

Bad Vilbel – Niederberg

# Villa exclusiva con vistas panorámicas a las afueras de Frankfurt

Número de propiedad: 25008017



PRECIO DEL ALQUILER: 8.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 348 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 697 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25008017                                       |
| Superficie habitable | ca. 348 m²                                     |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2023                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler    | 8.500 EUR                                                                                     |
| Costes adicionales     | 1.130 EUR                                                                                     |
| Casa                   | Villa                                                                                         |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                                    |
| Método de construcción | Sólido                                                                                        |
| Espacio utilizable     | ca. 171 m²                                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   |
| Certificado energético válido hasta | 31.05.2033                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 39.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2023                   |

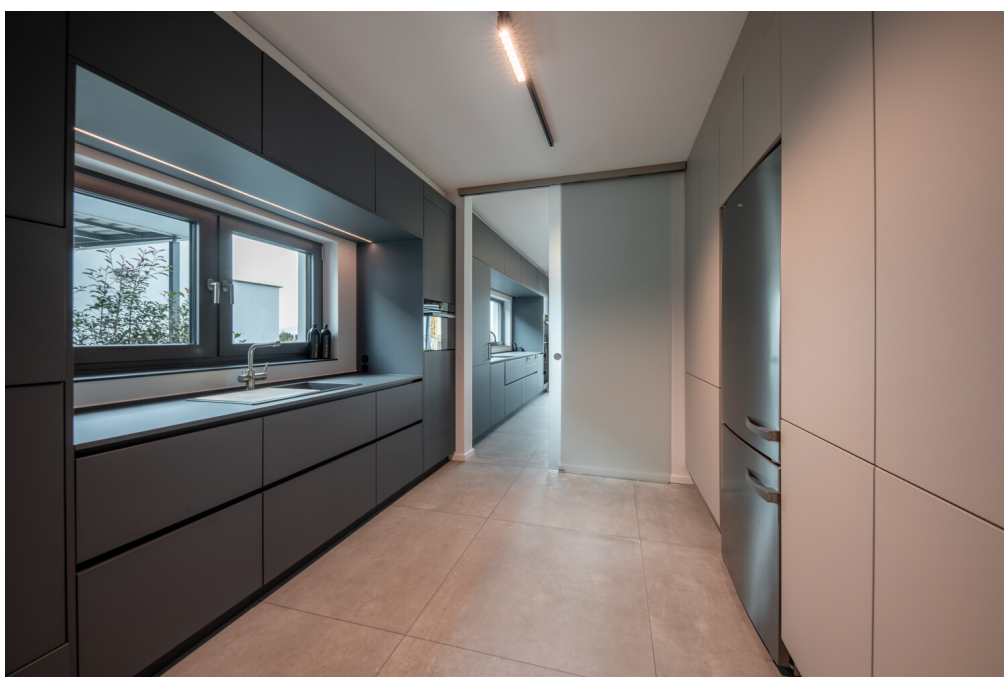
Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



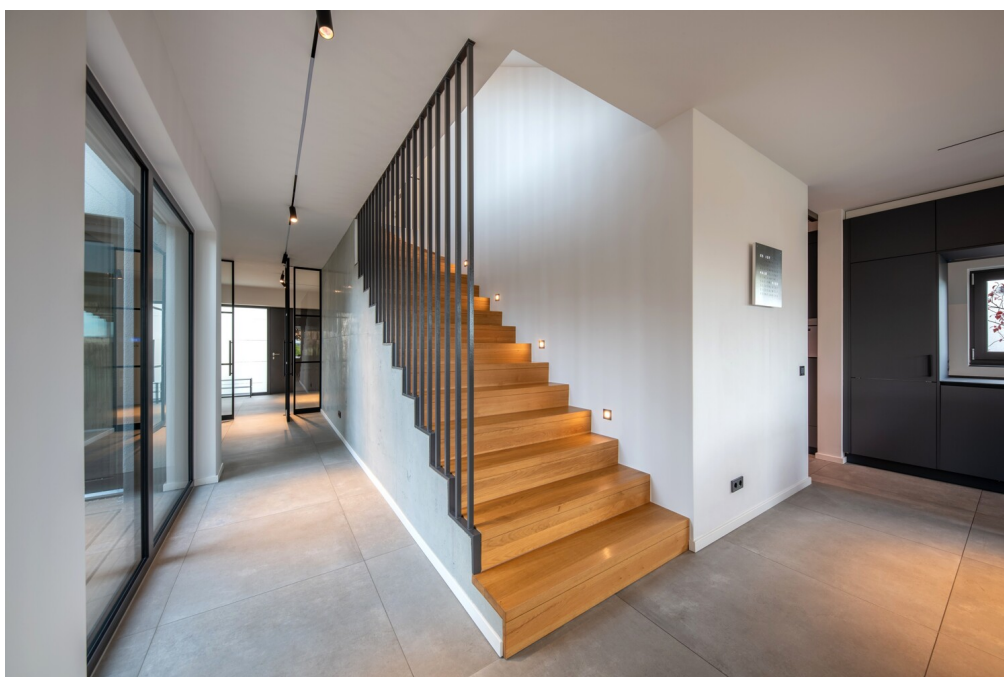
Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



