

**Bad Vilbel – Niederberg**

?????????????? ???? ?? ?????????????? ??? – ???  
??? ??? ?? ??????????????

---

????????? ??????: 25008017



---

???? ??????: 8.500 EUR • ??????: ca. 348 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ?: 697 m<sup>2</sup>

---

?????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25008017
???????????	ca. 348 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
????? ??????????????	2023
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ????????

????? ????????????	8.500 EUR
???????????	1.130 EUR
?????????	
???????	????
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 171 m <sup>2</sup>
???????	
???????	???????, WC
	???????????,
	???????, ????????,
	???????,
	???????????????????
	?????????, ????????????

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ?????????? ???

??????????	??????????
??????????	??????????
???? ???????????	??????????????
??????????????	31.05.2033
???????????????	
????? ???	
???? ????????????	????? ????????????
	???? / ?????

???????????????	BEDARF
??????????	
????? ????????	39.90 kWh/m²a
??????????	
??????????	A
???????????	
????? ????????????	2023
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ???????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ??????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ???????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ???????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ???????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ???????



???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

?? ??????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

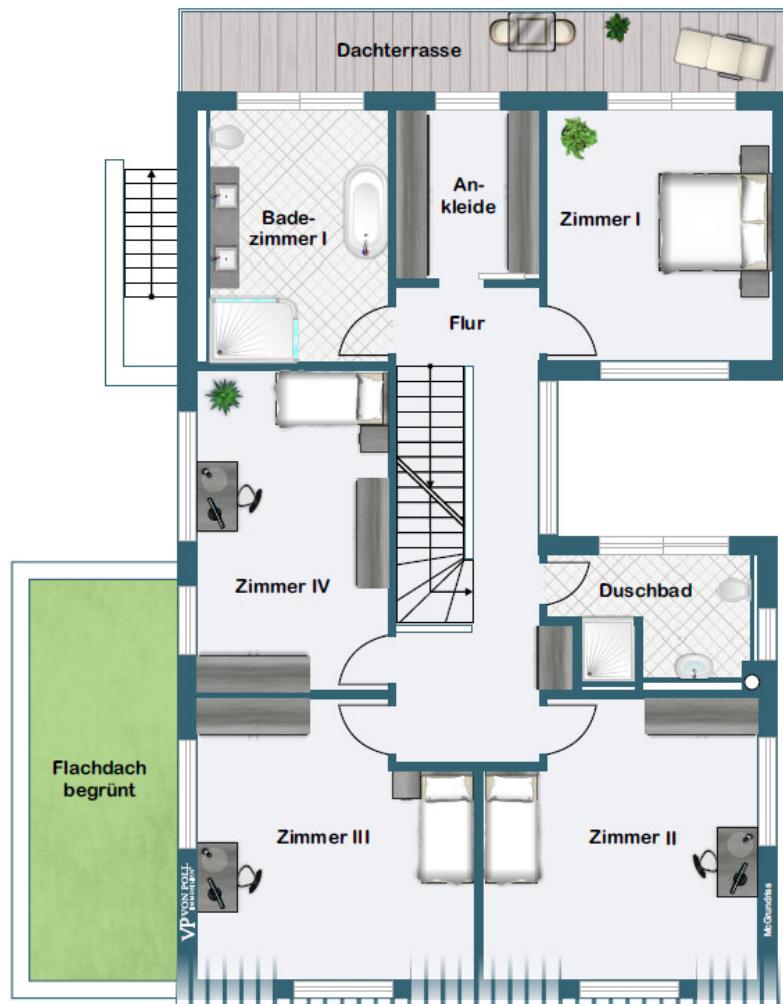
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

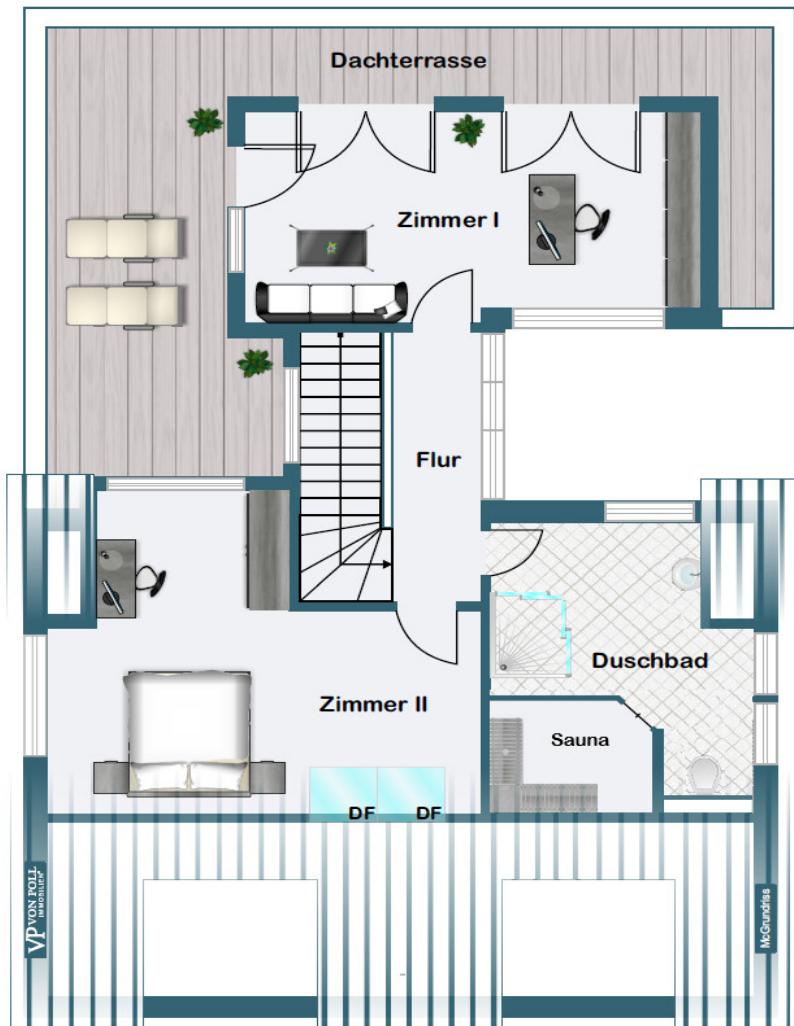
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

