werden könnte. Im ersten Obergeschoss befindet sich zusätzlich noch das Masterbad mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss des Hauses wurde ausgebaut. Hier erwartet Sie ein weiteres wunderschönes Zimmer, mit Schrägen und einer ganz besonderen Wohlfühlatmosphäre. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Alle Wohnräume, inklusive der Küche, sind mit Laminat ausgestattet - Flur, Bad und Gäste WC mit Fliesen.

Das weitläufige Grundstück des Hauses bietet viel Freiraum für Kinder, Grillabende und Entspannung. Genießen Sie im Sommer auf Ihrer eigenen Terrasse den Feierabend bei einem Gläschen Wein mit herrlichem Blick auf weite Wiesen.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann zögern Sie nicht sich zu melden, damit wir Ihnen dieses Wohnjuwel bei einem Besichtigungstermin gerne einmal persönlich vorstellen können.

**Aktueller Status:** Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet. Sie eignet sich daher auch ideal als sichere Kapitalanlage mit hervorragender Mieterstruktur in einer der begehrtesten Lagen des Rhein-Main-Gebiets - oder für den strategischen Eigenbedarf zu einem späteren Zeitpunkt.

**Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

## **Ausstattung und Details**

- großer Wohn-/Essbereich
- Kamin
- schöne Einbauküche
- Gäste WC
- vier geräumige Schlafzimmer
- Büro / Gästebereich
- bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Laminat und Fliesen
- Dachboden
- voll unterkellert mit ausgebautem Hobbyraum
- neuwertige Heizung (2023)
- Terrasse
- wunderschöner Garten mit Gartenhäuschen
- PKW Außenstellplatz

**Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil, fußläufig zur Europäischen Schule 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.

In der Bad Vilbeler Innenstadt erwarten Sie viele kleine und größere Geschäfte, schöne Restaurants sowie Bars, und als zentraler Mittelpunkt der Niddaplatz. Hier ist vor allem im Sommer immer was los, man trifft sich am Wochenmarkt oder in der Eisdiele, Kinder lieben die kleinen Wasserspiele und Erwachsene genießen hier die Geselligkeit und die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Der große Kurpark und auch der Burgpark ganz in der Nähe laden ebenfalls zum Verweilen ein, und die wunderschöne Wasserburg dient als Kulisse der bekannten Burgfestspiele von Bad Vilbel.

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 (Innenstadt & Flughafen), Bad Homburg, Friedberg und in die gesamte Rhein-Main-Region.

**Objektnummer: 26008015 - 61118 Bad Vilbel**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26008015 - 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)**