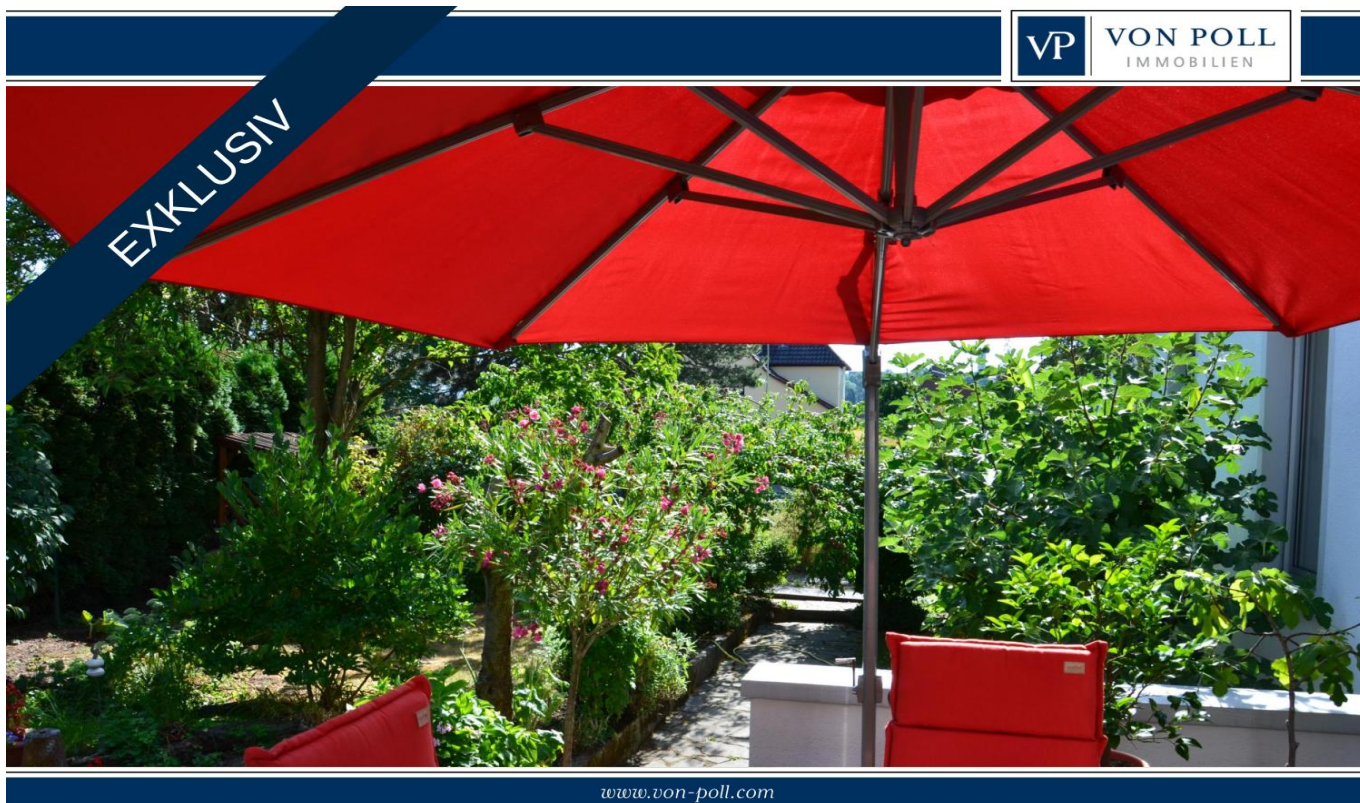


Bad Vilbel - BAD VILBEL

# Historische Eleganz in Bestlage vor den Toren Frankfurts

*Número de propiedad: 26008009*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 439 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

- **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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## De un vistazo

Número de propiedad	26008009	Precio de compra	1.180.000 EUR
Superficie habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 81 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1950	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

