

Bad Vilbel

# 3-Familienhaus, mieterfrei, sehr zentral mit viel Potential

Objektnummer: 25008002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 409 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

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

Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25008002
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	440.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959



Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

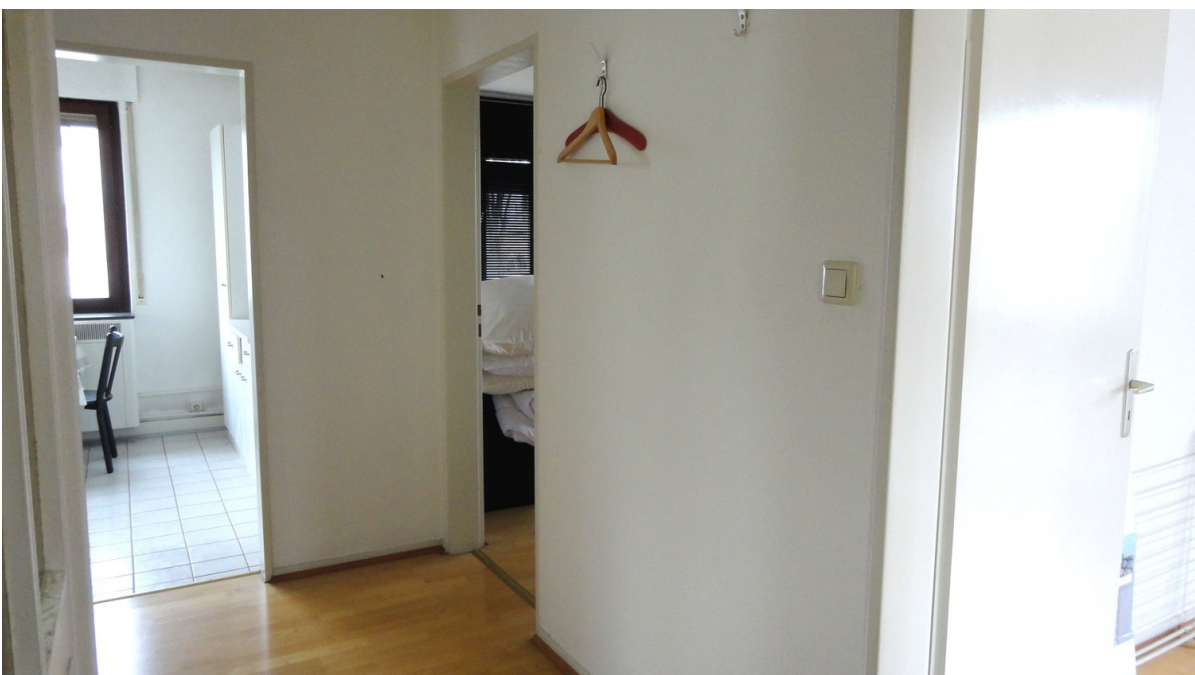
## Die Immobilie





Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

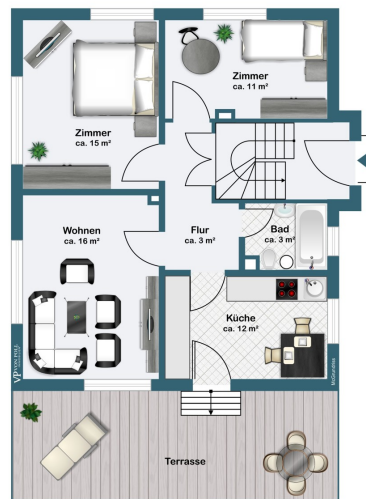
## Die Immobilie





Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

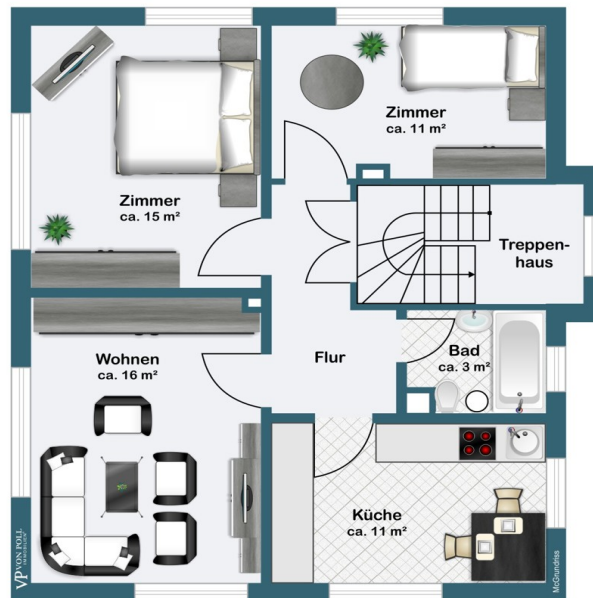
## Die Immobilie



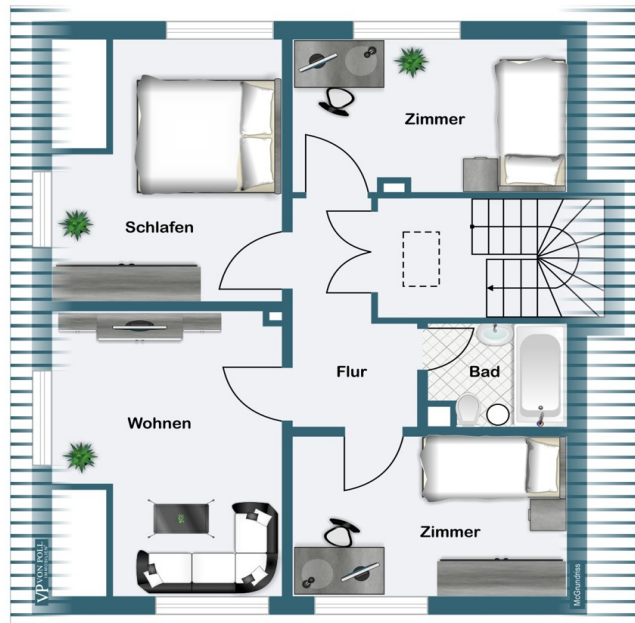
Erdgeschoss

Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Grundrisse

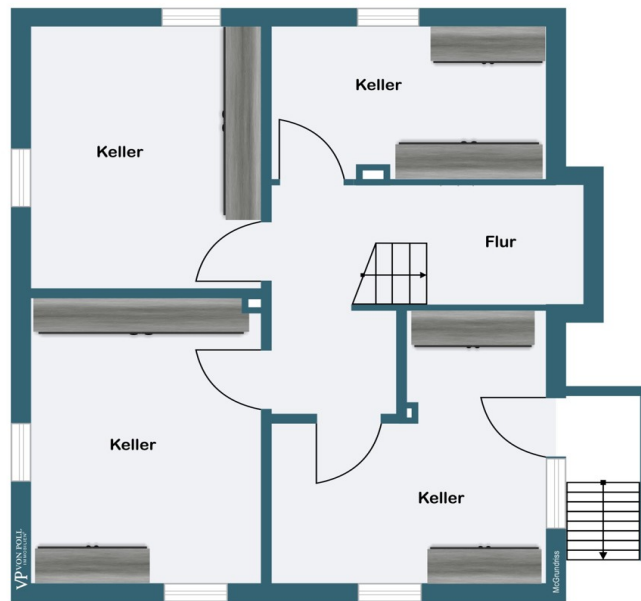


Obergeschoss



Dachgeschoss





**Untergeschoss**

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: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Ein erster Eindruck

Jetzt wird es interessant... hier bieten wir ein Haus mit ganz vielen Möglichkeiten zur unterschiedlichen Nutzung an. Die Immobilie ist von der Lage her super zentral. Der Bahnhof mit Lärmschutzwand ist nur wenige Minuten entfernt. Das 3-Familienhaus eignet sich perfekt für ein Wohnkonzept mit Familie oder Freunden gemeinsam. Vielleicht wollen Sie ja einen Teil selbst nutzen und einen andere Einheit vermieten. Natürlich könnte man auch alle Wohnungen zusammen, also das Haus im Ganzen als Einfamilienhaus nutzen. Da das Haus zwar immer gepflegt wurde, aber trotzdem nicht mehr auf dem neuesten Stand ist, ergibt sich jetzt daraus für die neuen Eigentümer großes Potential zu Neugestaltung, ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. Der Zustand des Hauses ist so, dass man mit wenig Aufwand, sicher auch einen Teil schon direkt beziehen könnte, um an anderer Stelle mit der Renovierung bzw. Sanierung oder Umgestaltung zu beginnen. Sie selbst entscheiden und gestalten