Bad Vilbel

Maisonette mit besonderem Charakter – großzügig, grün und nah an Frankfurt

Objektnummer: 26008024



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137.64 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

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

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Auf einen Blick

Objektnummer	26008024
Wohnfläche	ca. 137.64 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie

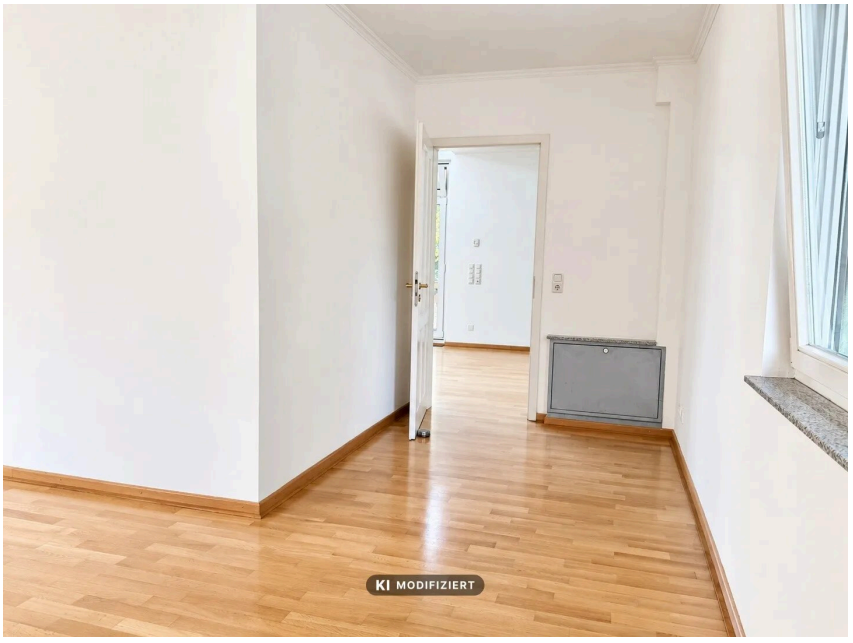




Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

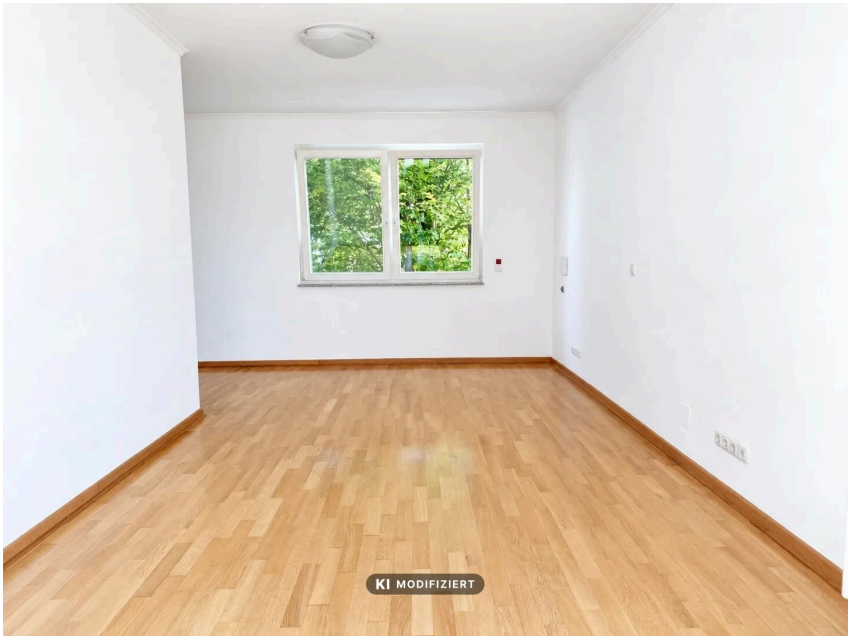
Die Immobilie

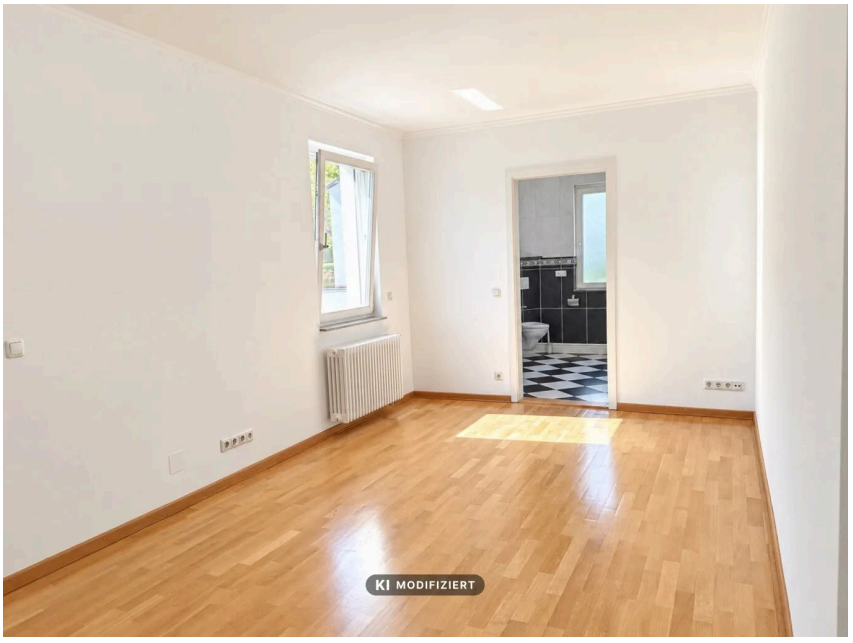




Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Die Immobilie





Objektnummer: 26008024 - 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: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Ein erster Eindruck

Das Gebäude wurde 2004 errichtet; im Jahr 2021 erfolgten ein Um- und Ausbau der Wohnung. Dabei wurden Räume erweitert, zusätzliche Flächen geschaffen, neue Parkettböden verlegt, der Balkon überdacht und eine separate Außentreppe angebracht. Der eigene Zugang sorgt für zusätzliche Privatsphäre und verleiht der Wohnung beinahe den Charakter eines eigenen Hauses.

Das Obergeschoss überzeugt mit Raumhöhen von teilweise über 2,80 Metern. Besonders prägend ist der teilweise über zwei Ebenen offene Luftraum, der dem Wohnbereich zusätzliche Weite verleiht. Hier befindet sich eine offene, moderne und gut ausgestattete Einbauküche, an die sich der großzügige Wohn- und Essbereich anschließt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Der überdachte Westbalkon bietet einen schönen Blick auf den gewachsenen Baum- und Buschbestand. Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein Tageslichtbad en Suite mit Eckbadewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das bis in den Giebel offene Dachgeschoss. Sichtbare Holzelemente und die große Giebelfensterfläche unterstreichen den individuellen Charakter dieser Ebene. Ein weiterer Raum kann flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein Duschbad mit WC sowie praktische Abstellflächen unter den Dachschrägen.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze.

Aktuell wird das Gebäude über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung beheizt; innerhalb der Wohnung erfolgt die Wärmeverteilung über Radiatoren.

Die Immobilie liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und ist von gewachsenem Baum- und Buschbestand umgeben. Das grüne Wohnumfeld bietet Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig profitiert die Wohnung von der unmittelbaren Nähe zur Frankfurter Stadtgrenze.

