

Bad Vilbel / Massenheim

# Modernes freistehendes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung (Erbpachtgrundstück)

Número de propiedad: 26008005

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 252,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

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

Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26008005	Precio de compra	985.000 EUR
Superficie habitable	ca. 252,05 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1967	Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	81.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.03.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad



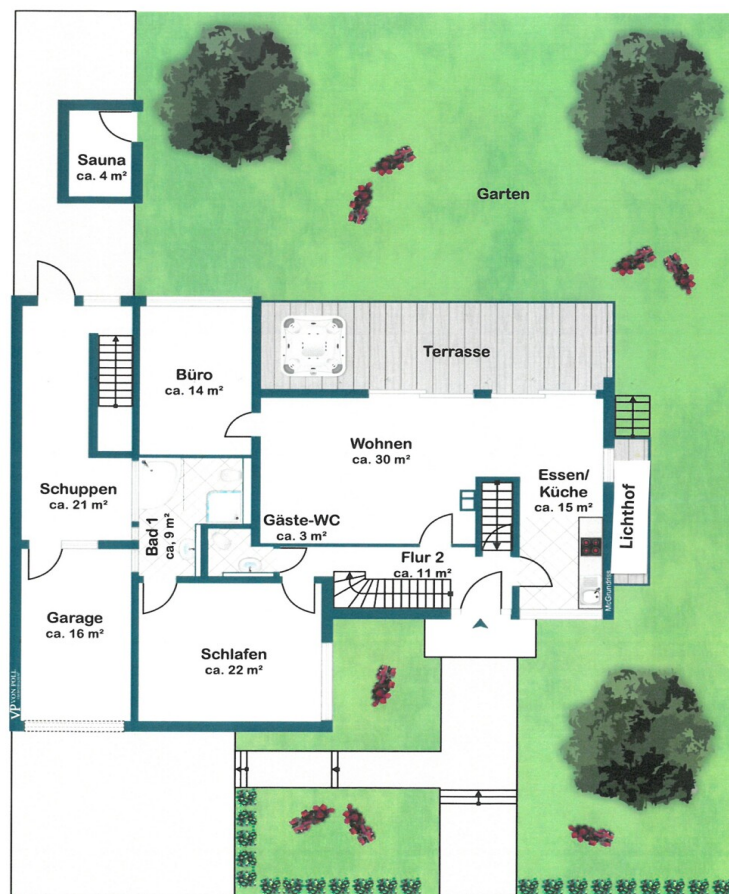
Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

## La propiedad

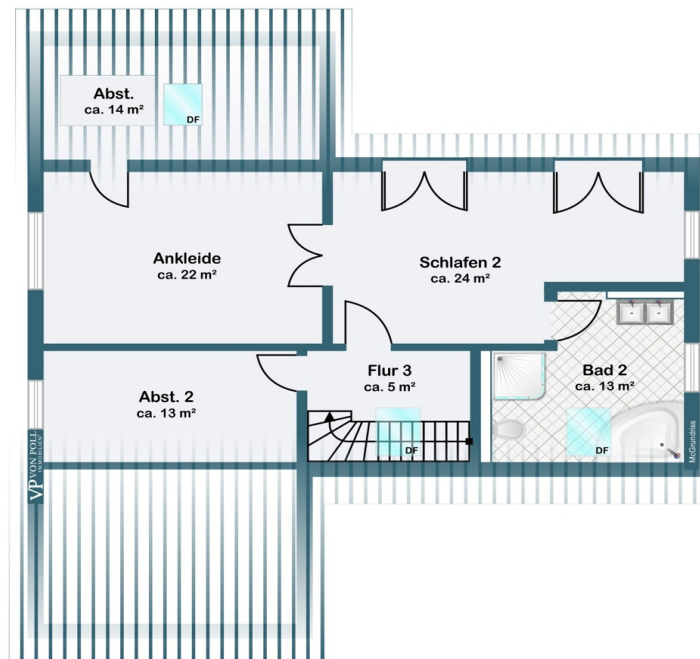


Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim

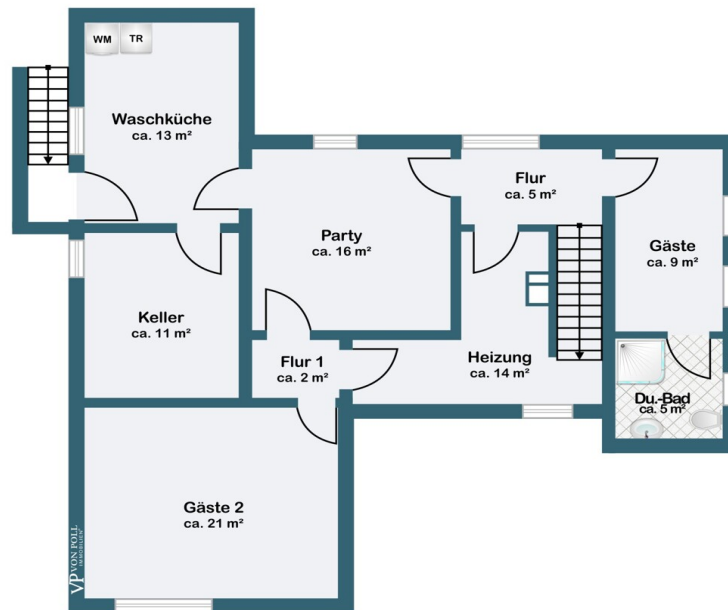
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



### Kellergeschoss

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: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## Una primera impresión

Willkommen in diesem luxuriösen Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Bad Vilbel. Ursprünglich im Jahr 1967 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2018 grundlegend vollsaniert, erweitert und technisch auf einen modernen Stand gebracht. Heute präsentiert sich das Haus in einem nahezu neuwertigen Zustand mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot.