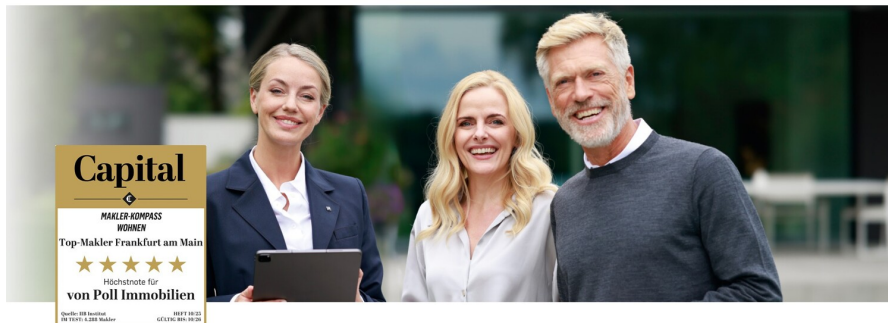
Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## La propiedad



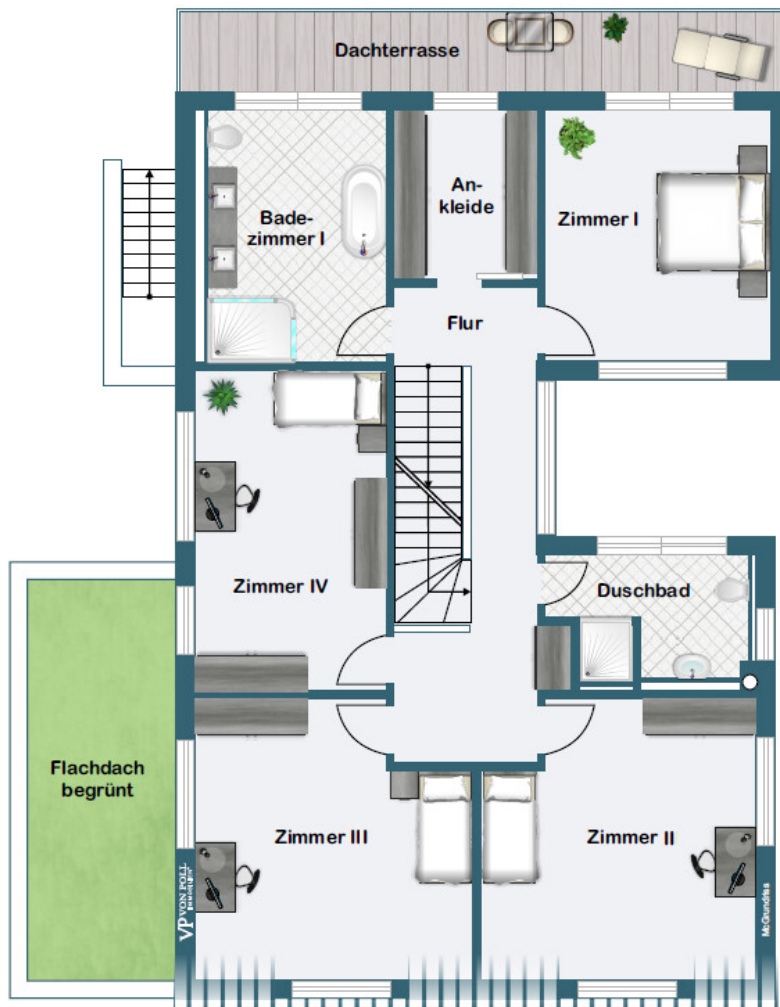
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