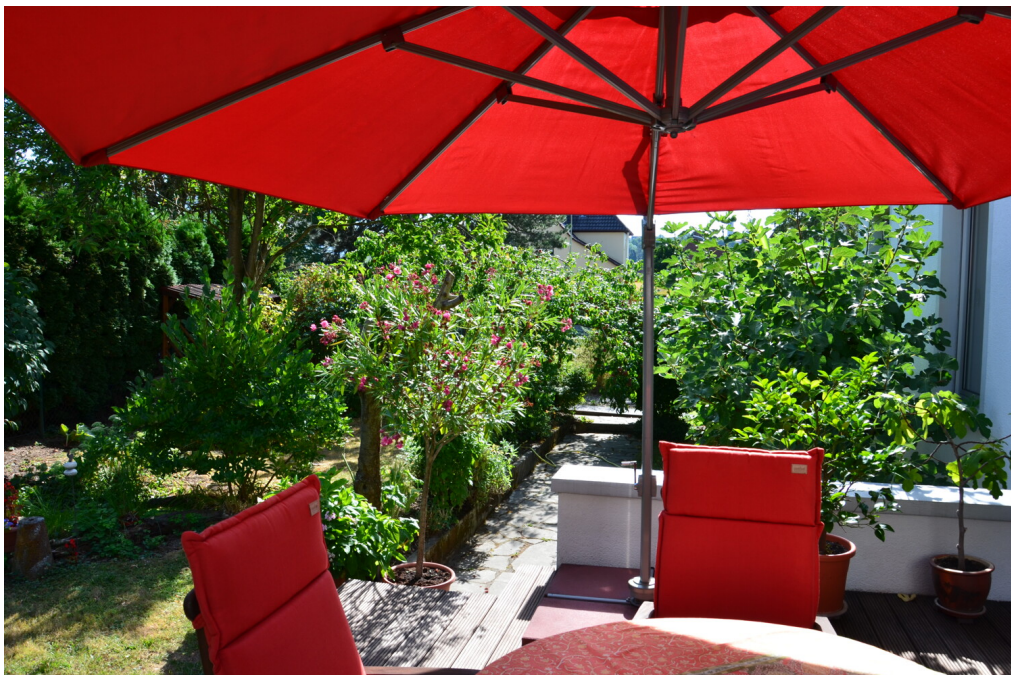
Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.05.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad



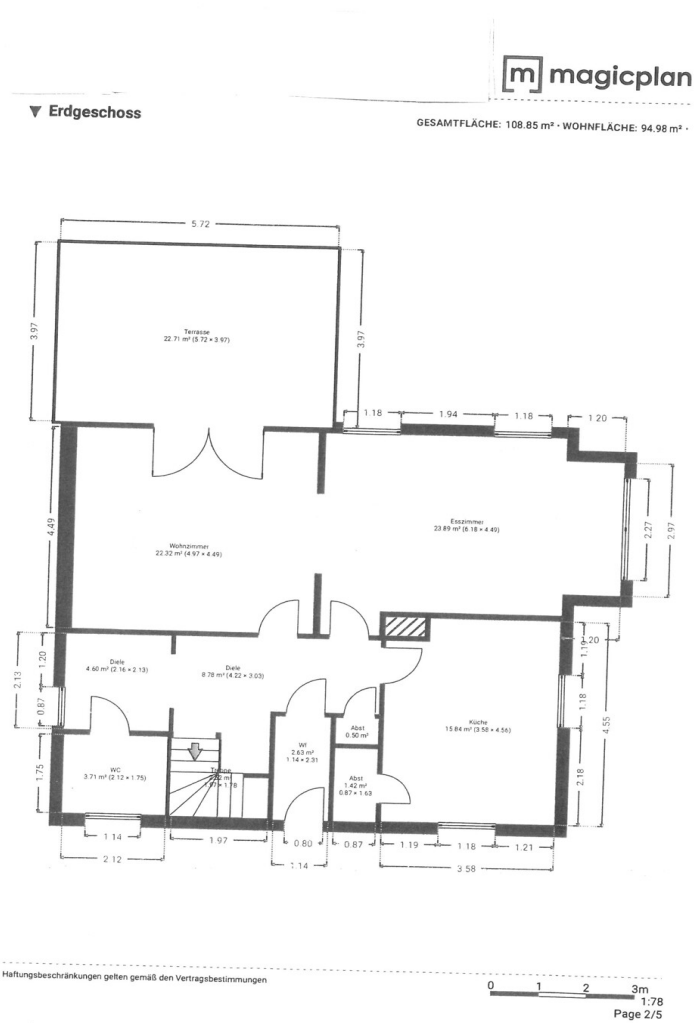
Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## La propiedad

