Bad Vilbel – Massenheim

Stilvolles Wohnjuwel mit charmantem Flair

Objektnummer: 24008010

KAUFPREIS: 669.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 138,16 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 322 m²

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

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

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24008010
Wohnfläche	ca. 138,16 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	669.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1993 erbaute Reihenendhaus besticht durch seine geräumige Wohnfläche von circa 138 m² und einer weiteren Nutzfläche von 45 m². Erholung und Entspannung finden Sie auf zwei Balkonen, welche nach Südwesten ausgerichtet sind und somit einen traumhaften Blick auf den Taunus bieten. Ebenso eignet sich der angelegte Garten mit charmanter Terrasse und Brunnen ideal für Naturliebhaber, welche die Idylle der Umgebung schätzen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über zwei Stellplätze. Der Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit hochwertigem natur-geölten Eichendielen, welche sich im gesamten Haus - inklusive Treppen und Kellerbereich - wiederfinden. Die exklusive Hochglanzküche mit lebensmittelechter Granitarbeitsplatte und massiven Steinfliesen, verfügt über hochwertige Geräte namhafter Hersteller wie Gaggenau, Miele und Siemens. Für wohlige Entspannung in den eigenen vier Wänden findet sich eine gemütliche Sauna mit anschließender Dusche im Keller, während das Haupt-Badezimmer mit seinen einnehmenden Cotto-Fliesen, einer großen Badewanne sowie einer erstklassigen Regendusche zum Verweilen einlädt. Für effiziente Wärme im gesamten Haus sorgt die neue Gasbrennwertheizung von Wolf aus dem Jahr 2022. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Haustür mit Automatikschloss, welches für ein zusätzliches Maß an Sicherheit sorgt. Eine Cat6-Verkabelung in allen Stockwerken liefert im gesamten Haus stabiles WiFi und eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung. Die einzigartige Immobilie vereint hochwertigen Komfort mit einer durchdachten, offenen Raumaufteilung, welche ursprünglich für eine zwei- bis dreiköpfige Familie konzipiert wurde. Jedoch besteht die Möglichkeit - mit geringem Aufwand - weitere Zimmer abzuteilen. Beide Varianten bieten ein perfektes Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käufer. Das Reihenendhaus liegt in sehr ruhiger Lage am Ende einer Privatstraße. Die Häuserreihe innerhalb dieser Privatstraße ist nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern!

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Ausstattung und Details

- Zwei Obergeschosse plus Spitzboden, voll unterkellert
- Großräumiges Dachstudio (ca. 37qm), Raumaufteilung möglich
- Zwei Balkone (Süd/West mit Taunus-Fernblick)
- Charmanter Garten mit Terrasse, Brunnen und mediterraner Lounge-Ecke
- Hochwertiges natur-geöltes Eichenparkett von Kährs im gesamten Haus inkl. Treppen und große Teile des Kellers (aus 2019)
- Massive Treppen über alle Stockwerke inkl. Keller
- Exklusive Hochglanzküche ausgelegt mit großen Steinfliesen und lebensmittelechter Arbeitsfläche, Gaggenau-Herd, Miele-Kühlschrank, Siemens-Backofen und -Spülmaschine
- Bad ausgelegt mit hochwertigen Cotto-Fliesen, große Badewanne, große Regendusche
- Sauna mit angeschlossener Dusche
- Ein Raum - mit Waschbecken - im Keller ist wohnlich ausgbaut und so sehr gut nutzbar
- Neue Gasheizung von Wolff inkl. neuem Warmwasserspeicher und gesamter Anlagentechnik (aus 2022)
- Hochwertige Sicherheits-Haustür mit Automatik-Schloss von Kolb & Appel (aus 2020)
- Cat6-Verkabelung in allen Stockwerken
- 2 Stellplätze
- 2 Gartenhütten für Fahrräder und Gartengeräte
- Anschließbügel für 2 Fahrräder

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Alles zum Standort

Die Immobilie hat eine außerordentlich gute Lage. Sie haben alle Einrichtungen des täglichen Gebrauchs in fußläufiger Entfernung. - S-Bahnhof fußläufig (10 min.) - Supermärkte fußläufig (7 min.) - Baumarkt fußläufig (5 min.) - Erlenbach und Felder fußläufig (5 min.) - Nidda/Freibad/Sportanlagen fußläufig (10 min.) - Schulen fußläufig (10 min.) - European School Bad Vilbel Dortelweil (5 min. Pkw) - Innenstadt / Bad Vilbel fußläufig (15 min.) - Berger Straße / Frankfurt (15 min. Pkw) - Flughafen (20 min. Pkw) Bad Vilbel wird als der Aufsteiger der Region bezeichnet. Stetig wachsend und innovativ präsentiert sich Bad Vilbel als eine Stadt am Speckgürtel Frankfurts. Schulen, eine davon die „Europäische Schule Rhein-Main“, vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, wie in der „Neuen Mitte“, als auch ein reiches Sport- und Kulturangebot machen diese Stadt so attraktiv. Die Burgfestspiele sind über die Grenzen hinaus bekannt und zählen zu den 10 deutschen Festspielorten. Ob Open Air Kino, Sommerkulturprogramm, Quellenfest, Musikschule oder andere Aktivitäten, vieles finden Sie hier! Streuobstwiesen, der Vilbeler Stadtwald und die renaturierte Nidda bieten vielfältige Möglichkeiten für Unternehmungen in der Umgebung. Frankfurt ist mit dem Auto über die B3 oder A66 in wenigen Minuten zu erreichen. Eine S- sowie eine Regionalbahn bieten Anschluss nach Frankfurt und Friedberg. Bad Vilbel bietet ein hohes Maß an Lebensqualität, die Einwohnerzahlen sind in den vergangenen Jahren stark gewachsen und mit den aktuellen Projektplanungen ist ein Ende dieses Wachstums nicht abzusehen. Idyllisch, mit altem Ortskern, bestens versorgt mit Ärzten, Einkaufs- und Bildungsmöglichkeiten, macht dies Bad Vilbel zu einem der attraktivsten Wohnorte im Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24008010 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com