

Bad Vilbel / Dortelweil

**Neuwertiges Reihenmittelhaus Modern, groß,
neuwertig. Energie A+. Kapitalanlage / zeitnahe
Eigenbedarf möglich**

Property ID: 26008003

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 136 m²

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

At a glance

Property ID	26008003	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 215 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	2023	Condition of property	Like new
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 12 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.08.2034	Final Energy Demand	20.00 kWh/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property



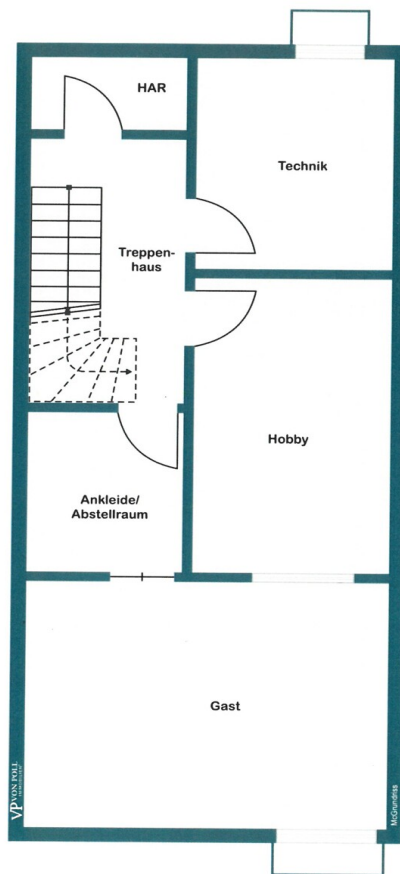
Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

The property

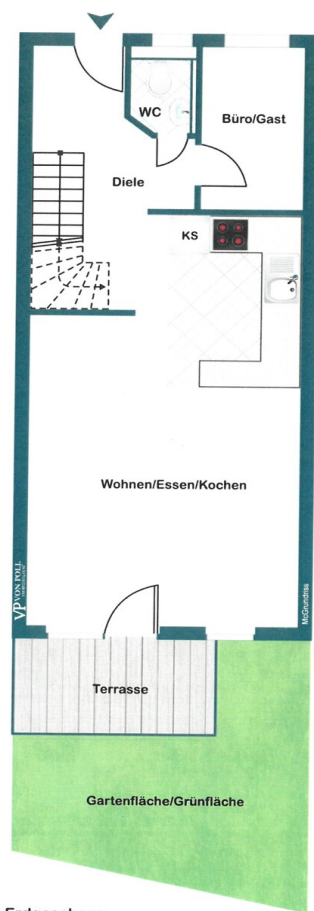


Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

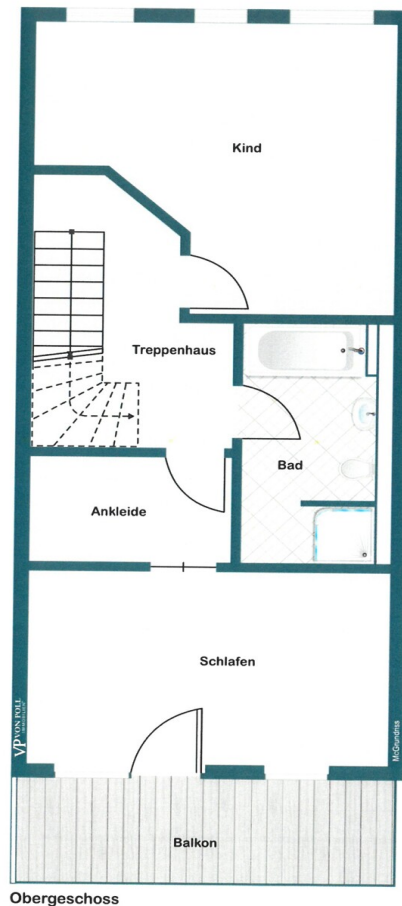
Floor plans



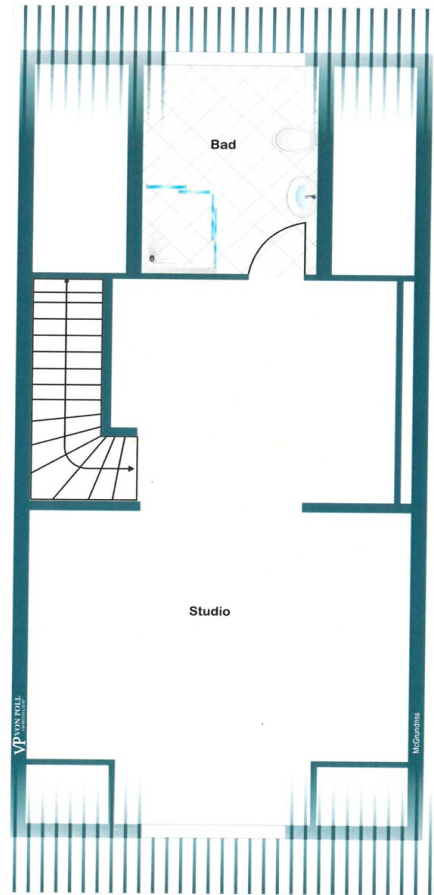
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

A first impression

Willkommen in diesem hochwertigen Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und großzügigem Raumangebot verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² auf einem Grundstück von ca. 136 m² 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 01.11.2025 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 1 Jahr ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die moderne Bauqualität sowie die klare Grundrissstruktur bieten beste Voraussetzungen für langfristige Werthaltigkeit.

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 für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Neubauqualität mit Flexibilität verbinden möchten.

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Details of amenities

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik verbindet.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Bauweise entspricht aktuellen energetischen Standards und sorgt für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Betriebskosten.

In den Wohnbereichen wurden großformatige Fliesen sowie hochwertiges Echtholzparkett verbaut, die dem Haus eine stilvolle und moderne Wohnatmosphäre verleihen. Die offen gestaltete Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Die Bäder präsentieren sich modern und zeitlos mit großformatigen Fliesen, bodengleichen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten. Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung sorgen für viel Tageslicht und gute Dämmwerte. Elektrische Rollläden unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Abgerundet wird die Ausstattung durch eine moderne Elektroinstallation, klare Grundrisse sowie eine insgesamt hochwertige Bau- und Ausführungsqualität.

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im nördlichen Rhein-Main-Gebiet. Der Ortsteil verbindet dörflichen Charme mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Frankfurt und bietet eine angenehme Wohnqualität im Grünen. Die Bad Vilbeler Kernstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über Busverbindungen besteht Anschluss an den Bahnhof Bad Vilbel mit S-Bahn-Anbindung (S6) Richtung Frankfurt Innenstadt, die in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto gelangt man in ca. 15–20 Minuten in die Frankfurter City. Eine schnelle Anbindung besteht zudem über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahnen A661 und A5, wodurch auch Bad Homburg, Friedberg und der Flughafen Frankfurt zügig erreichbar sind.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung innerhalb der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region.

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Other information

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.

Property ID: 26008003 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com