

**Bad Vilbel / Dortelweil**

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

**Property ID: 26008004**

**Neuvorstellung**



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

**PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 143 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26008004 - 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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## At a glance

Property ID	26008004	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26008004 - 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 <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## The property



Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## The property



Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## The property



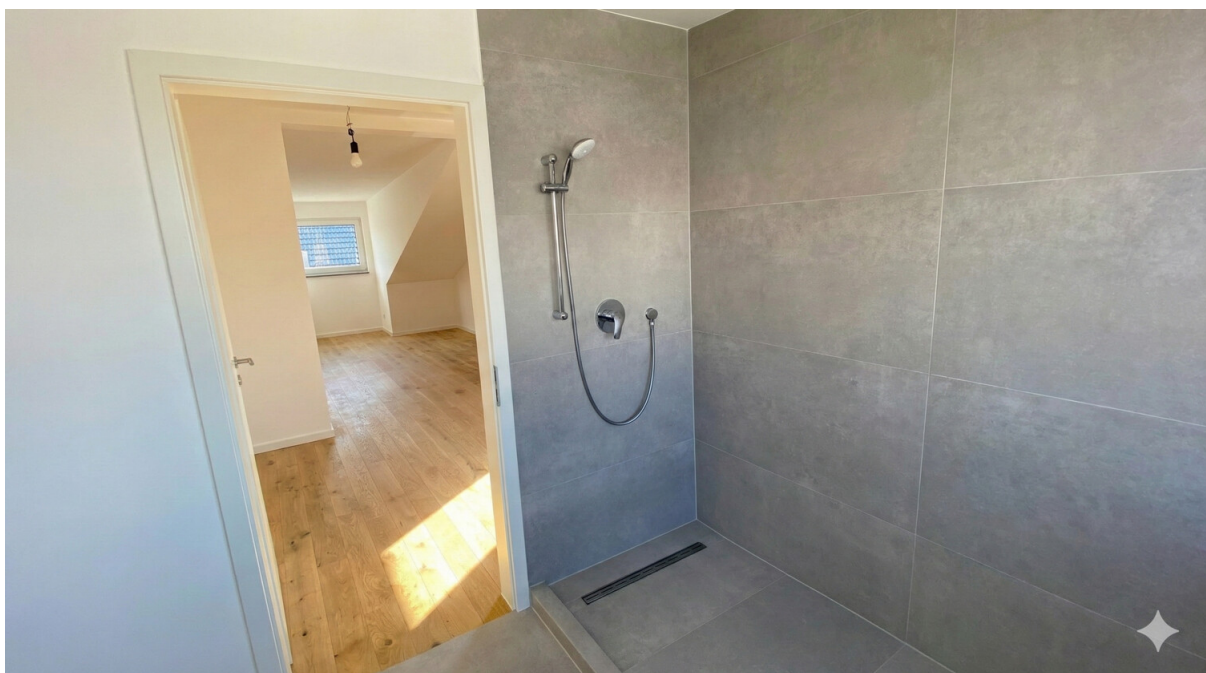
Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## The property



Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## The property



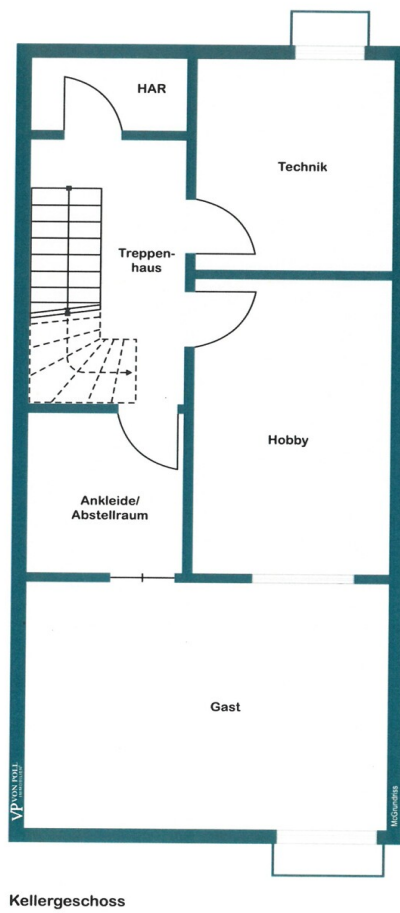
Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

