

Bad Vilbel

Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Número de propiedad: 26008012

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181,3 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m²

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

De un vistazo

Número de propiedad	26008012
Superficie habitable	ca. 181,3 m ²
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	860.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	01.04.2036	Demanda de energía final	250.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



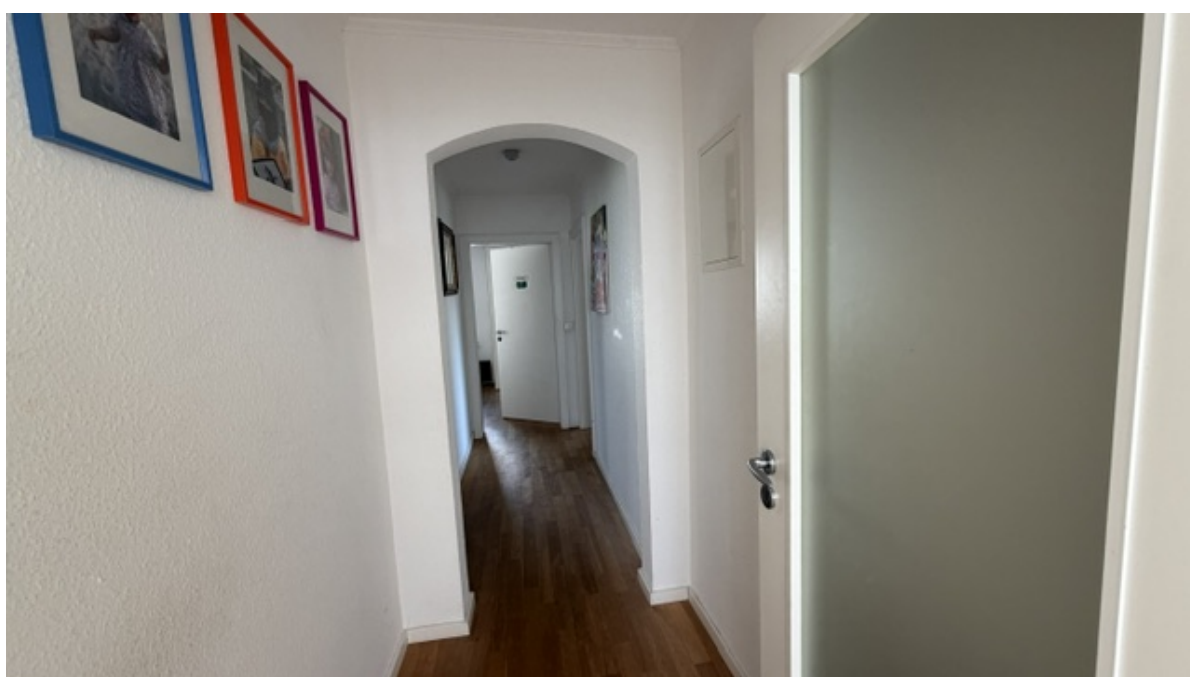
Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



