Bad Vilbel / Dortelweil

Neuwertiges Reihenmittelhaus in Dortelweil – 215 m², A+, solide vermietet

Objektnummer: 26008004



KAUFPREIS: 965.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 143 m²

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Auf einen Blick

Objektnummer	26008004
Wohnfläche	ca. 215 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	965.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.08.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

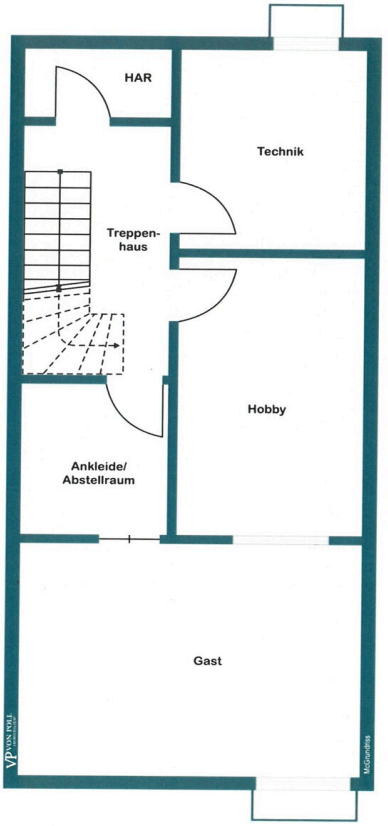
Die Immobilie



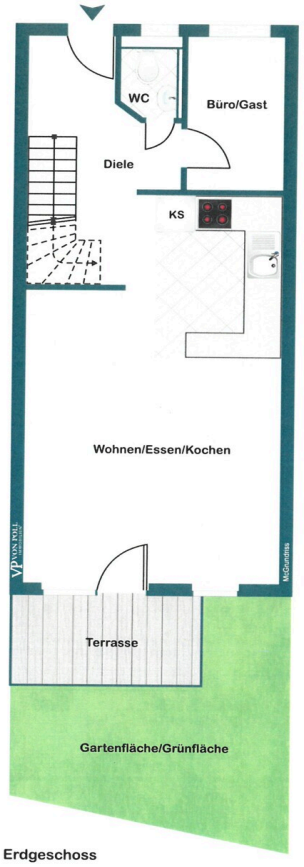


Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

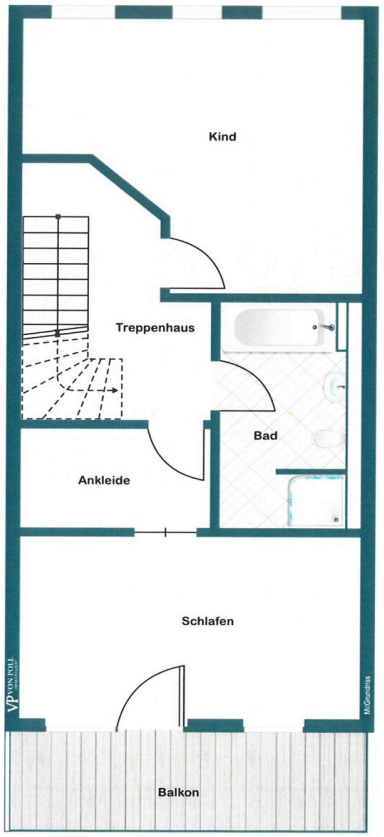
Grundrisse



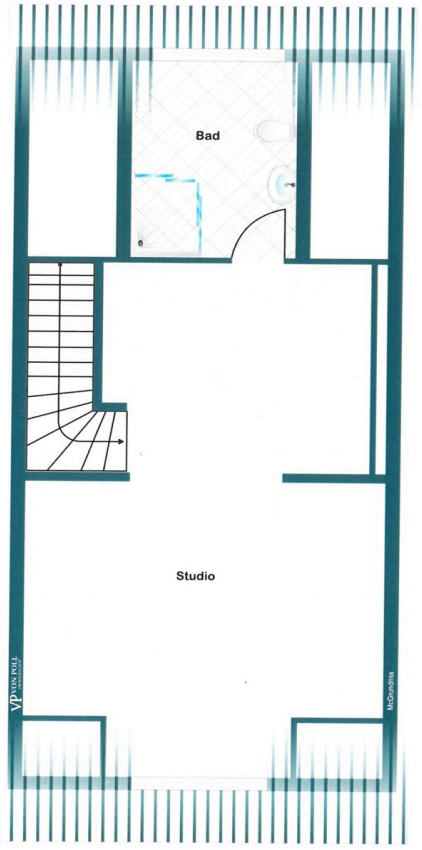
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ein erster Eindruck

Neuwertiges Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2023 in Bad Vilbel / Dortelweil, ca. 215 m² Wohnfläche auf vier Ebenen mit sieben Zimmern, vier Schlafzimmern und zwei Bädern. Grundstück ca. 143 m².

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 3.350 € monatlich, das entspricht bei einem Kaufpreis von 995.000 € einer Bruttomietrendite von ca. 4,0 % (Kaufpreisfaktor ca. 24,8). Berechnungsgrundlage ist die Jahresnettokaltmiete geteilt durch den Angebotspreis, ohne Erwerbs- und Bewirtschaftungskosten; eine Zusicherung künftiger Erträge ist damit nicht verbunden.

Der Mietvertrag vom 01.08.2025 enthält einen dreijährigen Kündigungsausschluss. Ab 2028 kommt damit unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch eine Eigennutzung in Betracht – interessant für Käufer, die heute investieren und später selbst einziehen möchten.

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Energieeffizienzklasse A+, Endenergiebedarf 20 kWh/(m²a). Kein Renovierungsbedarf.

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus, Neubau aus dem Jahr 2023, solide Massivbauweise mit moderner Architektur.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Energieeffizienzklasse A+, Endenergiebedarf 20 kWh/(m²a)
