

Bad Vilbel – Niederberg

Villa esclusiva con vista panoramica, appena fuori Francoforte

Codice oggetto: 25008017



PREZZO D'AFFITTO: 8.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 348 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 697 m²

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25008017
Superficie netta	ca. 348 m ²
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'affitto	8.500 EUR
Costi aggiuntivi	1.130 EUR
Casa	Villa
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 171 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	39.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

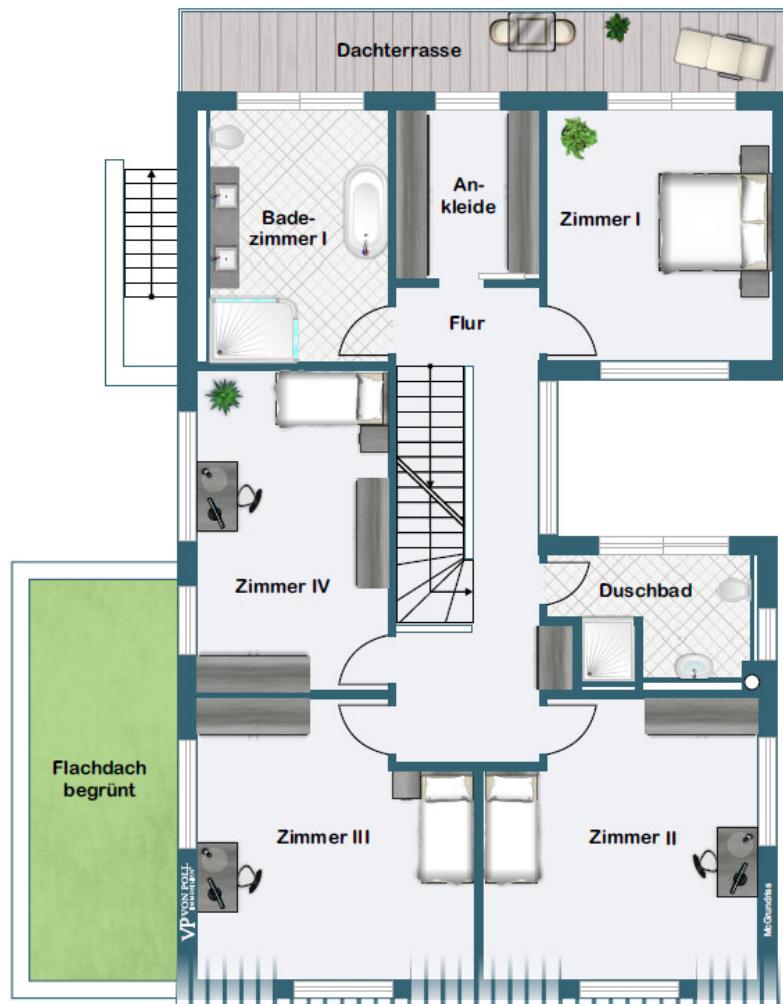
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