Die Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume sowie durchdachte Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besondere Highlights sind der hochwertige Kamin mit Einbindung in das Heizsystem, eine moderne Gasheizung mit Solarunterstützung sowie eine Sauna im Haus. Die großzügige Terrasse mit Whirlpool lädt zum Entspannen ein und unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Das weitläufige Grundstück mit rund 542,00m<sup>2</sup> bietet viel Platz im Außenbereich und eine angenehme Privatsphäre. Das Erbbaurechtsmodell eröffnet Käufern zudem den Vorteil eines reduzierten Gesamtkapitalbedarfs und ermöglicht den Zugang zu einer Wohnlage und Objektqualität, die in klassischen Eigentumsmodellen häufig mit deutlich höheren Einstiegskosten verbunden ist. Der Erbpachtzins beträgt monatlich 376,90 Euro. Das Erbbaurecht ist auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08.12.1961 bestellt. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 des Erbbaurechtsgesetzes das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.

Die Immobilie wird im Zuge des Verkaufs frei übergeben, wodurch sich ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Eigennutzung ergeben.

**Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## Detalles de los servicios

Hochwertig kernsaniertes Einfamilienhaus mit umfassender Modernisierung und Ausbau im Jahr 2018. Die Immobilie bietet zahlreiche Sonderausstattungen und durchdachte Details wie folgt:

Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten

Enthärtungsanlage von Judo für das Trinkwasser im kompletten Haus

CAD 5 Netzwerk mit kleinem Netzwerkschrank

Kabel und TV Sat Antenne vorhanden

Kamin von Hark mit Wasserkassette zur zusätzlichen Unterstützung der Heizungsanlage

Dito. Thermische Solaranlage

Sauna mit angrenzenden Holzlager für den Kamin

Whirlpool mit 1.400 Liter sep.

Gartenbrunnen 5 Meter. Pumpe sep.

Rasenroboter sep

Kamerasystem Außenbereich eufy sep.

Anschluss für eine Wallbox vorhanden und genehmigt. Wallbox sep.

Div. Schranksysteme sep.

Große Sonnenterrasse mit Whirlpool

Holzlager für bis zu ca. 12 m<sup>3</sup> Brennholz

Garage, Stellplätze und separater Abstellraum

**Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## Todo sobre la ubicación

Bad Vilbel/Massenheim besticht als Teil der lebendigen Kurstadt Bad Vilbel mit rund 36.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer moderaten Bevölkerungsdichte, die ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld schafft. Dank der Nähe zum dynamischen Ballungsraum Frankfurt und einer ausgezeichneten Anbindung an regionale Verkehrsnetze profitieren Familien hier von vielfältigen beruflichen und privaten Möglichkeiten. Die traditionsreiche Mineralquellenstadt bietet zudem eine starke Wirtschaftsstruktur, die von Gesundheits-, Wellness- und Tourismussektoren geprägt ist – ideale Voraussetzungen für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Leben.

In Bad Vilbel/Massenheim finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote besticht. Die Nähe zu weitläufigen Parks und liebevoll gestalteten Spielplätzen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, lädt zu gemeinsamen Stunden im Grünen ein. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von vielfältigen Sportanlagen, die fußläufig erreichbar sind und eine aktive Freizeitgestaltung fördern. Das nahegelegene Jugendzentrum „Efzet“ sowie das Spielhaus bieten spannende Möglichkeiten zur sozialen Vernetzung und kreativen Entfaltung – perfekte Orte, um Freundschaften zu knüpfen und Gemeinschaft zu erleben.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur in Bad Vilbel/Massenheim besonders hervorzuheben: Von renommierten Kindergärten wie dem Waldorfkindergarten und dem evangelischen Kindergarten, die in rund 10 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu angesehenen Schulen wie dem Georg-Büchner-Gymnasium und der John-F.-Kennedy-Schule, die ebenfalls in etwa 12 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ist eine umfassende und hochwertige Betreuung

gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Ärzte und Apotheken, darunter Allgemeinmediziner und Zahnärzte, sorgen für eine verlässliche gesundheitliche Versorgung der ganzen Familie. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Aldi sind ebenfalls bequem in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab. Ideal für Pendler und Familienausflüge. So verbinden sich hier Ruhe und Sicherheit mit einer lebendigen Gemeinschaft und einer Infrastruktur, die das Familienleben in jeder Hinsicht bereichert.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie einer starken Gemeinschaft macht Bad Vilbel/Massenheim zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Entfernungstabelle (jeweils in Kilometern und Autominuten):

- Supermärkte (z.B. REWE, Aldi): ca. 1,2 km / 4 Min
- Bäckereien: ca. 1,0 km / 3 Min
- Metzgereien: ca. 1,1 km / 3 Min
- Frankfurt Innenstadt: ca. 18 km / 25 Min
- Bahnhof Bad Vilbel Nord: ca. 2,5 km / 7 Min
- Bahnhof Bad Vilbel Süd: ca. 1,8 km / 5 Min
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km / 30 Min
- Hauptbahnhof Frankfurt: ca. 19 km / 27 Min
- Europäische Schule Rhein-Main, Bad Vilbel-Dortelweil: ca. 3,5 km / 10 Min

- Nordwestzentrum Frankfurt: ca. 14 km / 18 Min

**Número de propiedad: 26008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim**

## 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)