Insgesamt bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Menschen, die individuelles Wohnen, Großzügigkeit und Naturnähe mit der schnellen Erreichbarkeit Frankfurts verbinden möchten.

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Ausstattung und Details

1. Obergeschoss
- Raumhöhe 2,80 Meter, teilweise höher
- Parkettboden
- moderne Einbauküche
- Überdachter Westbalkon
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken, WC
- Großzügiger, teilweise geschossübergreifender Luftraum

Dachgeschoss
- Raumhöhe, offen bis in den Giebel
- Massivholz-Eichenparkett
- Tageslichtduschbad mit Waschbecken und WC
- Geschossübergreifendes Panoramafenster nach Westen ausgerichtet

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Alles zum Standort

Bad Vilbel zählt zu den besonders gefragten Wohnorten im unmittelbaren Frankfurter Umland. Die Stadt verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und profitiert zugleich von der Nähe zur Mainmetropole.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage auf dem Heilsberg, nahe der Frankfurter Stadtgrenze. Das Umfeld ist geprägt durch die ehemalige amerikanische Housing Area, die heutige Carl-Schurz-Siedlung, die im örtlichen Sprachgebrauch bis heute häufig als „Ami-Siedlung“ bezeichnet wird. Das Haus selbst liegt am Ende einer Sackgasse und ist von gewachsenem Baum- und Buschbestand umgeben. Dadurch entsteht ein geschütztes, grünes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Gleichzeitig sind die Wege nach Frankfurt kurz. Über die umliegenden Verkehrsachsen ist die Frankfurter Innenstadt ebenso gut erreichbar wie weitere Ziele im Rhein-Main-Gebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen in Richtung Frankfurt und Friedberg.

Bad Vilbel verfügt über ein breites Angebot an Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die „Neue Mitte“ mit ihren Geschäften und gastronomischen Angeboten bildet einen zentralen Anlaufpunkt. Mit der Europäischen Schule Rhein-Main verfügt die Stadt zudem über ein überregional bekanntes Bildungsangebot.

Ein weiterer Vorzug ist das vielseitige Freizeit- und Kulturangebot. Die Burgfestspiele zählen zu den bekannten Kulturveranstaltungen der Region. Hinzu kommen zahlreiche Sportmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm.

Streuobstwiesen, der Vilbeler Stadtwald und die renaturierte Nidda bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Menschen, die individuelles Wohnen, Ruhe und Naturnähe mit der schnellen Erreichbarkeit Frankfurts verbinden möchten.

Objektnummer: 26008024 - 61118 Bad Vilbel

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 26008024 - 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