

**Bad Vilbel**

# Historisches Einfamilienhaus, saniert. Ruhige Bestlage Bad Vilbel.

*Número de propiedad: 26008011*

Neuvorstellung



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

**PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 178 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

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

Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## De un vistazo

Número de propiedad	26008011	Precio de compra	480.000 EUR
Superficie habitable	ca. 77 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	4	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1890	Espacio utilizable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Otros	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	352.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.08.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



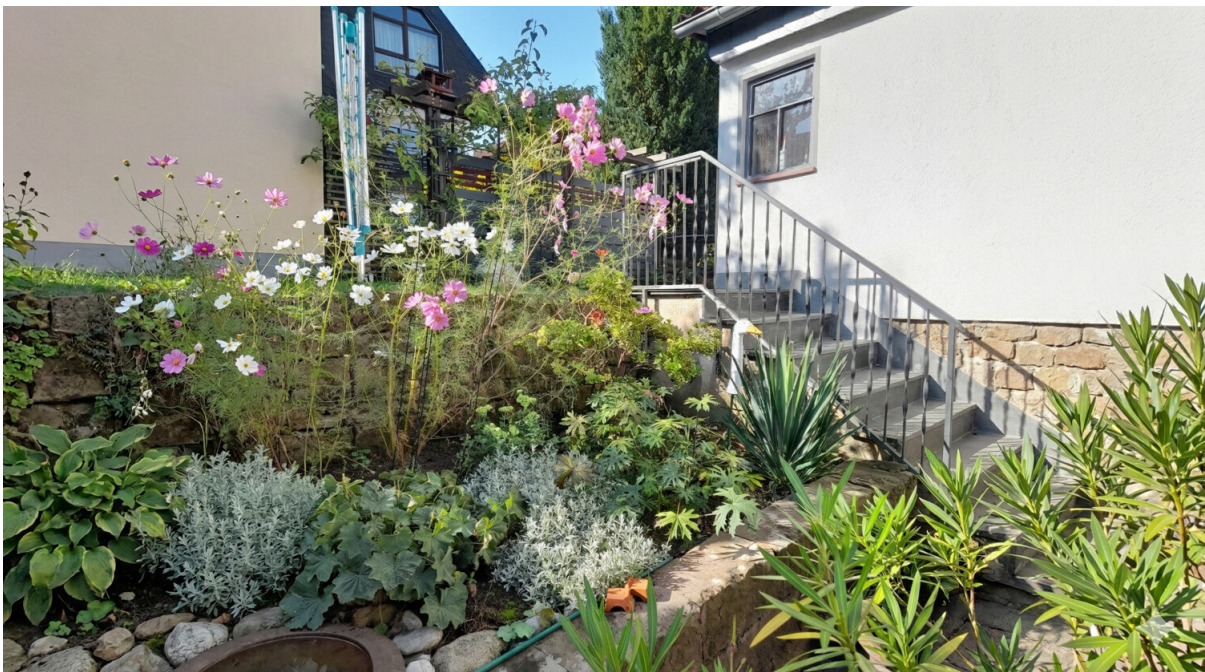
Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



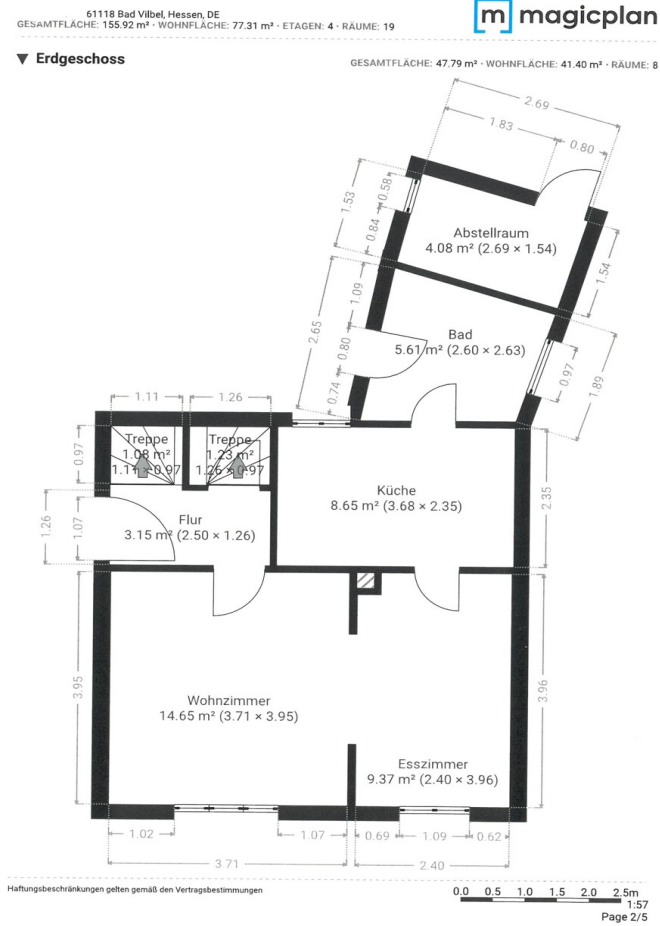
Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propiedad



Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

# Planos de planta

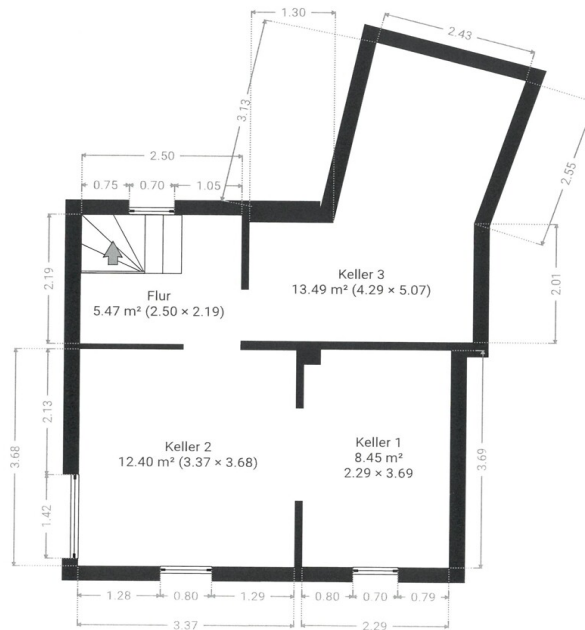


61118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155,92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77,31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19



▼ Kellergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 39,79 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0,00 m<sup>2</sup> · RÄUME: 4



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

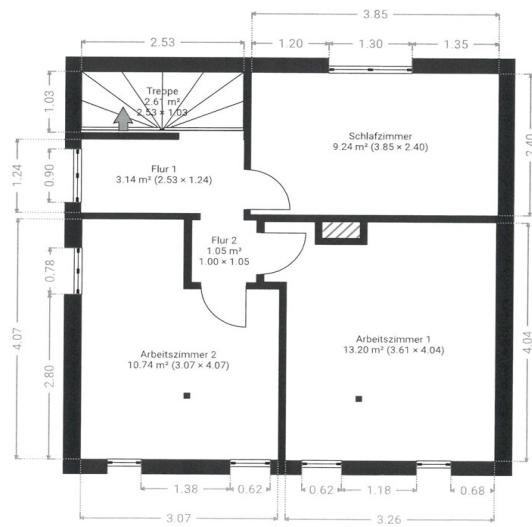
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 5/5

61118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155.92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77.31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19



▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 39.95 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 35.91 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

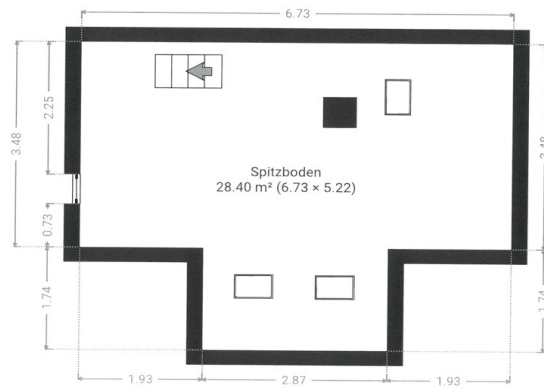
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 3/5

51118 Bad Vilbel, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 155.92 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77.31 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 4 · RÄUME: 19



▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 28.39 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> · RÄUME: 1



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 4/5

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: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich in bester Lage von Bad Vilbel und überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre sowie die gelungene Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßer Modernisierung. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1890 erbaut und befindet sich seitdem in einem kontinuierlich instand gehaltenen Zustand.

Die zuletzt im Jahr 2018 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort, während die Geschichte und Charakteristik des Hauses bewahrt wurden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für verschiedene Lebenssituationen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die durch ihre Räume vielseitig nutzbar sind. Ein separates Schlafzimmer ermöglicht eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer wurde im Rahmen der Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht und trägt maßgeblich zum Komfort bei. Die klare Raumstruktur schafft eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 178 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Hier können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden – ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Ein PKW-Stellplatz ist direkt am Haus vorhanden, was den Alltag zusätzlich erleichtert und einen komfortablen Zugang zur Immobilie bietet.

Die Zentralheizung, Bj. 2008, sorgt für eine angenehme Wärme in den kälteren Monaten und trägt zur energieeffizienten Bewirtschaftung des Hauses bei.

Der gepflegte Zustand des Hauses spiegelt sich sowohl im Innen- als auch im

Außenbereich wider und bietet dem neuen Eigentümer ein sofort bezugsfertiges Zuhause.

Die Lage am Niederberg zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind im direkten Umfeld vorhanden und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Das Wohnumfeld ist familienfreundlich und bietet zugleich ausreichend Privatsphäre. Das historische Einfamilienhaus bietet Interessenten die Möglichkeit, ein Stück Geschichte mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Die gelungene Symbiose aus dem Charme vergangener Zeiten und zeitgemäßer Modernisierung macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit auf dem lokalen Immobilienmarkt. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, gemütlichem Wohngefühl und PKW-Stellplatz trägt zu einem harmonischen Gesamteindruck bei. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie in bester Lage am Niederberg und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die besondere Wohnqualität, die dieses Haus zu bieten hat. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## 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)