

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 első 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 m²
Szobák	7
Hálósobák	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.05.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	39.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

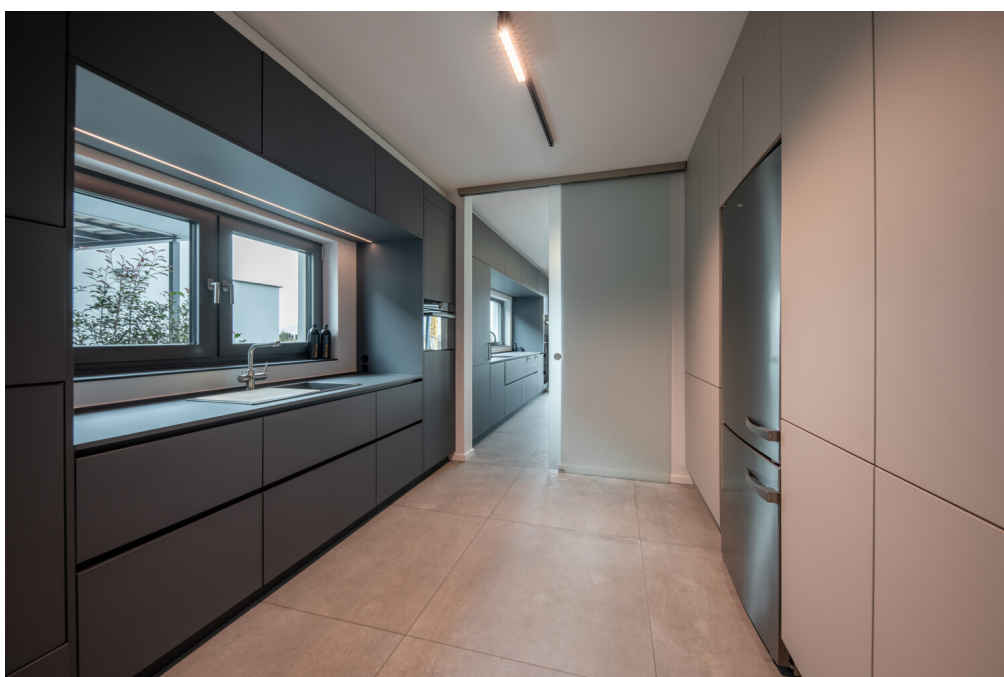
## Az ingatlan





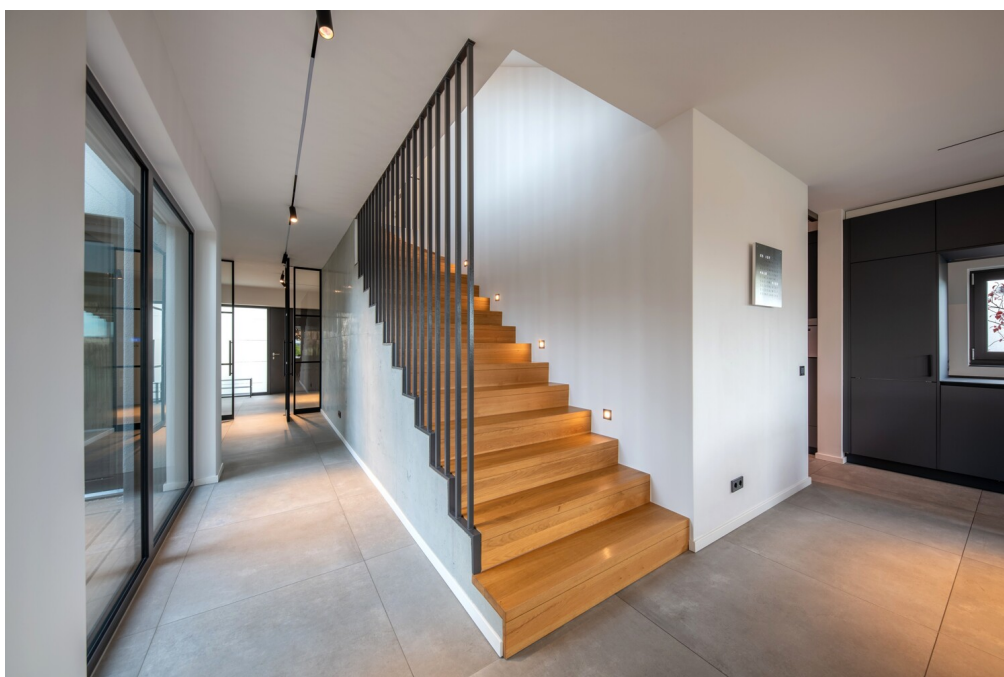
VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