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallation
- Einbauküche vorhanden
- Hochwertige Bodenbeläge: großformatige Fliesen und Echtholzparkett
- Zwei moderne Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Offene Wohnküche mit direktem Terrassenzugang
- Balkon (ca. 18 m²) und Terrasse
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hobbyraum und Gästezimmer im Untergeschoss
- Zwei PKW-Freiplätze auf dem Grundstück
- Neubauzustand ohne Renovierungsbedarf

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil – einem der gefragtesten Wohnstandorte im direkten Umland von Frankfurt.

Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie in etwa 15 bis 20 Minuten. Die Anbindung erfolgt über die B3 sowie die Autobahnen A661 und A5. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: S-Bahn- und Regionalverbindungen führen komfortabel nach Frankfurt, Friedberg und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Brunnen Center deckt den täglichen Bedarf ab, die Europäische Schule Rhein-Main liegt ebenfalls in Dortelweil. Die Nähe zur Nidda und zahlreiche Grünflächen sorgen für hohen Freizeit- und Erholungswert.

Für Kapitalanleger bedeutet dieses Umfeld eine stabile Nachfragesituation und geringes Leerstandsrisiko, für spätere Eigennutzer eine Lage, die langfristig trägt.

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Sonstige Angaben

Reihenmittelhaus, Neubau aus dem Jahr 2023 in massiver Bauweise mit moderner Haustechnik. Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet; der Mietvertrag vom 01.08.2025 enthält einen für beide Seiten auf drei Jahre geltenden Ausschluss der ordentlichen Kündigung. Danach greifen die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Wohnfläche ca. 215 m², Grundstück ca. 143 m², Nutzfläche ca. 12 m², Balkon-/Terrassenfläche ca. 18 m².

Das Haus entspricht den aktuellen energetischen Anforderungen an einen modernen Neubau und bietet eine nachhaltige, zukunftssichere Bauqualität.

Objektnummer: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com