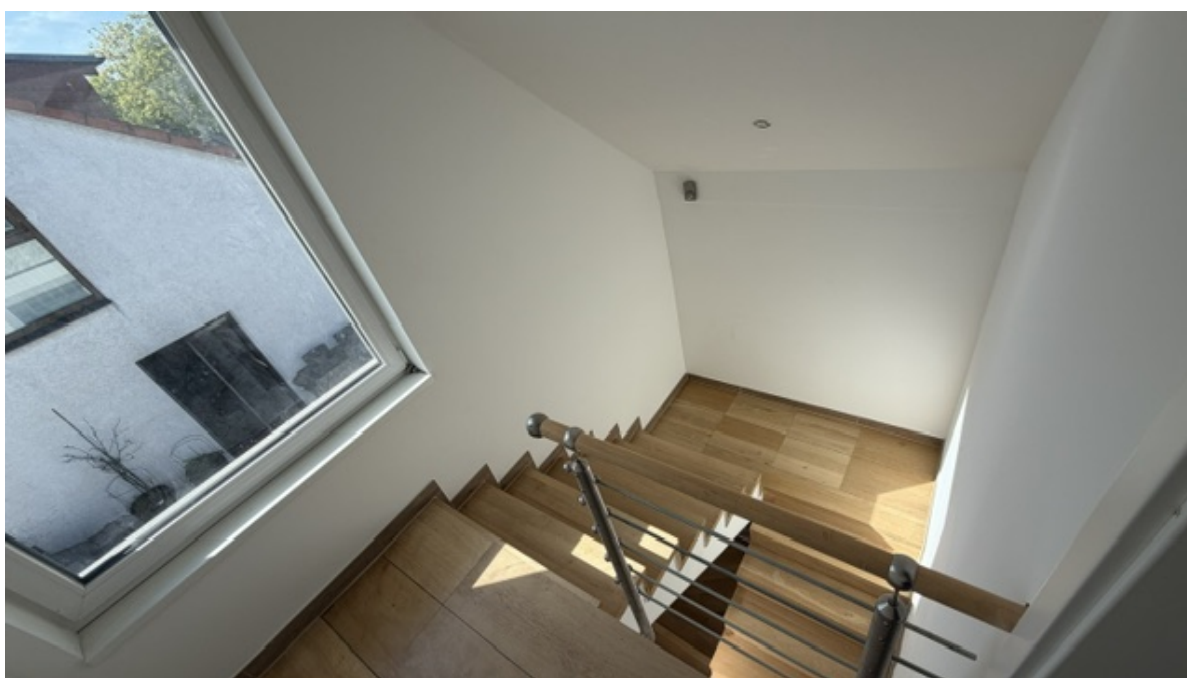
Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



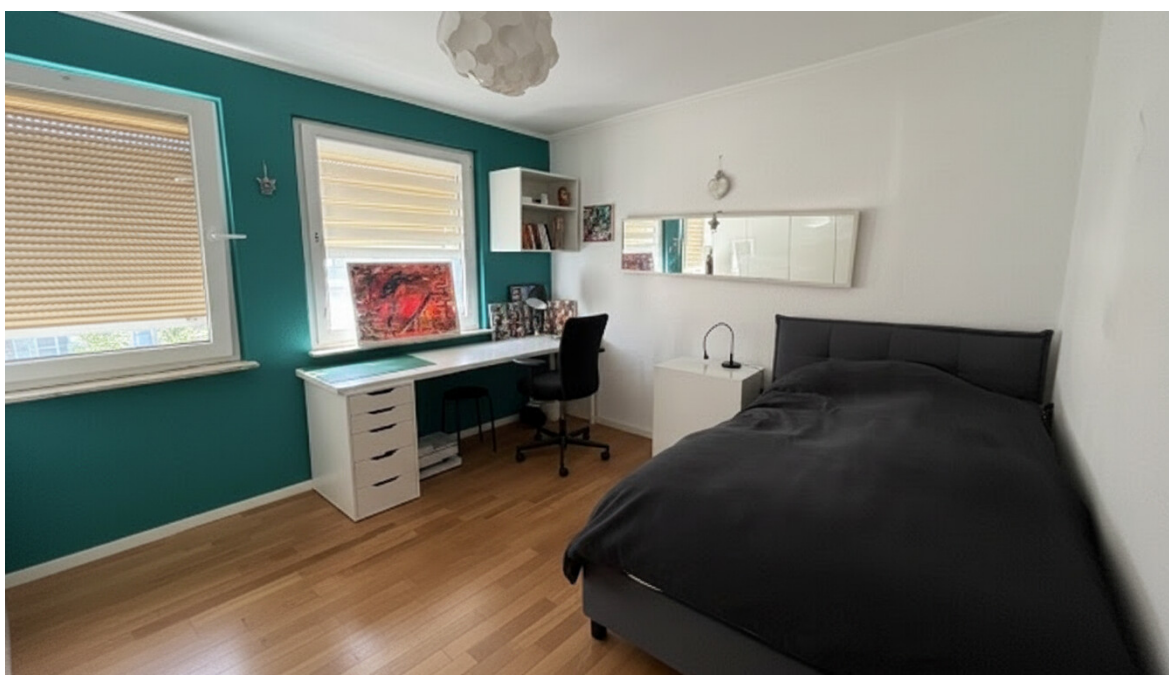
Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad



Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

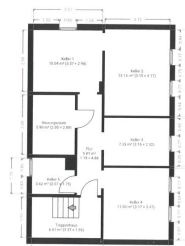
La propiedad



GESAMTFLÄCHE: 326.62 m² · WOHNFLÄCHE: 160.91 m² · ETAGEN: 4
▼ Kellergeschoss



GESAMTFLÄCHE: 63.42 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m²



Maßstabzeichnungen gelten gemäß den Vertragsbedingungen

0 1 2 3 4 5 m
1:105
Page 5/5

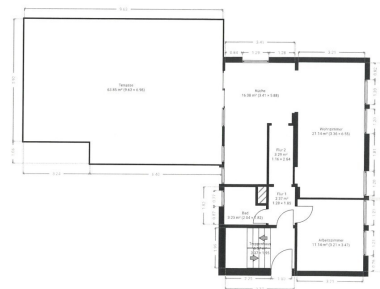
Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

La propiedad

GESAMTFLÄCHE: 320.62 m² · WOHNFLÄCHE: 180.91 m² · ETAGEN: 4 ·  magicplan

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 127.62 m² · WOHNFLÄCHE: 73.18 m² ·



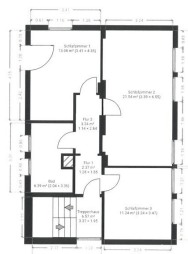
Höfungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbeschränkungen

0 1 2 3 4 m
1:105
Page 2/5

GESAMTFLÄCHE: 320.62 m² · WOHNFLÄCHE: 180.91 m² · ETAGEN: 4 ·  magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 64.39 m² · WOHNFLÄCHE: 57.82 m² ·



Höfungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbeschränkungen

0 1 2 3 4 m
1:105
Page 3/5

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

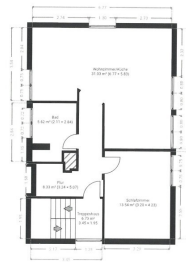
La propiedad

GESAMTFLÄCHE: 320,82 m² · WOHNFLÄCHE: 180,91 m² · ETAGEN: 4 ·



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 65,20 m² · WOHNFLÄCHE: 49,92 m² ·



Hilfungsbeschriftungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4 5 m
1:100
Page 4/5

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 599 m² befindet. Die Wohnfläche des Hauses umfasst ca. 181m² und verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer sowie drei Badezimmer.

Das massiv errichtete Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und ist vollunterkellert, wodurch zusätzliche Stau- und Nutzflächen zur Verfügung stehen.

Die Bausubstanz zeigt sich in einem mit heller Fassade und klaren Linien. Die Ausstattung des Hauses entspricht funktionalen Standard, der durch moderne Akzente stilvoll ergänzt werden könnte

In weiten Bereichen wurden robuste Steinbeläge als Bodenmaterial gewählt, während sämtliche Fenster mit Doppelverglasung ausgestattet sind.

Die vorhandene Einbauküche überzeugt mit dunklen Fronten, einer Marmoroptik-Rückwand und integrierten elektrischen Geräten.

Alle drei Badezimmer sind gefliest und gut ausgestattet. Eines mit einer bodengleichen Dusche samt und Glaselementen.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich mit Terrasse und großen Garten, der freie Sicht ins Grüne eröffnet.

Aus den aktuellen Garten- und Fassadenansichten ist zu erkennen, dass die Terrasse viel Platz für eine große Sitzgruppe sowie Freizeitaktivitäten bietet und unmittelbar an die Rasenfläche angrenzt. Der Garten selbst ist großzügig geschnitten und zur Seite von hohen, dichten Hecken und Bäumen umgeben, sodass Privatsphäre sowie eine angenehme Atmosphäre gegeben sind.

Ein Gartenhaus bzw. Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte, während ein Freiplatz für einen PKW unmittelbar auf dem Grundstück zur Verfügung steht.

Die ruhige und angenehme Nachbarschaft sowie die Bebauung der Umgebung mit gepflegten, freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern tragen zum harmonischen Gesamtbild bei.

Die Lage erlaubt eine flexible Nutzung sowohl als Mehrgenerationenhaus, für größere Familien.

Ein Erweiterung des Hauses erscheint möglich (§34 BauGB).

