

Bad Vilbel – Niederberg

Villa exclusive avec vue panoramique – aux portes de Francfort

CODE DU BIEN: 25008017



PRIX DE LOYER: 8.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 697 m²

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25008017	Prix de loyer	8.500 EUR
Surface habitable	ca. 348 m ²	Coûts supplémentaires	1.130 EUR
Pièces	7	Type de bien	Villa
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2023	Surface de plancher	ca. 171 m ²
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	39.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

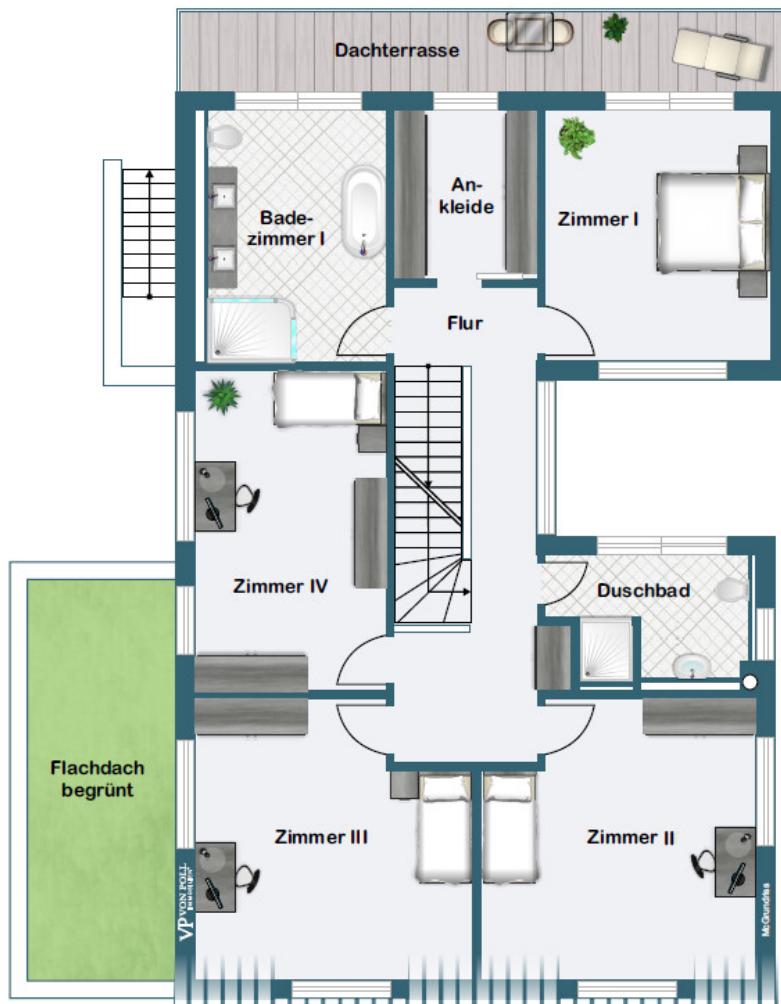
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