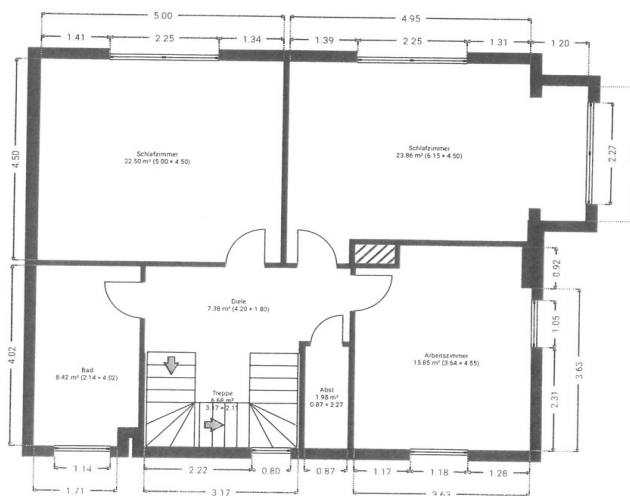


Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL

## Planos de planta



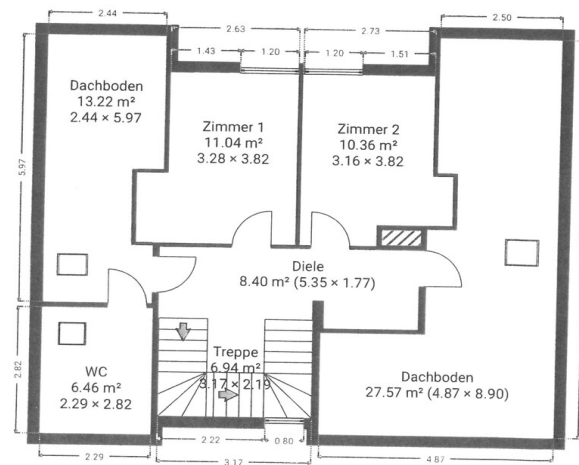
## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 86.63 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 79.95 m<sup>2</sup>

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



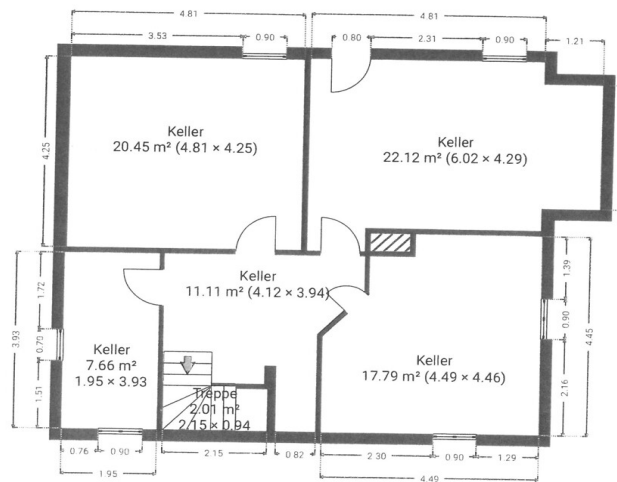
▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 83.93 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 27.72 m<sup>2</sup> ·

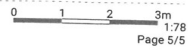
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

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

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 81.11 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

## Una primera impresión

**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 Gebrüder 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.**

**Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - BAD VILBEL**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - 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: 26008009 - 61118 Bad Vilbel - 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)**