dann alles neu, ganz nach Ihren Wünschen. Derzeit sind es ganz klassisch 3 Wohnungen mit jeweils Küche, Bad (mit Tageslicht) und dann 3 Zimmern, das heißt, pro Etage gibt es je eine Wohnung. Jede Wohnung hat 3 helle Zimmer (die Größe finden Sie in den Grundrissen), einen Flur, die Küche und ein Bad. Im Erdgeschoss gibt es, mit 4 Stufen nach unten, einen Ausgang zur großen gefliesten Terrasse und in den Garten. Besonders ist an diesem Haus, dass die Wohnzimmer, die Schlafzimmer und auch die Küchen je 2 Fenster haben. Das macht es ganz besonders hell. Die Fenster haben alle Rollläden (teilweise elektrisch). Alle Wohnungen haben den fast gleichen Grundriss, im Dachgeschoss allerdings mit Schräge. Auch im Untergeschoss gibt es eine ähnliche Aufteilung für die Kellerräume. Diese bieten viele Bereiche als Stauraum und auch eine Waschküche mit einer Treppe nach außen. Seitlich vom Grundstück befindet sich die Garage mit Stellplatz davor.

Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Ausstattung und Details

3 - Familienhaus mit viel Potential

. Erdgeschoss:

Küche, Bad, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer  
Zugang zur Terrasse und dem Garten

. Obergeschoss:

Küche, Bad, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder - bzw. Arbeitszimmer

. Dachgeschoss:

Küche, Bad, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder - bzw. Arbeitszimmer

. Untergeschoss:

Waschküche mit Zugang nach außen und mehrere Kellerräume, für  
unterschiedlichen Nutzung geeignet.

. Die Garage mit Stellplatz davor.

. Zusätzlich gibt es in Garten auch noch ein kleines Gerätehaus.



Objektnummer: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Alles zum Standort

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 A661 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: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 440.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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: 25008002 - 61118 Bad Vilbel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel  
E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)