

Bad Vilbel – Niederberg

# Exklusiva Villa mit Weitblick – Vor den Toren Frankfurts

Número da propriedade: 25008017



PREÇO DO ALUGUEL: 8.500 EUR • ÁREA: ca. 348 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 697 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25008017                                             |
| Área                   | ca. 348 m²                                           |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 6                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 2023                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                    |                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 8.500 EUR                                                                                   |
| Custos adicionais  | 1.130 EUR                                                                                   |
| Tipo de construção | Sólido                                                                                      |
| Área útil          | ca. 171 m²                                                                                  |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Eletricidade                  | Procura final de energia                                 | 39.90 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 31.05.2033                    | Classificação energética                                 | A                        |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2023                     |

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## O imóvel



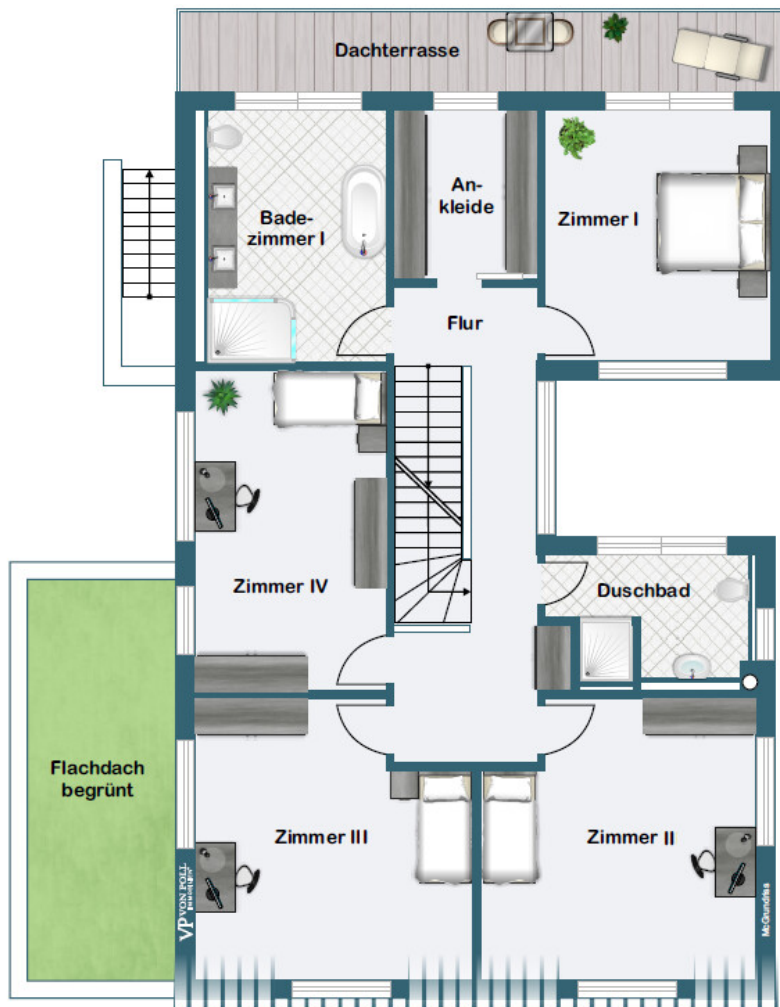
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

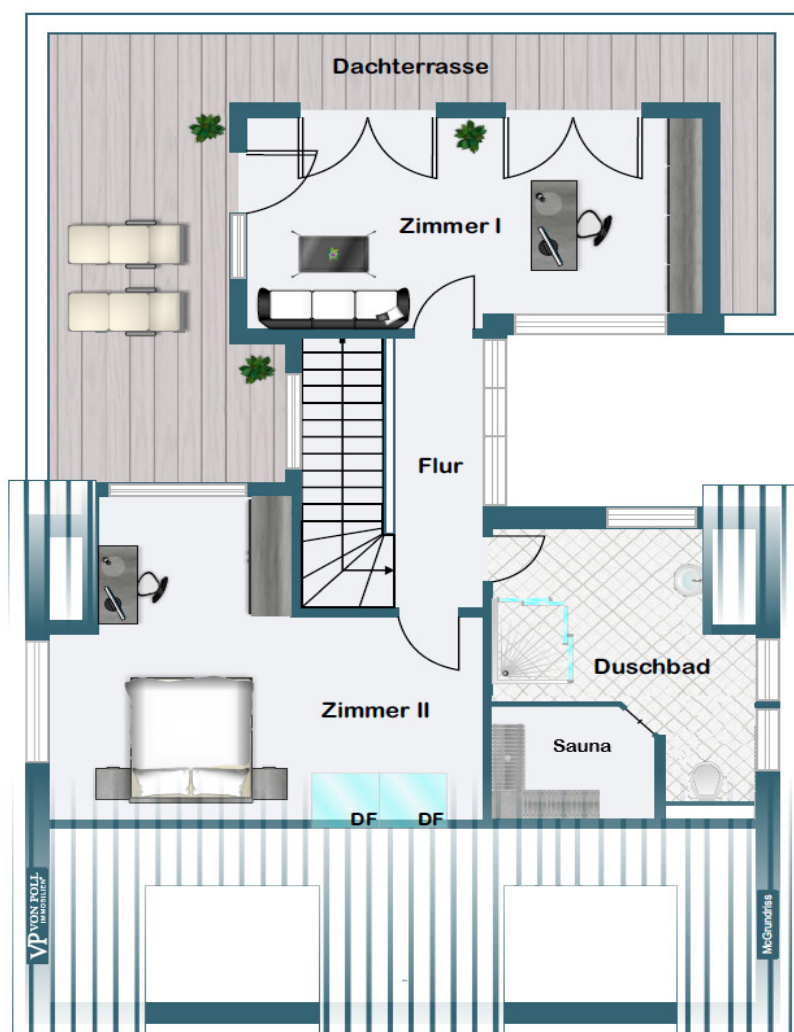
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

