

**Bad Vilbel / Dortelweil**

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

*Número de propiedad: 26008004*

Neuvorstellung



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 143 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

- 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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## De un vistazo

Número de propiedad	26008004	Precio de compra	1.050.000 EUR
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2023	Espacio utilizable	ca. 12 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.08.2034	Demanda de energía final	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propiedad



Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propiedad



Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propiedad



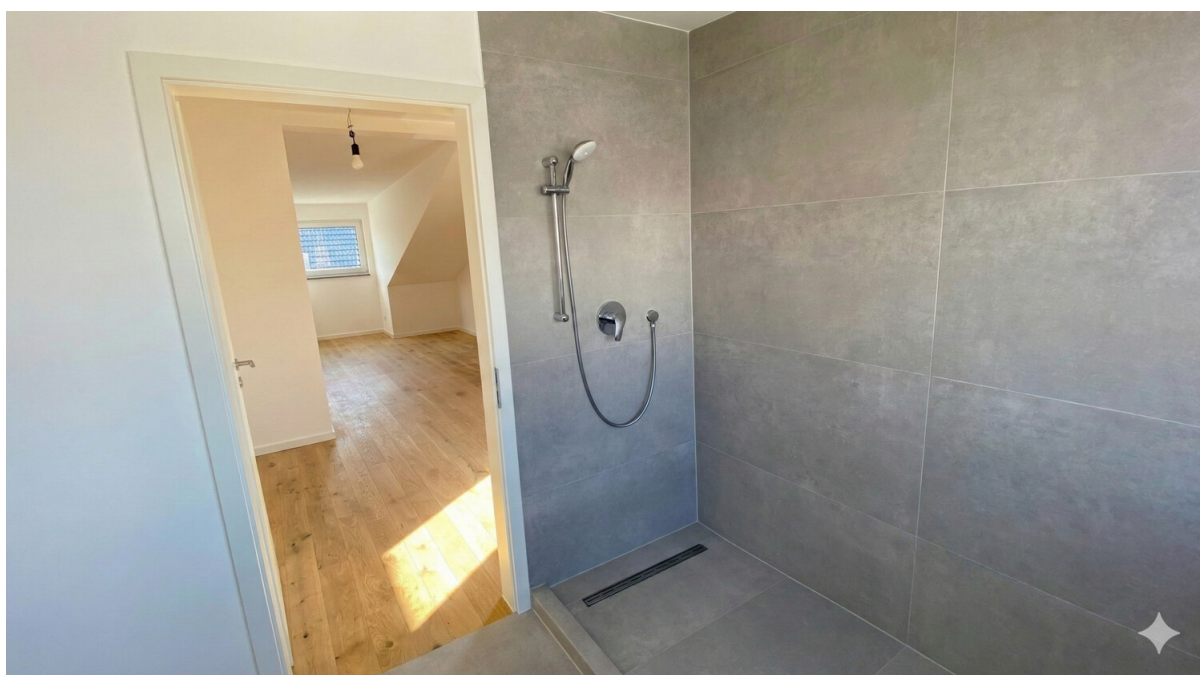
Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propiedad



Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propiedad



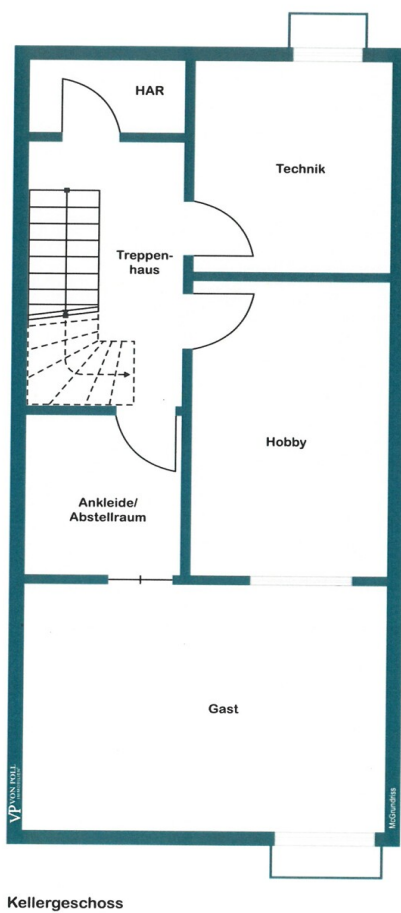
Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