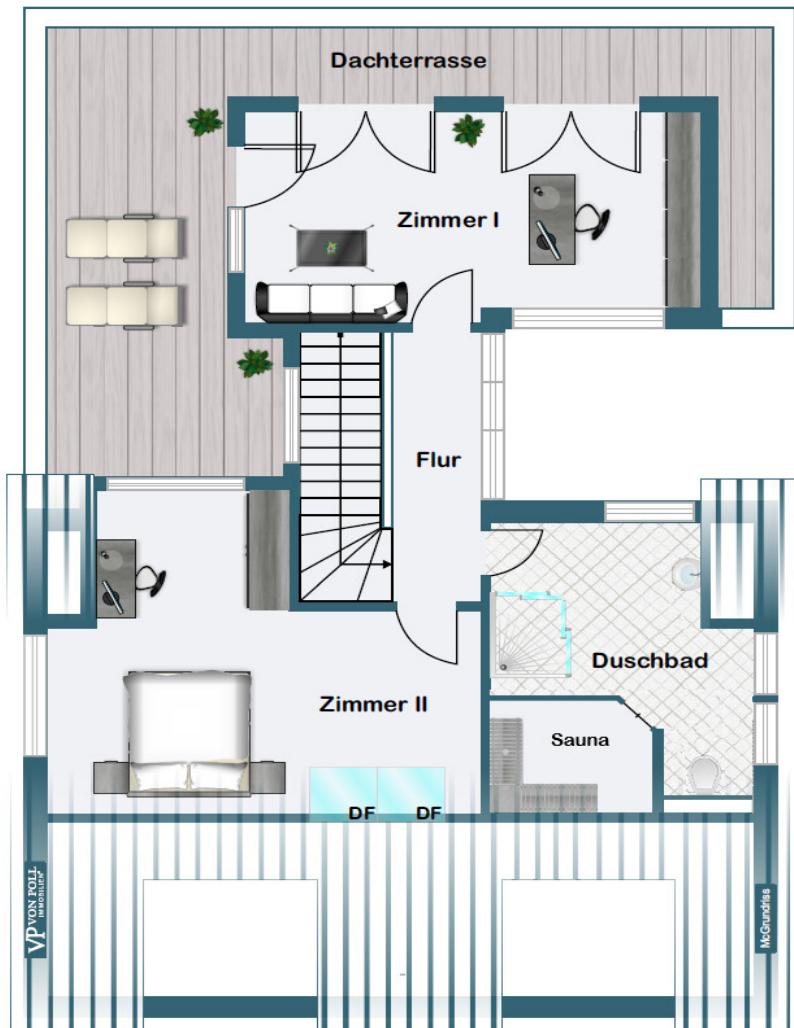
www.von-poll.com

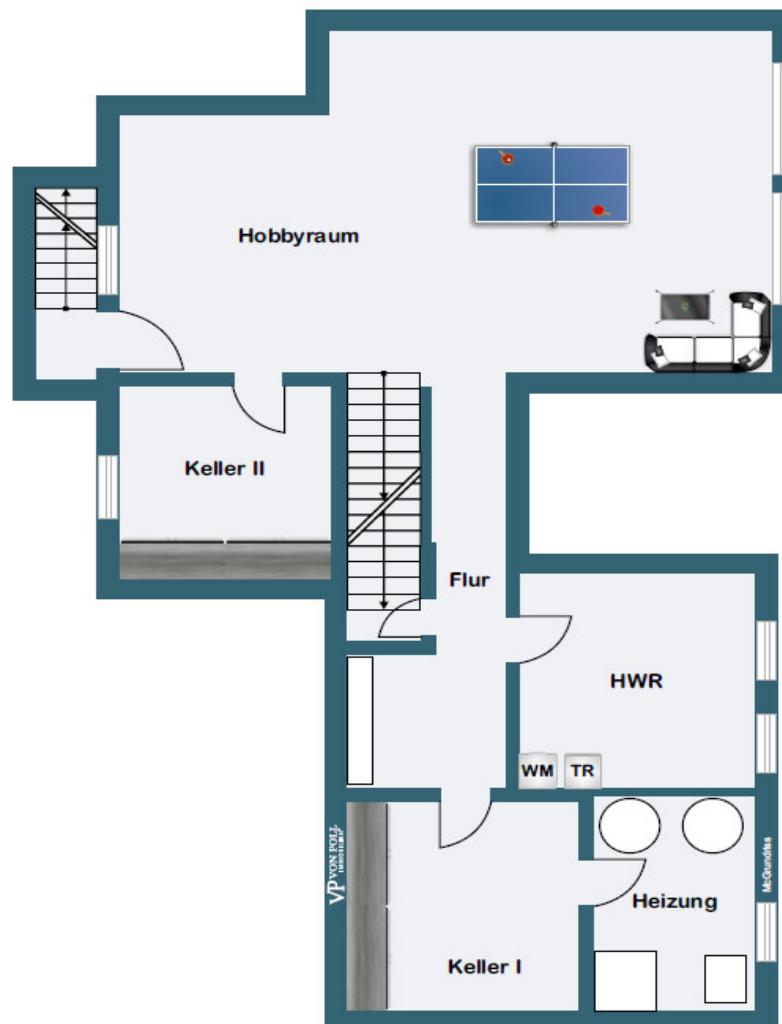
CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, louée partiellement meublée, offre un confort de vie moderne et haut de gamme. Avec environ 350 m² habitables, 6 chambres et 3 salles de bains, elle est idéale pour les familles, les professionnels internationaux et les cadres recherchant une maison fonctionnelle et de grande qualité dans un quartier calme, à proximité de Francfort. Le séjour/salle à manger décloisonné, baigné de lumière naturelle, constitue le cœur de la maison. La cuisine principale est complétée par une seconde cuisine d'appoint, parfaite pour un usage quotidien, recevoir des invités ou organiser des réceptions, sans perturber le séjour. L'architecture se caractérise par des lignes épurées, des baies vitrées et une circulation fluide. L'espace extérieur comprend une piscine chauffée avec nage à contre-courant, une douche extérieure et trois terrasses, dont une pergola couverte utilisable toute l'année. Le sauna, le système audio intégré SONOS, les aménagements sur mesure et le système domotique KNX pour l'éclairage, la climatisation, les stores et la sécurité garantissent un confort optimal au quotidien. Sols en pierre naturelle au rez-de-chaussée et au sous-sol, parquet en bois massif aux étages supérieurs, pompe à chaleur, chauffage au sol, système photovoltaïque et système de stockage d'énergie par batterie garantissent des coûts énergétiques réduits et un mode de vie durable. Quatre places de parking sont disponibles, dont deux dans le garage, chacune équipée d'un boîtier mural. Cette maison d'exception est idéale pour les familles nombreuses, les expatriés et les cadres appréciant l'espace, la tranquillité et les prestations haut de gamme.

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Détails des commodités

- Moderne Architektur mit Innenhof und bodentiefen Aluminiumfenstern
- Drei luxuriöse Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche + voll ausgestattete Prep-Kitchen
- Einrichtung mit hochwertiger Möblierung und Maßeinbauten
- Natursteinfiesen 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 x 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

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Niederberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Bad Vilbels 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.

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 39.90 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com