

Bad Vilbel / Dortelweil

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

CODE DU BIEN: 26008004

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 143 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

- **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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26008004
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propriété



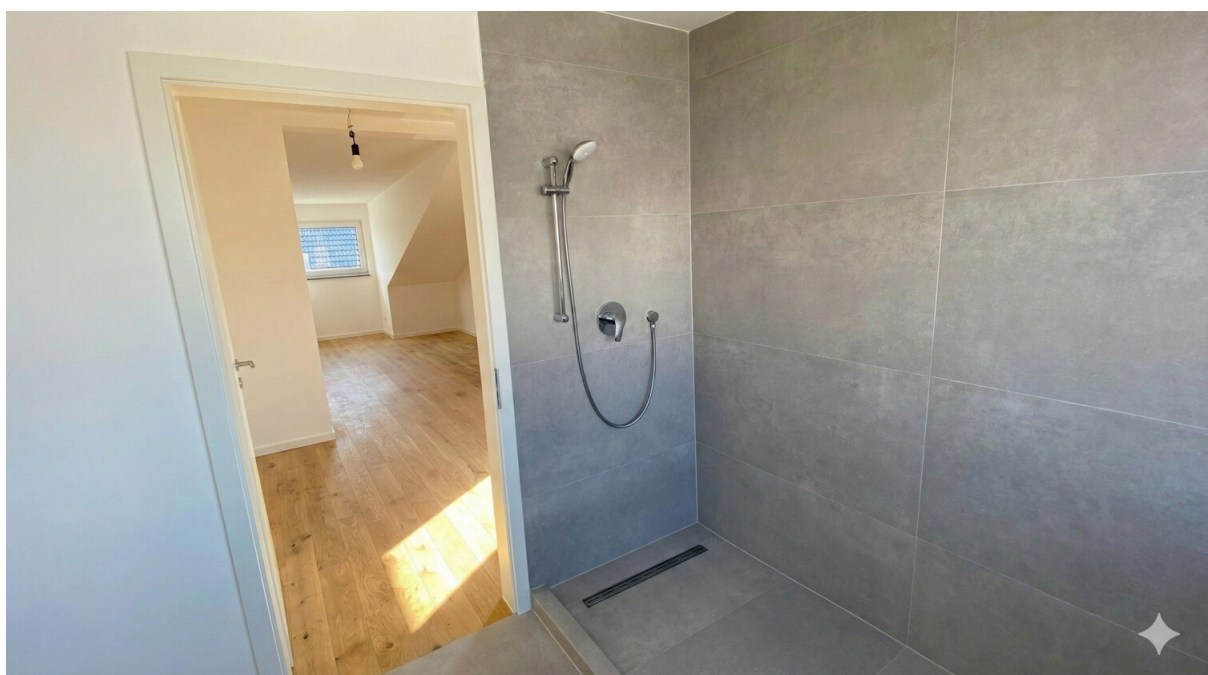
CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## La propriété



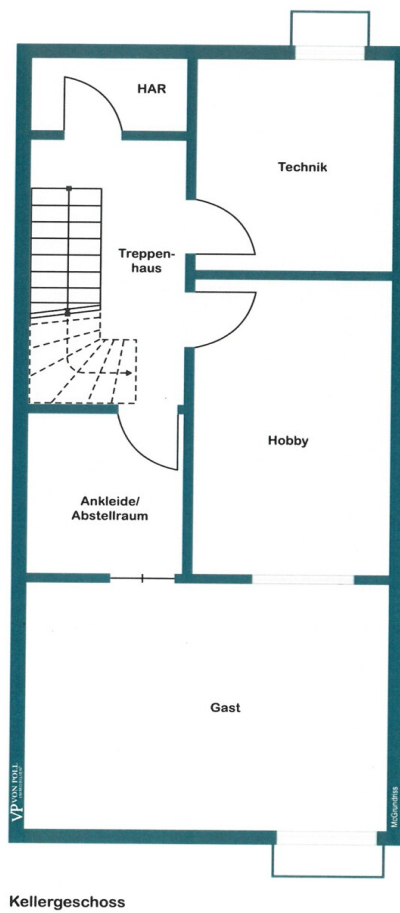
CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

