Bad Vilbel

Zum Verlieben ---lichtdurchflutete 2-ZW mit kleinem Terrassengarten & Tiefgarage...

Objektnummer: 26008023



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

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

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Auf einen Blick

Objektnummer	26008023
Wohnfläche	ca. 59 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Miete)

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	151 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

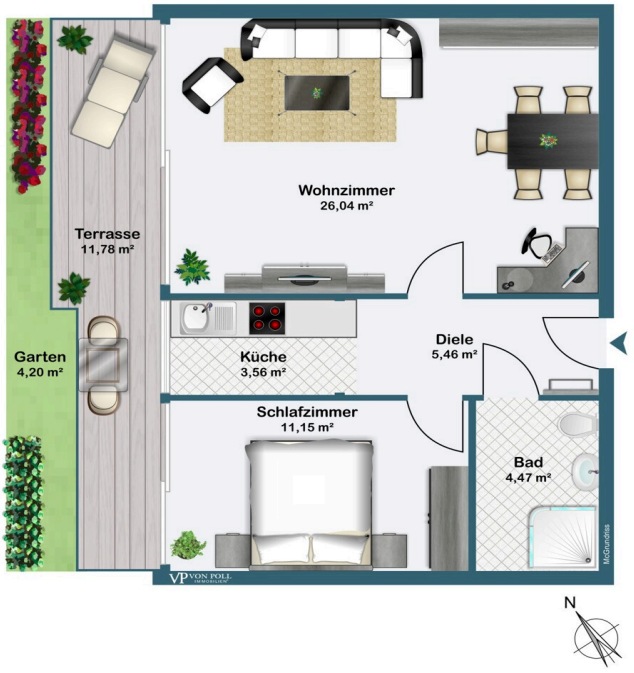
Die Immobilie





Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Grundrisse



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: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Ein erster Eindruck

Neues Zuhause zum Verlieben...
hier bieten wir in ruhiger Hanglage von Bad Vilbel einen ganz besonderen Wohn(t)raum an.
Die Wohnung befindet sich in einer Sackgasse

Kaum zu glauben, dass eine 2-Zimmerwohnung so viel Charme & Licht zu bieten hat. Hier kann man sich wohlfühlen... Zuhause sein.

Nah zu Ihrem persönlichen Tiefgaragenplatz befindet sich auch schon die Wohnung. Beim Heimkommen empfängt Sie sehr zentral in der Wohnung eine kleine Diele. Geradeaus weiter liegt auch schon die kompakte offene, kleine Küche. Hier finden Sie gut durchdacht, alles was man zum Kochen braucht.
Rechts davon abgehend öffnet sich der großzügige Wohnbereich (26m²) mit einer Fensterfont zur Terrasse mit Minigarten hin.
Ihre Terrasse geht über die ganze Breite dieser Wohnung.
Sowohl im Wohnzimmer, wie auch im Schlafzimmer, gibt es jeweils eine große Terrassen-Schiebetür (mit Rollläden). Da steht keine Tür im Weg, wenn Ihnen nach einem luftigen Raumgefühl ist.
Unsere Fotos zeigen den Raum leer, also im Ist-Zustand, aber auch mit einem Einrichtungsbeispiel.

Auf der anderen Seite der Diele befindet sich das Schlafzimmer, auch zur Terrasse hin mit einer großen Schiebetür. Dieser Raum hat 11m², also perfekt für einen gemütlichen Schlafraum. Auch hier haben wir wieder als Ergänzung ein Foto mit Einrichtungsbeispiel, zur besseren Raumvorstellung.

Dann gibt es noch schlichtes, weißes & modernes Bad mit einer Dusche, Waschbecken & WC mit Handtuchtrockner.

Das besondere Hightlight, das "Sahnehäubchen" dieser Wohnung ist die große Terrasse mit dem Gartengrün Drumherum.
Neben der Wohnung selbst, gibt es ganz nah, einen Waschkeller & auch einen persönlichen Keller. Ebenso wie der Zugang zur Tiefgarage liegt alles ganz nah (kein Treppensteigen) zur Wohnung.

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Ausstattung und Details

Charmante Terrassenwohnung in schönester & ruhiger Lage
- Diele (5m²)
- offene kleine Küche (3,5m²)
- Wohnbereich (26m²)
- Schlafzimmer (11m²)

"Terrasse mit Gartengrün als Sahnehäubchen"
- Wohnzimmer mit gr. Terrassenschiebetür, mit Rollläden
- Schlafzimmermit gr. Terrassenschiebetür, mit Rollläden
- kleine Einbauküche
- modernisiertes Bad
- Waschkeller & persönlicher Kellerraum
- Glasfaseranschluß liegt im Haus
- ebenerdiger Zugang

Tiefgaragenplatz zzgl 15.000.-€

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

Alles zum Standort

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.
ZielortEntfernung (ca.)Fahrzeit (Auto)ÖPNV (S-Bahn/Bahn)
Frankfurt Innenstadt (Hauptwache)12 km15–20 Min.20 Min.
Frankfurt Hauptbahnhof15 km20–25 Min.23 Min.
Flughafen Frankfurt (FRA)25 km25–30 Min.ca. 45 Min. (1 Umstieg)
Friedberg (Hessen)16 km15 Min.15 Min.
Bad Homburg v. d. Höhe12 km15 Min.ca. 35 Min.
Offenbach am Main16 km20 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.

Objektnummer: 26008023 - 61118 Bad Vilbel

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