

Bad Vilbel – Niederberg

## Exkluzív villa panorámás kilátással – Frankfurt külvárosában

VP azonosító: 25008017



BÉRLETI DÍJ: 8.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 348 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 697 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Áttekintés

VP azonosító	25008017
Hasznos lakótér	ca. 348 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Bérleti díj	8.500 EUR
További költségek	1.130 EUR
Ház	Villa
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 171 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	39.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

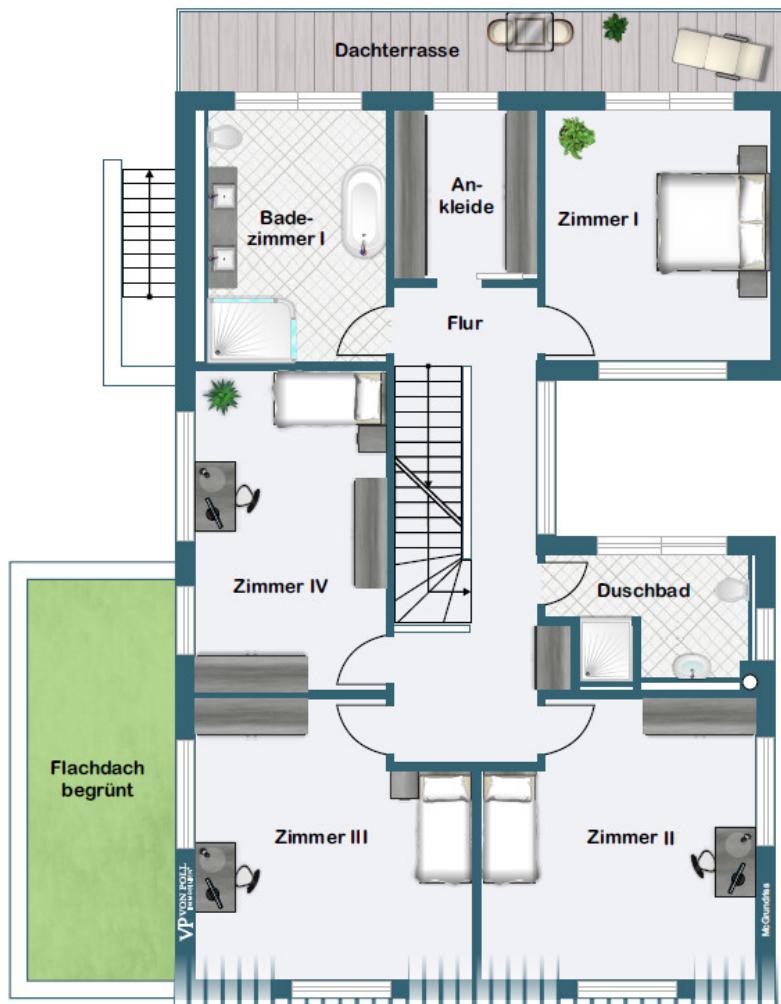
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

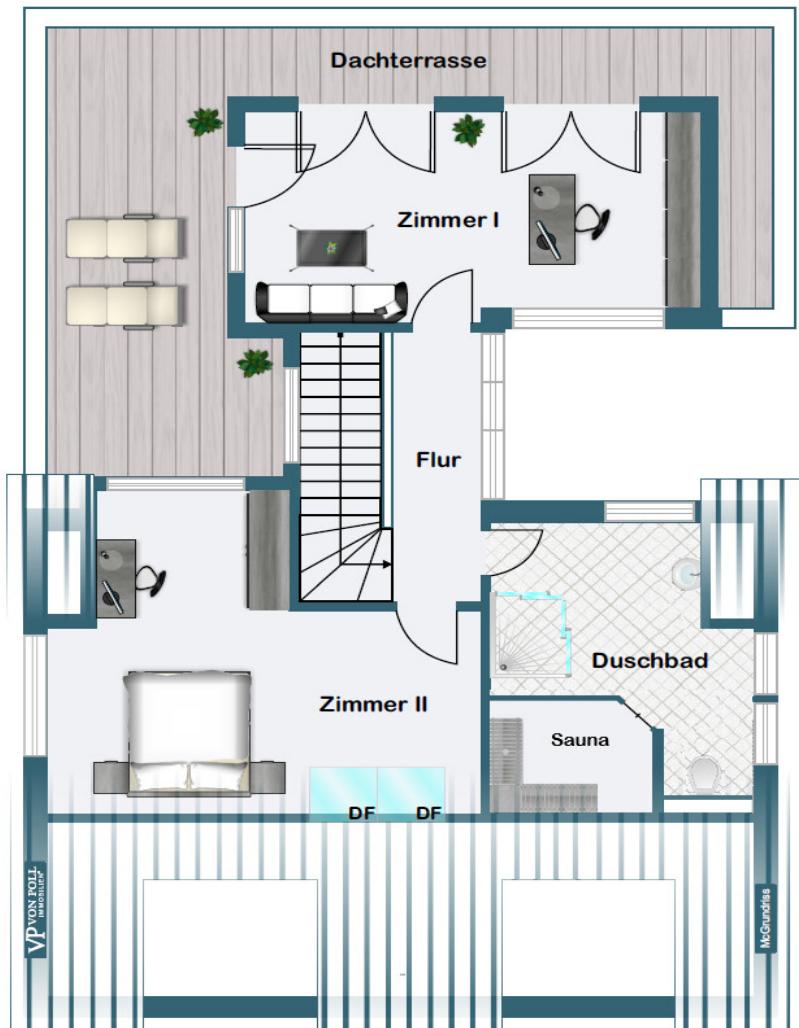
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

