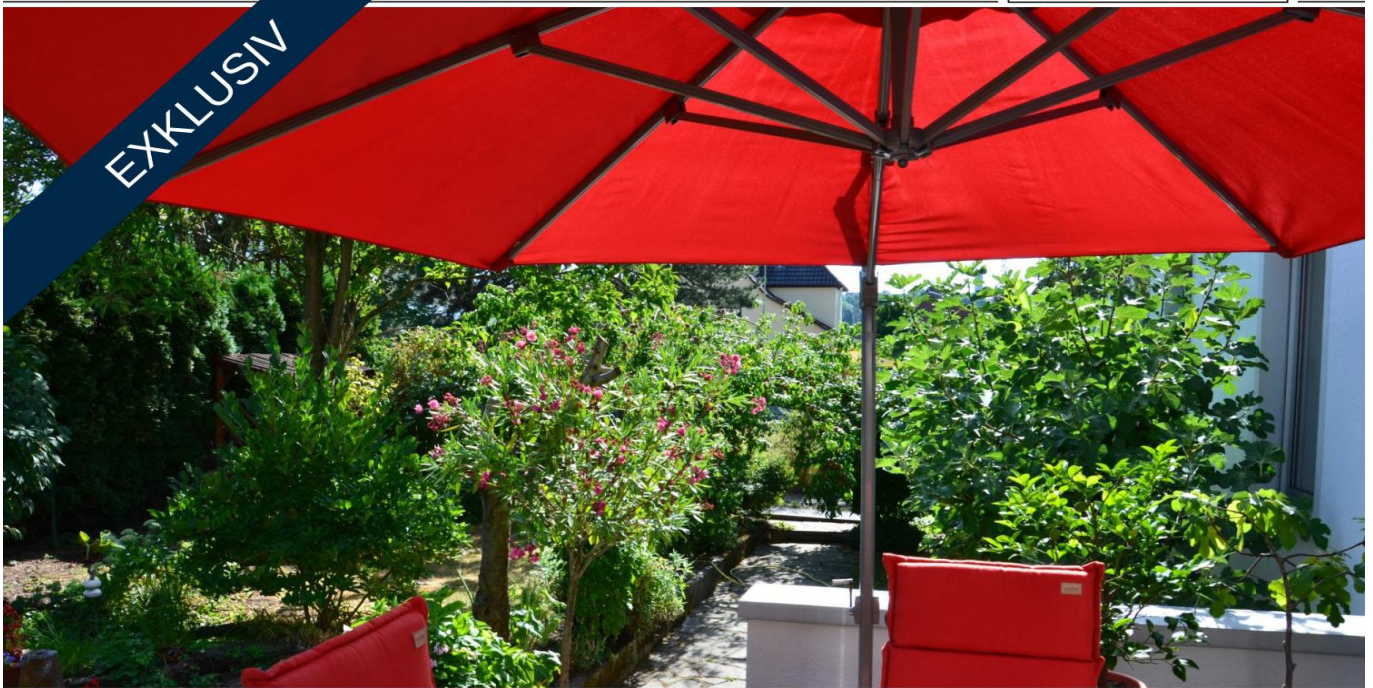


Bad Vilbel - BAD VILBEL

Historische Eleganz in Bestlage vor den Toren Frankfurts

Property ID: 26008009

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 439 m²

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

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

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

At a glance

Property ID	26008009	Purchase Price	1.180.000 EUR
Living Space	ca. 203 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 81 m²
Year of construction	1950	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	165.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property