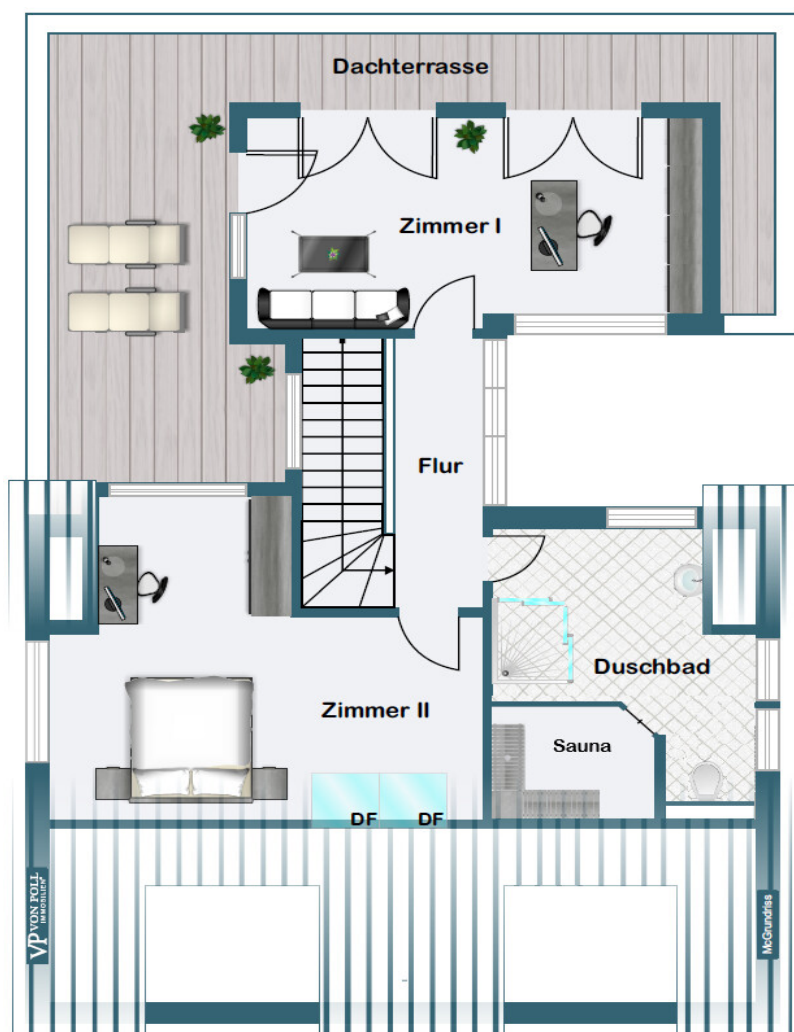
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