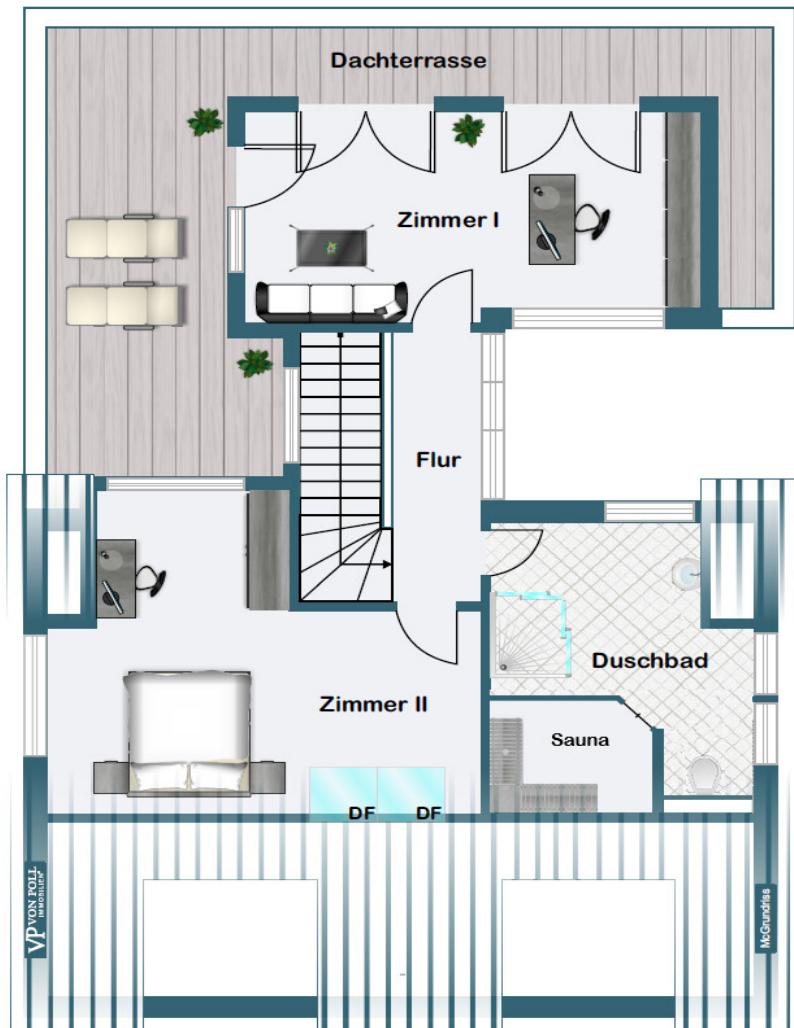
www.von-poll.com

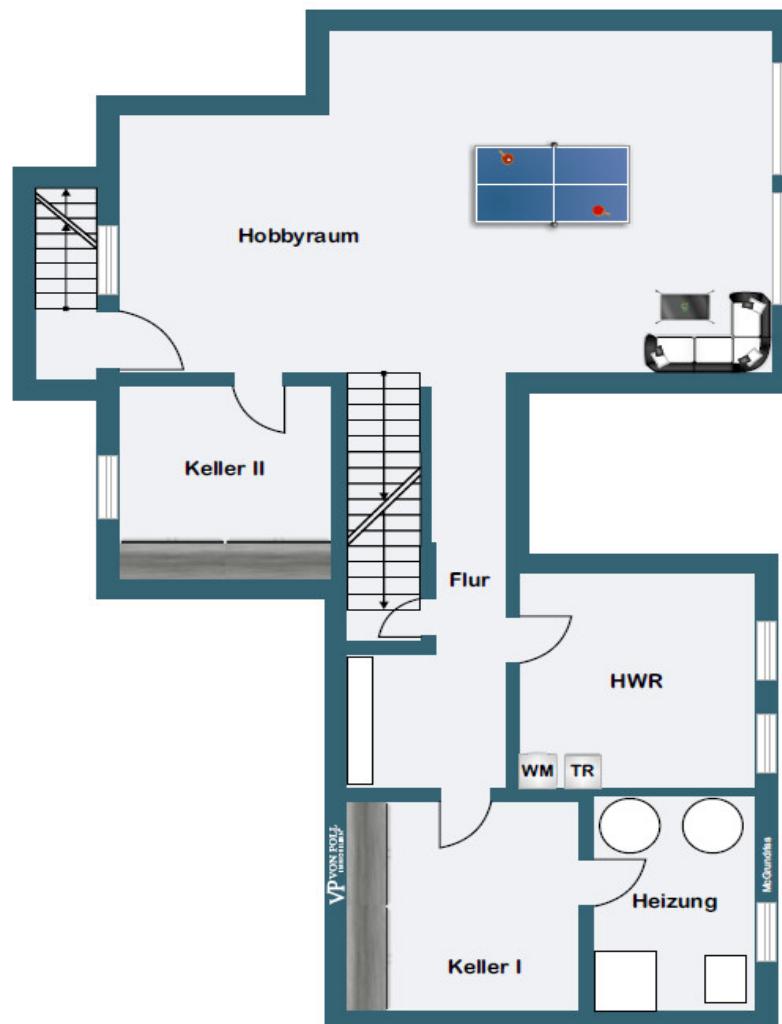
Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente viene affittata parzialmente arredata e offre un comfort abitativo moderno di alto livello. Con circa 350 m² di superficie abitabile, 6 camere da letto e 3 bagni, è ideale per famiglie, professionisti internazionali e dirigenti che cercano una casa funzionale e di alta qualità in una posizione tranquilla, con rapido accesso a Francoforte. La zona giorno e pranzo open space è inondata di luce naturale e costituisce il cuore della casa. La cucina principale è completata da una seconda cucina di preparazione, perfetta per l'uso quotidiano, per intrattenere gli ospiti o per il catering, senza disturbare la zona giorno. L'architettura è caratterizzata da linee pulite, finestre a tutta altezza e transizioni fluide. L'area esterna offre una piscina riscaldata con impianto controcorrente, una doccia esterna e tre terrazze, tra cui un pergolato coperto utilizzabile tutto l'anno. La sauna, il sistema audio SONOS integrato, le dotazioni integrate su misura e il sistema di domotica KNX per illuminazione, climatizzazione, oscuramento e sicurezza garantiscono un elevato livello di comfort nella vita quotidiana. Pavimenti in pietra naturale al piano terra e al piano interrato, parquet in vero legno ai piani superiori, pompa di calore, riscaldamento a pavimento, impianto fotovoltaico e un capiente sistema di accumulo a batteria garantiscono bassi costi energetici e una vita sostenibile. Sono disponibili quattro posti auto, due dei quali in garage, ciascuno con wallbox. Questa eccezionale casa è ideale per famiglie numerose, espatriati e dirigenti che apprezzano spazio, tranquillità e finiture di alta qualità.

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 39.90 kWh/(m²*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

Codice oggetto: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com