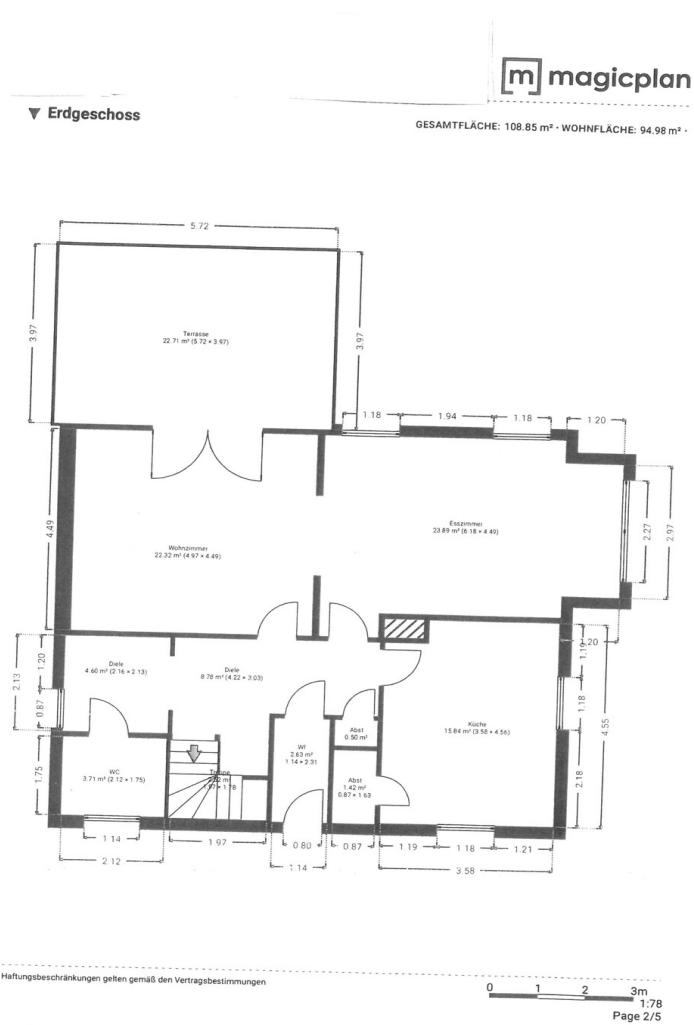
Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

The property

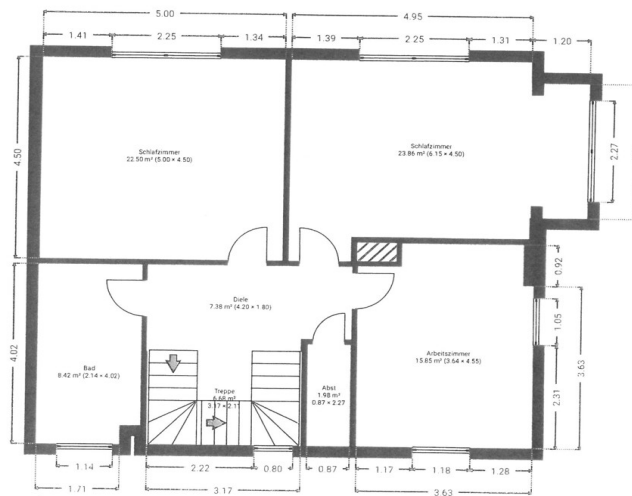


Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

Floor plans



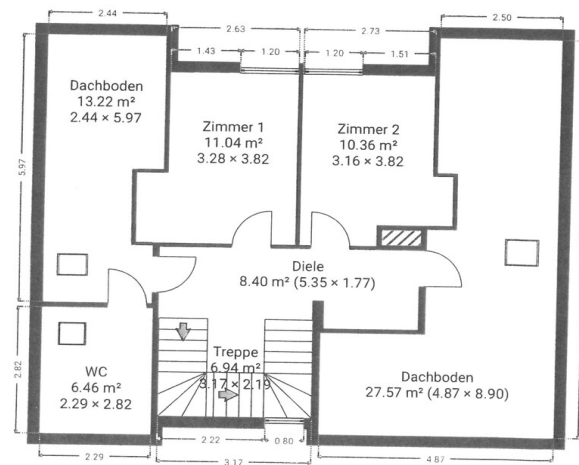
▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 86.63 m² - WOHNFLÄCHE: 79.95 m²

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

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

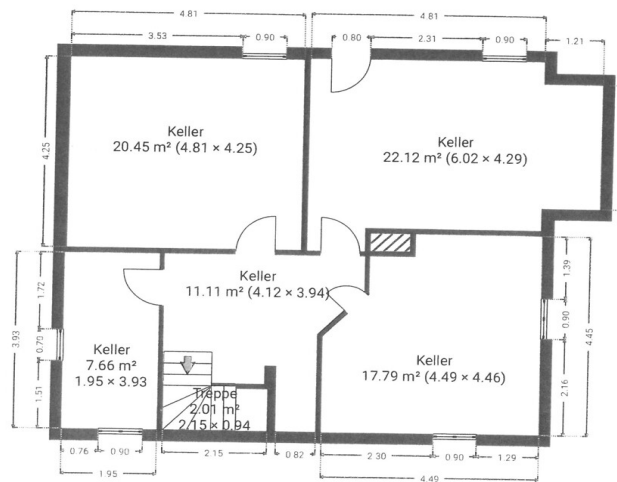
▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 83.93 m² · WOHNFLÄCHE: 27.72 m² ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

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

▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 81.11 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

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

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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

A first impression

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 Vilsels 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 Gebrüdem 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 entspricht 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.

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

Details of amenities

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

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

All about the location

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.

Property ID: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

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