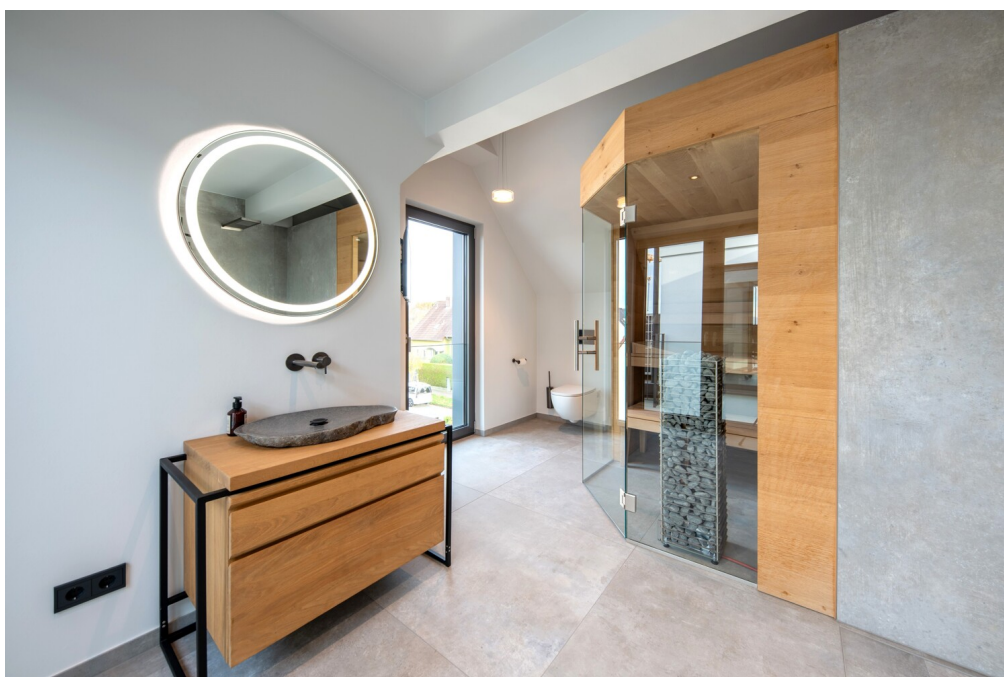
## Az ingatlan





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.