Dieses Angebot bietet Ihnen ein vielseitiges Objekt mit guter Substanz, viel Wohnfläche und

großzügigen Außenflächen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

Todo sobre la ubicación

Bad Vilbel liegt im südlichen Zipfel der Wetterau, direkt an der nördlichen Stadtgrenze von Frankfurt am Main. Die Stadt ist bekannt für ihre Heilquellen, die Burgfestspiele und als Sitz namhafter Unternehmen (z. B. Hassia, STADA). Mit über 37.000 Einwohnern bietet sie eine hohe Lebensqualität zwischen Urbanität und Natur (Nidda-Auen, Stadtwald).

Verkehrsverbindungen

Die Stadt gilt als verkehrstechnisch exzellent erschlossen, sowohl für Pendler als auch für Fernreisende.

Straßennetz: * B3: Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße fungiert als Lebensader und bietet eine direkte, ampelfreie Anbindung nach Frankfurt (ca. 10–15 Min. bis zur Innenstadt).

Autobahnen: Die A661 (Anschlussstelle Bad Vilbel/Frankfurt-Preungesheim) ist in wenigen Minuten erreichbar. Über das nahegelegene Bad Homburger Kreuz besteht Anschluss an die A5 (Richtung Kassel/Basel).

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

S-Bahn: Die Linie S6 verbindet Bad Vilbel im 15-Minuten-Takt mit Frankfurt (Hauptwache/Konstablerwache) und Friedberg.

Regionalbahnen: Die Linien RB34 (Niddertalbahn), RE30 und RB40/41 halten am Bahnhof Bad Vilbel.

Lokalbusse: Der „Vilbus“ bedient mit fünf Linien alle Stadtteile. Zudem gibt es direkte Busverbindungen (z. B. Linie 30) nach Frankfurt-Bornheim.

Entfernungen zu wichtigen Orten

Richtwerte für Fahrtzeiten mit dem PKW bei normaler Verkehrslage.

Zielort Entfernung (ca.) Fahrzeit (Auto) ÖPNV (S-Bahn/Bahn)

Frankfurt Innenstadt (Hauptwache) 12 km 15–20 Min. 20 Min.

Frankfurt Hauptbahnhof 15 km 20–25 Min. 23 Min.

Flughafen Frankfurt (FRA) 25 km 25–30 Min. ca. 45 Min. (1 Umstieg)

Friedberg (Hessen) 16 km 15 Min. 15 Min.

Bad Homburg v. d. Höhe 12 km 15 Min. ca. 35 Min.

Offenbach am Main 16 km 20 Min. ca. 40 Min.

Versorgung & Bildung

Schulen

Bad Vilbel verfügt über eine überdurchschnittliche Schullandschaft, die alle Zweige abdeckt:

Grundschulen: Stadtschule (Kernstadt/Gronau), Saalburgschule, Ernst-Reuter-Schule (Heilsberg), Regenbogenschule (Dortelweil).

Weiterführende Schulen: * Georg-Büchner-Gymnasium (eines der größten Gymnasien Hessens).

John-F.-Kennedy-Schule (Haupt- und Realschule).

Privatschulen: Die Europäische Schule Rhein-Main (ESRM) in Dortelweil zieht viele internationale Familien an.

Einkaufsmöglichkeiten

Innenstadt / Neue Mitte: Moderne Einkaufsmeile entlang der Frankfurter Straße mit Einzelhandel, Cafés und der markanten Brückenmediathek.

Dortelweil (Brunnen Center): Ein großes Fachmarktzentrum für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Drogerien, Bekleidung).

Märkte: Regelmäßige Wochenmärkte auf dem Marktplatz bieten regionale Produkte.

Ärzte & Gesundheit

Medizinische Versorgung: In der Kernstadt und in Dortelweil gibt es eine sehr hohe Dichte an Fachärzten aller Fachrichtungen.

Gesundheitszentrum: Zahlreiche Praxen sind in modernen Ärztehäusern konzentriert.

Kliniken: Spezialkliniken für Kuren und Rehabilitation vor Ort; die großen Krankenhäuser in Frankfurt und die Uni-Klinik sind in ca. 20 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 26008012 - 61118 Bad Vilbel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com