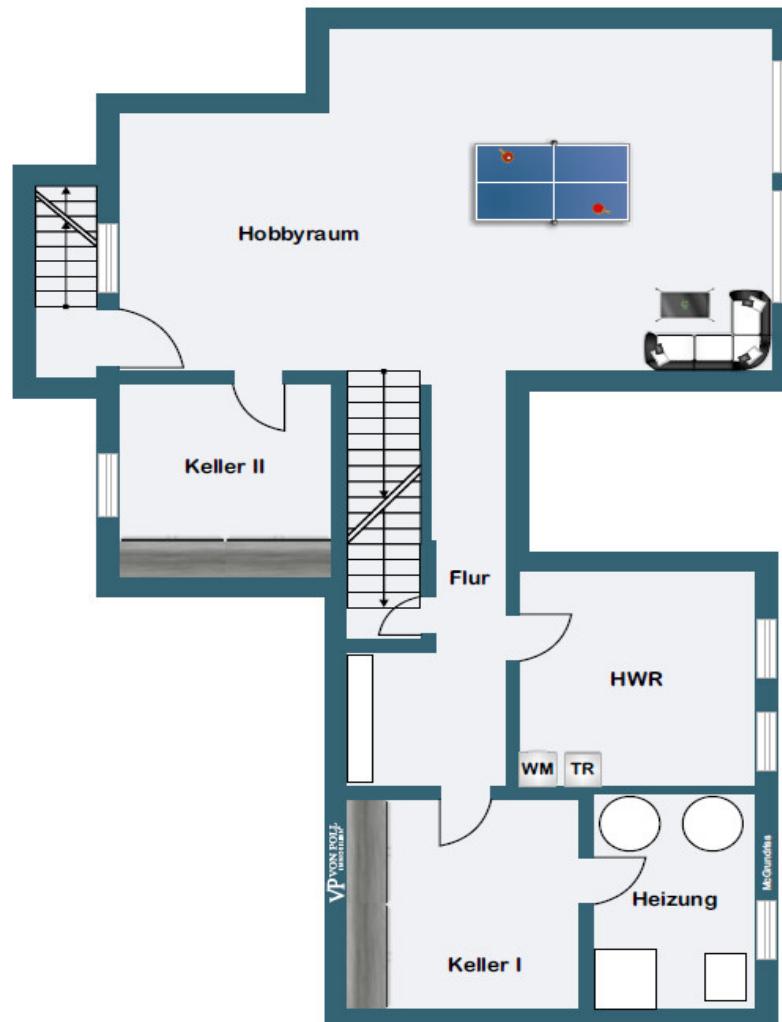
VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, különálló ház részben bútorozottan kiadó, és modern lakhatási kényelmet kínál magas színvonalon. Körülbelül 350 m<sup>2</sup> lakóterületével, 6 hálószobájával és 3 fürdőszobájával ideális családok, nemzetközi szakemberek és vezetők számára, akik egy kiváló minőségi és funkcionális otthont keresnek egy csendes helyen – gyors hozzáféréssel Frankfurthoz. A nyitott teru nappali és étkező természetes fénnyel árasztja el, és a ház szívét alkotja. A fo konyhát egy második elokészítő konyha egészíti ki – tökéletes minden nap használatra, vendégek fogadására vagy cateringre, anélkül, hogy megzavarná a nappalit. Az építészetet letisztult vonalak, padlótól mennyezetig éró ablakok és zökkenőmentes átmenetek jellemzik. A kültéri területen futött medence ellenáramoltató rendszerrel, kültéri zuhanyzó és három terasz található, köztük egy fedett pergola egész évben használható. A sauna, az integrált SONOS hangrendszer, az egyedi beépített funkciók, valamint a KNX okosotthon rendszer a világításhoz, a klímaszabályozáshoz, az árnyékoláshoz és a biztonsághoz magas szintű kényelmet biztosít a minden nap életben. A földszinten és a pincében természetes koburkolat, az emeleteken valódi fa parketta, hoszivattyú, padlófutés, fotovoltaikus rendszer és nagyméretű akkumulátoros energiatároló rendszer biztosítja az alacsony energiaköltségeket és a fenntartható életet. Négy parkolóhely áll rendelkezésre, ebből kettő a garázsban, mindegyikhez fali doboz tartozik. Ez a kivételes ház ideális nagycsaládosok, külföldiek és vezető beosztásúak számára, akik értékelik a teret, a nyugalmat és a magas színvonalú szolgáltatásokat.

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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