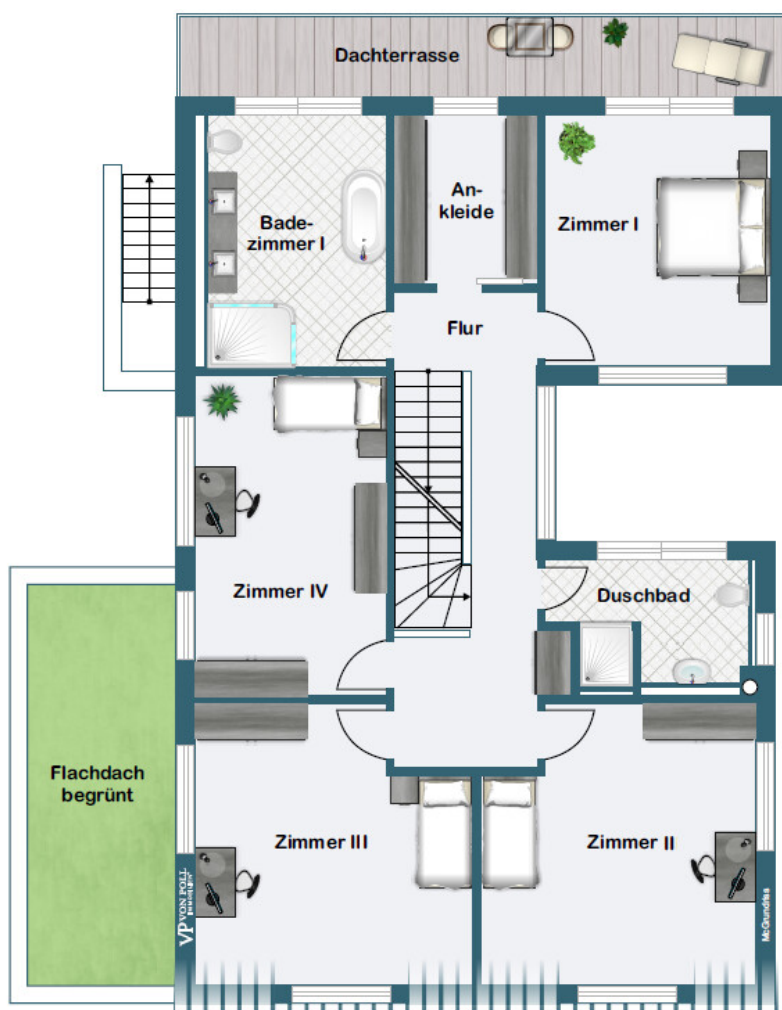
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

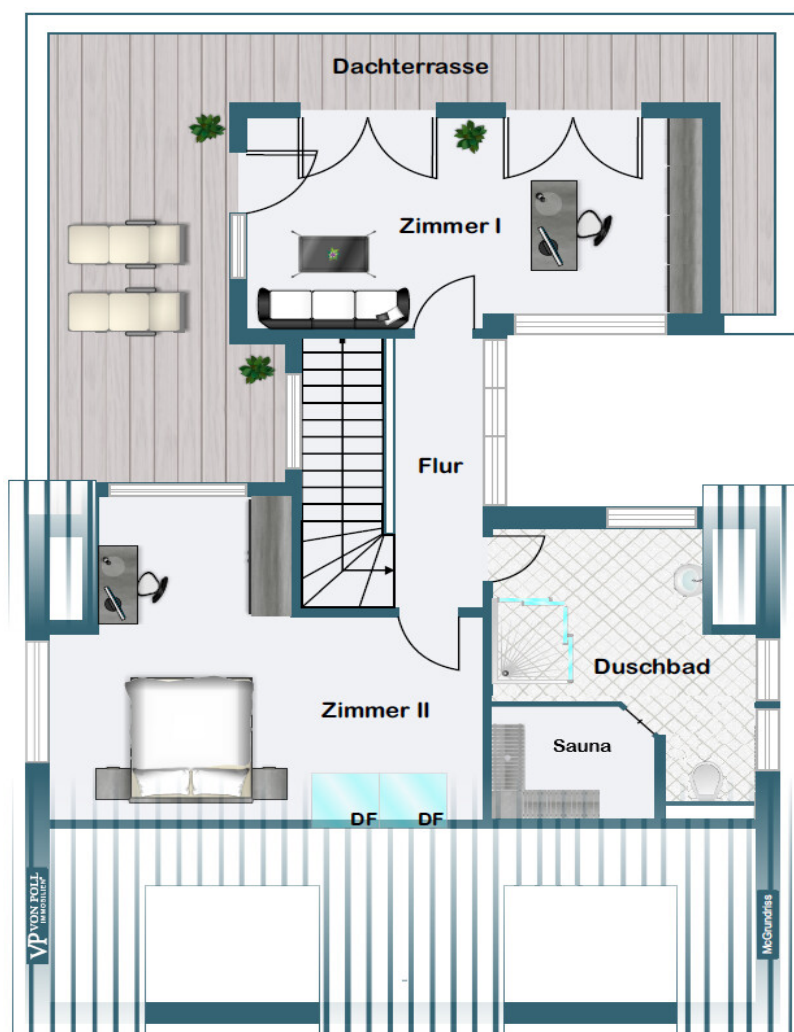
VP azonosító: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