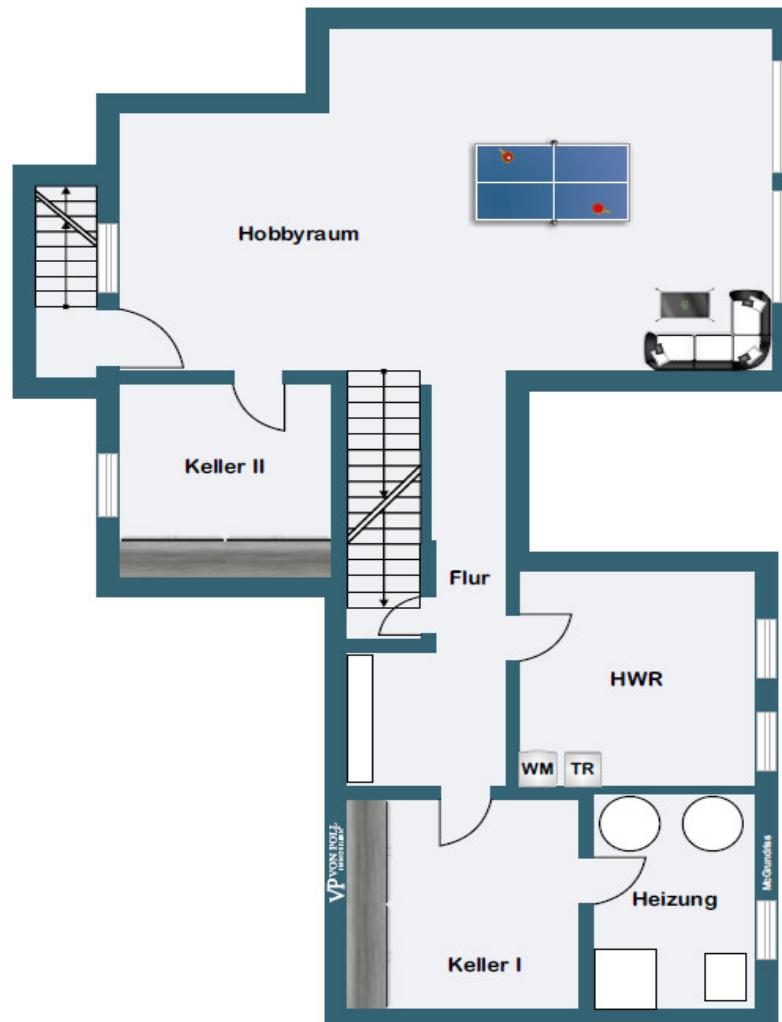
???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

???????









????????? ??????????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ??? ?????? ??????????

????? ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????  
?????????? ??????? ?????????? ?????????? ??????? ??????????. ?? ??????? 350?.?. ?????  
???????????, 6 ?????????????? ??? 3 ??????, ?????? ?????????? ??? ??????????????,  
????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? - ?? ??????? ?????????? ???  
????????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? - ?? ??????? ?????????? ???  
?????????????. ? ??????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????. ? ?????? ?????? ?????????? ??????????????  
??? ??? ??????? ?????? ?????????????? - ??????? ??? ?????????? ???, ???????  
?????????? ? ???????????, ?????? ?? ?????????????? ? ?????? ??????????. ?  
????????????? ?????????? ???????, ?????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??????????. ?  
????? ??? ?????????? ?????????? ?????, ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????????,  
????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?  
??????, ?? ?????????????? ?????????? SONOS, ?? ?????????????? ??????????????  
???? ?????????? ??? ?? ??????? ?????????? ?????? KNX ??? ???????, ???????????,  
????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???.  
?? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????? ??? ?? ???????, ?? ?????? ??? ??????????  
????? ??? ?????? ?????? ??????, ? ?????? ??????????, ? ?????????? ?????? ??? ??????, ??  
????????????? ??????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? ??????????, ?? ?? ??? ?????? ??? ??????, ? ???????, ? ?????????? ??  
????????? ?????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ???????????, ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ??????, ??? ??????  
?? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????.

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 39.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

???????? ?????: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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