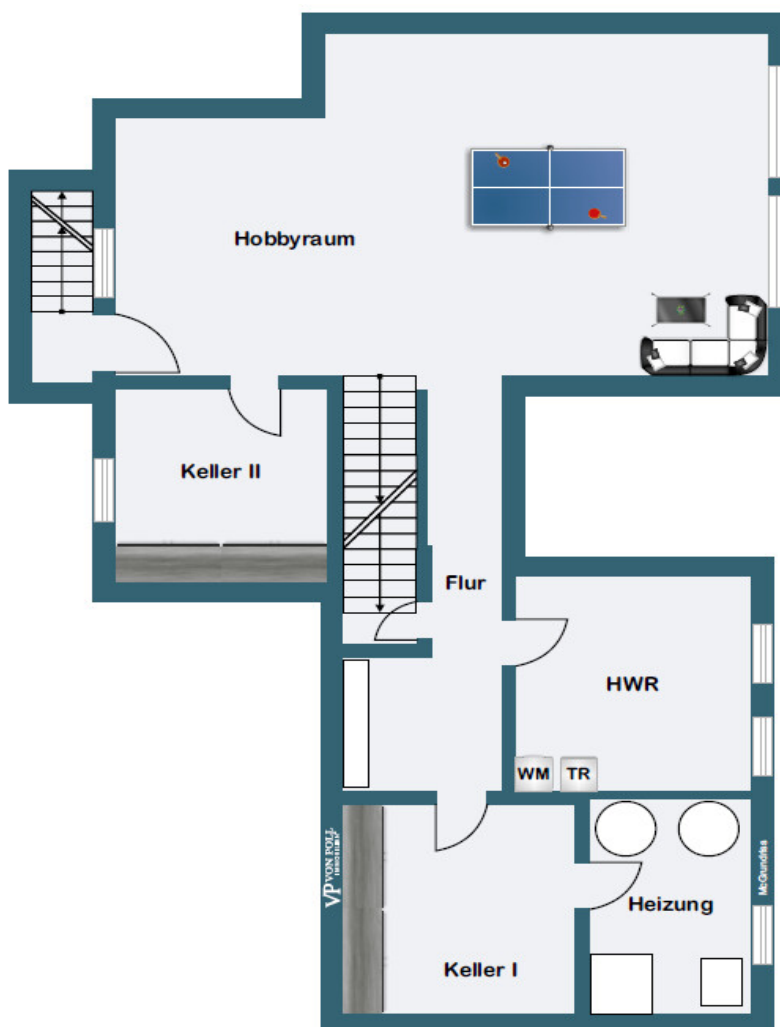
Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus wird teilmöbliert vermietet und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Mit rund 350m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Schlafzimmern und 3 Bädern eignet es sich ideal für Familien, internationale Professionals und Executives, die ein hochwertiges und funktionales Zuhause in ruhiger Lage suchen – mit schneller Anbindung nach Frankfurt.

Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bildet das Zentrum des Hauses. Die Hauptküche wird ergänzt durch eine zweite Arbeitsküche (Prep-Kitchen) – perfekt für Alltag, Gäste oder Catering, ohne den Wohnbereich zu stören. Die Architektur setzt auf klare Linien, bodentiefe Fenster und fließende Übergänge.

Der Außenbereich bietet einen beheizten Pool mit Gegenstromanlage, Außendusche und drei Terrassen, darunter eine überdachte Regenpergola für ganzjährige Nutzung. Die Sauna, das integrierte SONOS-Soundsystem, maßgefertigte Einbauten sowie das KNX-Smart-Home-System für Licht, Klima, Beschattung und Sicherheit schaffen hohen Komfort im täglichen Gebrauch.

Natursteinböden im Erd- und Untergeschoss, Echtholzparkett in den oberen Etagen, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage und ein großer Stromspeicher sorgen für niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen. Vier Stellplätze stehen zur Verfügung, zwei davon in der Garage, jeweils mit Wallbox.

Dieses besondere Haus ist ideal für große Familien, Expats und Führungskräfte, die Raum, Ruhe und hochwertige Ausstattung schätzen.

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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