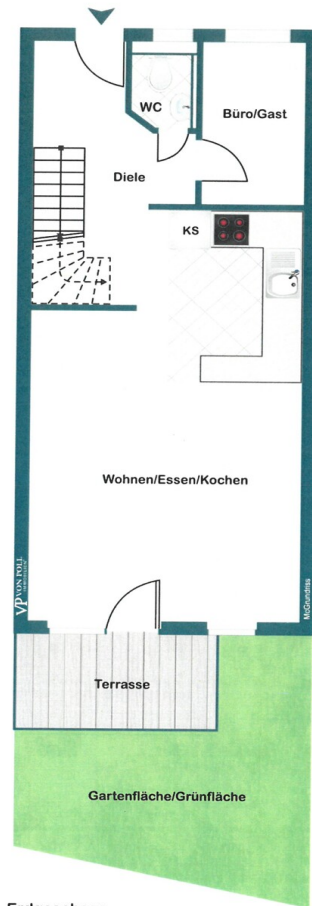
## La propiedad



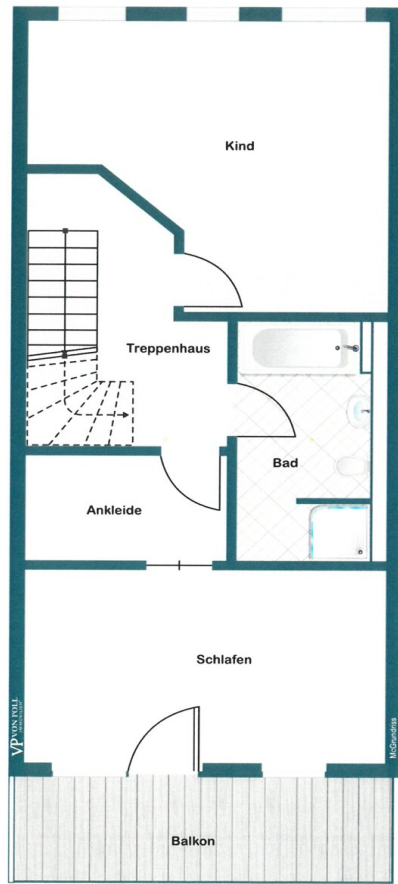
Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Planos de planta

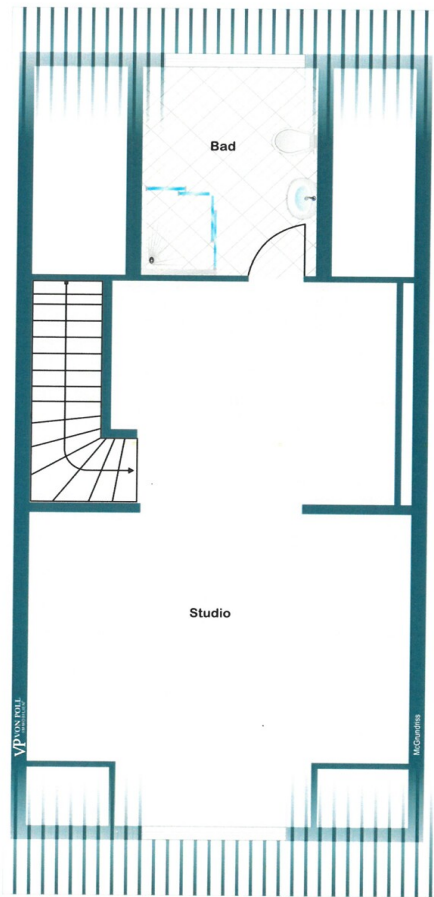




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## 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)