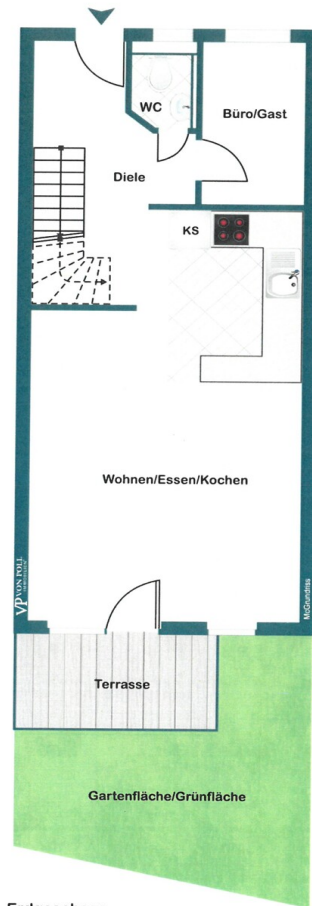
## The property



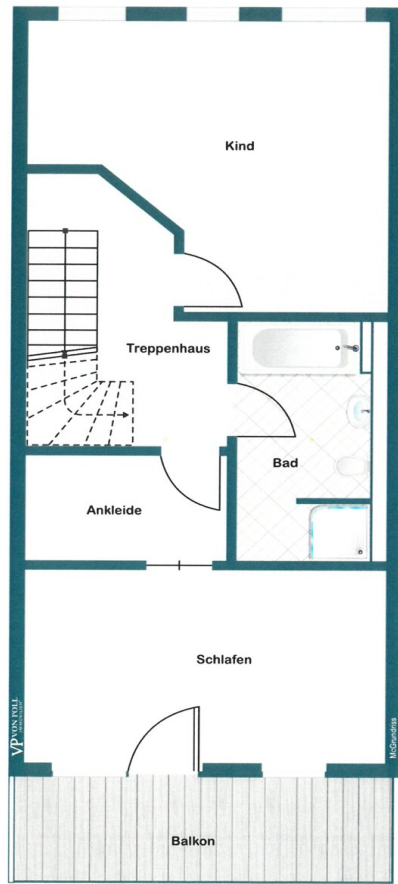
Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Floor plans

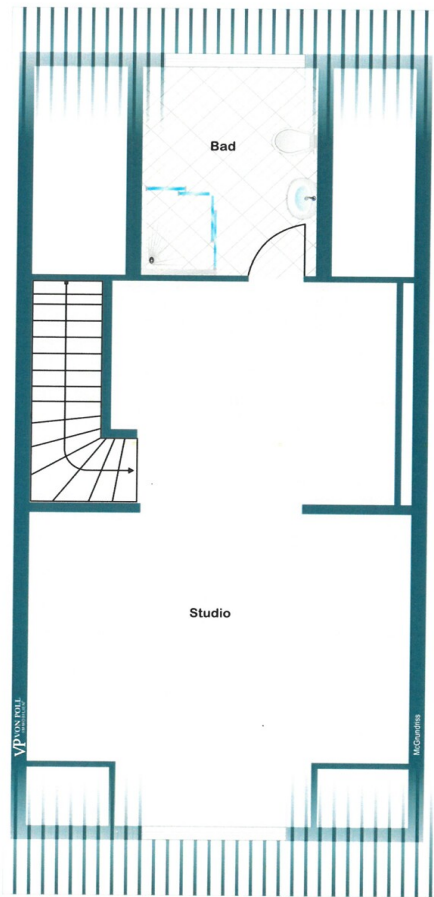




Erdgeschoss



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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## A first impression

Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und großzügigem Raumangebot verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 136 m<sup>2</sup> 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 01.08.2025 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 3 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die Neubauqualität mit solider Vermietung und langfristiger Werthaltigkeit verbinden möchten. 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 als Kapitalanlage mit planbarer Vermietung.

**Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Details of amenities

Neubau aus dem Jahr 2023 in solider Massivbauweise mit moderner Architektur. Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Hochwertige Bodenbeläge aus großformatigen Fliesen und Echtholzparkett. Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Offene Wohnküche, Terrasse, Balkon sowie ein Studio im Dachgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neubauzustand ohne Renovierungsbedarf.

**Property ID: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil 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.

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, Friedberg und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Nidda sowie zahlreiche Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Property ID: 26008004 - 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: 26008004 - 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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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