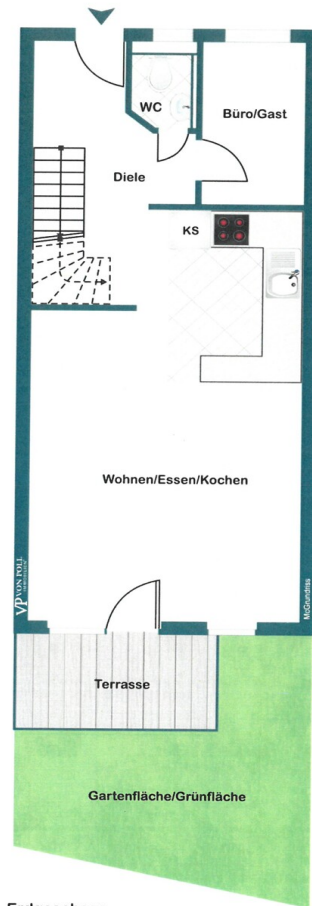
## La propriété



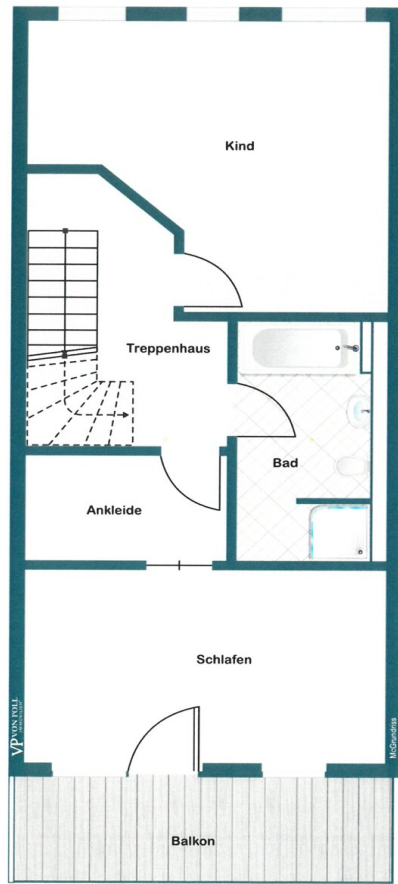
CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Plans d'étage

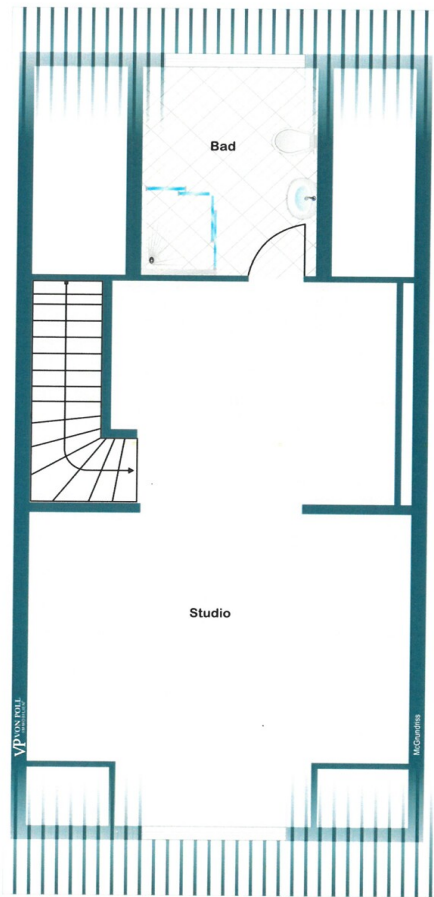




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Détails des commodités**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## 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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

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

---

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