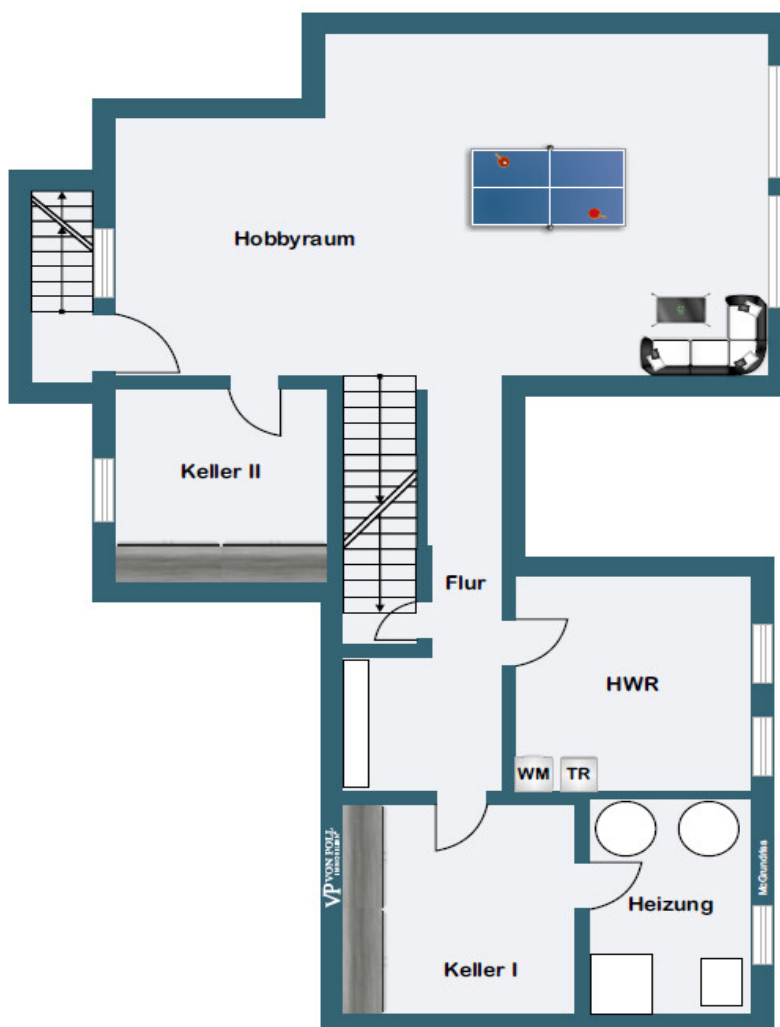
Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar se alquila parcialmente amueblada y ofrece un confort moderno de alta calidad. Con aproximadamente 350 m² de superficie habitable, 6 dormitorios y 3 baños, es ideal para familias, profesionales internacionales y ejecutivos que buscan un hogar funcional y de alta calidad en una zona tranquila, con fácil acceso a Fráncfort. El salón-comedor de planta abierta, inundado de luz natural, constituye el corazón de la casa. La cocina principal se complementa con una segunda cocina de preparación, perfecta para el uso diario, para recibir invitados o para catering, sin interrumpir la zona de estar. La arquitectura se caracteriza por líneas limpias, ventanales de suelo a techo y transiciones fluidas. La zona exterior ofrece una piscina climatizada con sistema de contracorriente, una ducha exterior y tres terrazas, incluyendo una pérgola cubierta para uso durante todo el año. La sauna, el sistema de sonido SONOS integrado, los elementos empotrados a medida y el sistema de domótica KNX para iluminación, climatización, sombreado y seguridad garantizan un alto nivel de confort en el día a día. Suelos de piedra natural en la planta baja y el sótano, parquet de madera auténtica en las plantas superiores, bomba de calor, calefacción por suelo radiante, sistema fotovoltaico y un gran sistema de almacenamiento de baterías garantizan bajos costes energéticos y una vida sostenible. Dispone de cuatro plazas de aparcamiento, dos de ellas en el garaje, cada una con un wallbox. Esta excepcional casa es ideal para familias numerosas, expatriados y ejecutivos que valoran el espacio, la tranquilidad y la alta calidad.

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Detalles de los servicios

- Moderne Architektur mit Innenhof und bodentiefen Aluminiumfenstern
- Drei luxuriöse Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche + voll ausgestattete Prep-Kitchen
- Einrichtung mit hochwertiger Möblierung und Maßeinbauten
- Natursteinfliesen im EG und Keller, hochwertiges Echtholzparkett im Obergeschoss und Dachgeschoss
- KNX-Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Beschattung, Heizung/Klima und Sicherheit
- Moderne Sauna
- Großer Garten
- Beheizter Außenpool (7 × 3,5 m) mit Gegenstromanlage und Außendusche
- Erdgeschoss-Terrasse mit elektrischer Regenpergola
- Große Terrassen mit Fernblick im Obergeschoss
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Photovoltaikanlage (14 kWp) mit 24 kW Stromspeicher
- Zwei Außenstellplätze
- Zwei Garagenstellplätze mit je einer Wallbox

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Niederberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Bad Vلبels und vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Eingebettet in die sanft ansteigenden Hänge am östlichen Stadtrand, präsentiert sich dieser Teil der Stadt als ruhiges, gepflegtes Wohngebiet mit vorwiegend gehobener Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die idyllische Waldrandlage verleiht dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme: Spazier- und Radwege beginnen quasi vor der Haustür und führen direkt in den weitläufigen Stadtwald. Hier genießen Bewohner Ruhe, frische Luft und einen hohen Erholungswert – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Bad Vilbel selbst ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitstätten. Die ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main – ob mit dem Auto, dem öffentlichen Nahverkehr oder der S-Bahn – macht Niederberg besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die Wert auf eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen.

Dank seiner gepflegten Nachbarschaft, der grünen Umgebung und der repräsentativen Wohnbebauung gilt Niederberg als eine der besten Adressen in Bad Vilbel. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Naturverbundenheit und städtische Nähe zu einer Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 39.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número de propiedad: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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