

**Bad Vilbel**

# Historisches Einfamilienhaus, saniert. Ruhige Bestlage Bad Vilbel.

**CODE DU BIEN: 26008011**

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 178 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

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

**CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26008011	Prix d'achat	480.000 EUR
Surface habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1890	Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Autre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	352.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



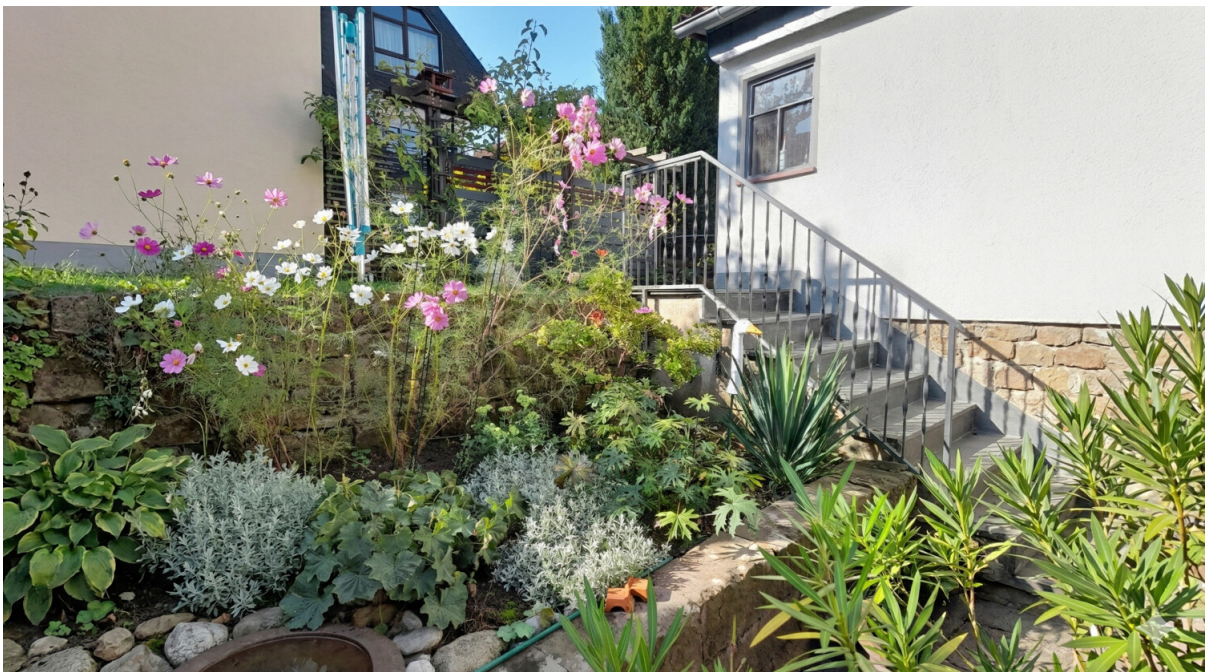
CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## La propriété



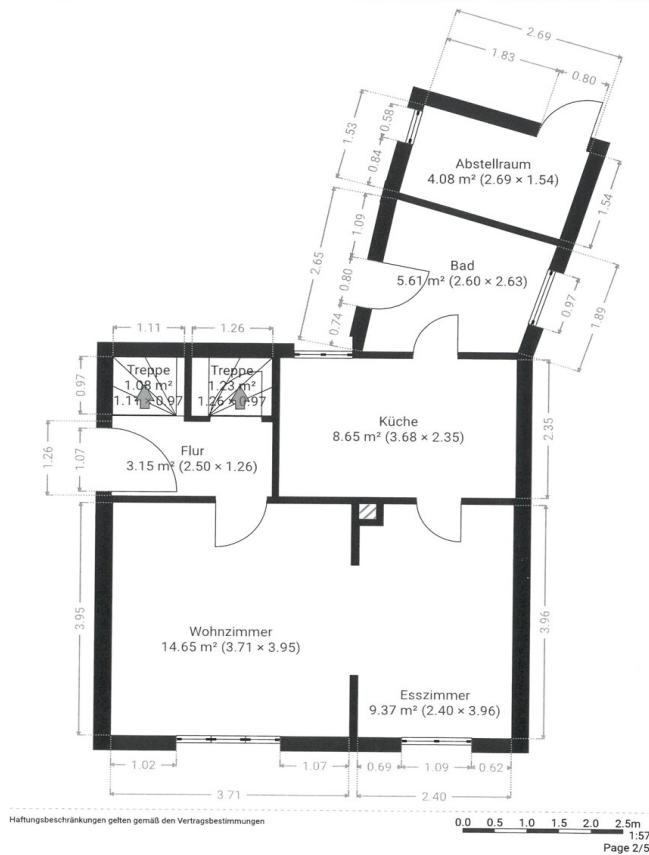
CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel

## Plans d'étage

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

magicplan

▼ Erdgeschoss

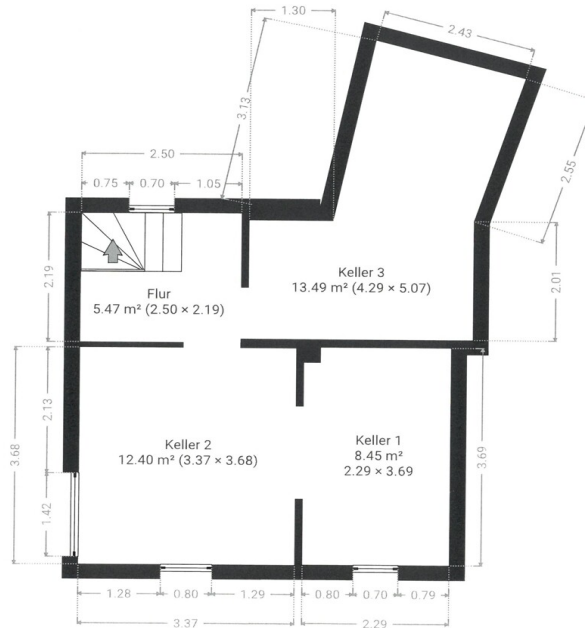
GESAMTFLÄCHE: 47,79 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 41,40 m<sup>2</sup> · RÄUME: 8

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

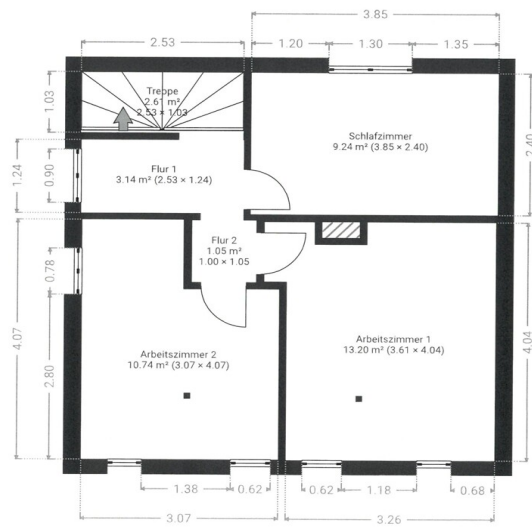
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5m  
1:57  
Page 5/5

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

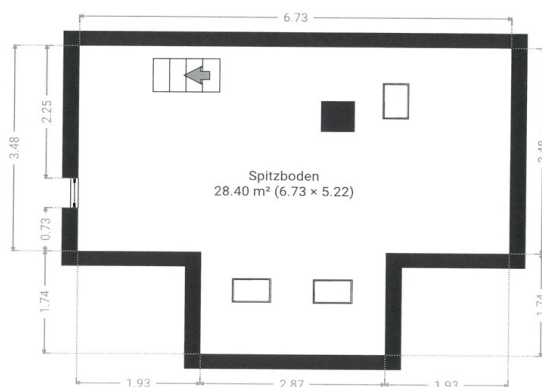
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:57  
Page 3/5

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

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: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## Tout sur l'emplacement

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.

ZielortEntfernung (ca.)Fahrzeit (Auto)ÖPNV (S-Bahn/Bahn)

Frankfurt Innenstadt (Hauptwache)12 km15–20 Min.20 Min.

Frankfurt Hauptbahnhof15 km20–25 Min.23 Min.

Flughafen Frankfurt (FRA)25 km25–30 Min.ca. 45 Min. (1 Umstieg)

Friedberg (Hessen)16 km15 Min.15 Min.

Bad Homburg v. d. Höhe12 km15 Min.ca. 35 Min.

Offenbach am Main16 km20 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.

**CODE DU BIEN: 26008011 - 61118 Bad Vilbel**

## 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)