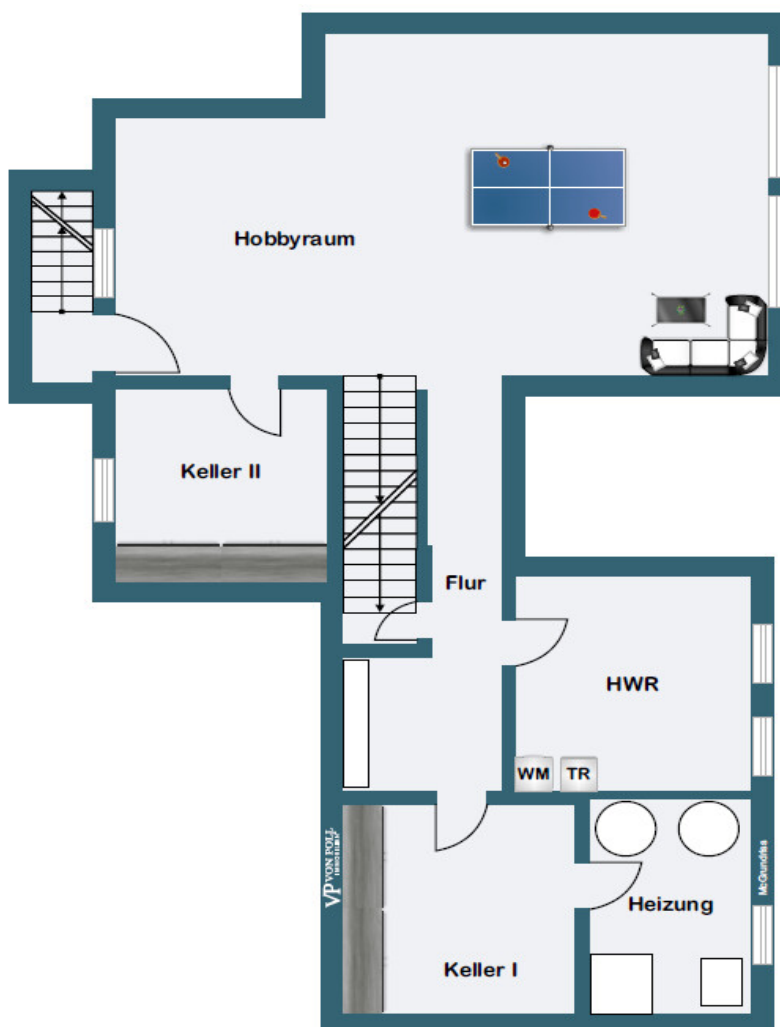
## Alaprajzok











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 első 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 minőségű és funkcionális otthont keresnek egy csendes helyen – gyors hozzáféréssel Frankfurtához. A nyitott területe nappali és étkező természetes fénnel árasztja el, és a ház szívévé alakítja. A fő konyhát egy második előkészítő konyha egészíti ki – tökéletes mindennapi használatra, vendégek fogadására vagy cateringre, anélkül, hogy megzavarná a nappalt. Az építészeti letisztult vonalak, padlótól mennyezetig érő ablakok és zökkenőmentes átmenetek jellemzik. A kültéri területen futó medence ellenáramoltató rendszerrel, kültéri zuhanyzó és három terasz található, köztük egy fedett pergola egész évben használható. A szauna, 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 mindennapi életben. A földszinten és a pincében természetes kőburkolat, az emeleten valódi fa parketta, szivattyú, padlófűtés, fotovoltai rendszer és nagyméretű akkumulátoros energiatároló rendszer biztosítja az alacsony energiaköltségeket és a fenntartható életet. Négy parkolóhely áll rendelkezésre, ebből kettő a garázsban, mindegyikhez falidoboz tartozik. Ez a kivételes ház ideális nagycsaládok, külföldiek és vezetők 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
- Natursteinfliesen 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 × 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 helyszínról

Der Stadtteil Niederberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Bad Vلبels 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 felelősségkizárásához*

---

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