

Bad Vilbel – Massenheim

# Freistehendes Einfamilienhaus für die grosse Familie. Ruhig gelegen und sehr gepflegt.

Número de propiedad: 24008012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRECIO DE COMPRA: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 645 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24008012	Precio de compra	1.280.000 EUR
Superficie habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.10.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad



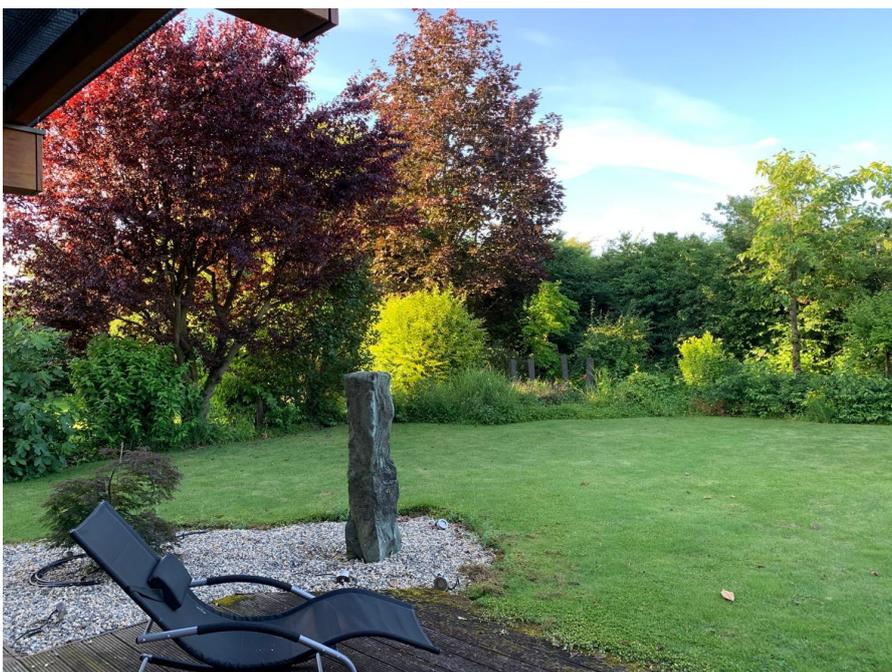
Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad



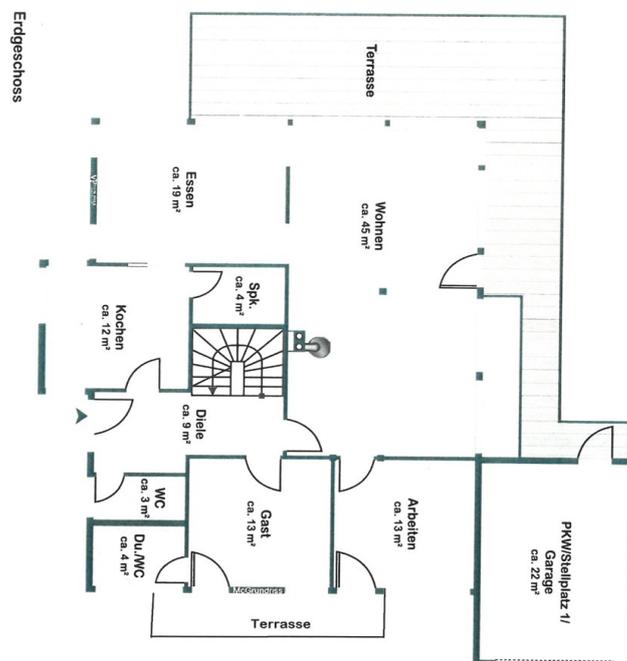
Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propiedad

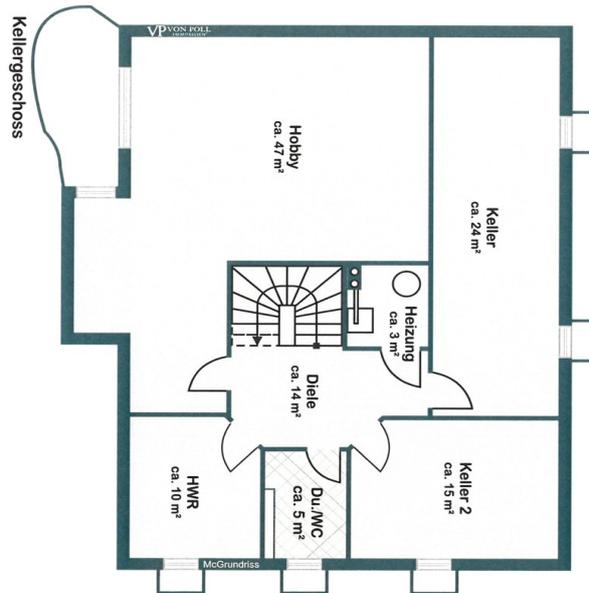


Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 2003 erbaut wurde. Mit einer grosszügigen Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> verteilt auf 9 Zimmer bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die gesamte Familie. Das Haus befindet sich auf einem ca. 645 m<sup>2</sup> grossen Grundstück und umfasst eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Ausstattungsmerkmalen, die das Wohnen hier besonders angenehm gestalten. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Schlafzimmer. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional, wodurch eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht wird. Die 4 Badezimmer sind modern ausgestattet, was den Komfort für alle Bewohner erhöht. Eines der Bäder verfügt über eine Badewanne, was insbesondere in der kalten Jahreszeit sehr geschätzt wird. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das grosszügige Wohnzimmer mit einem ansprechenden Essbereich. Ein Kamin, der der neuen Kaminverordnung entspricht, sorgt hier für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu gemeinsamen Abenden mit der Familie oder mit Gästen ein. Die 12 m<sup>2</sup> grosse Küche ist separat und voll eingerichtet. Ein besonderes Highlight sind die jeweils zwei Balkon- bzw. Terrassenbereiche, die zusätzlichen Raum im Freien zur Erholung bieten. Das gesamte Haus ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die gleichbleibend für angenehme Raumtemperaturen sorgt (Endenergiebedarf 60,7kWh "B"). Die Ausstattung der Immobilie ist von sehr guter Qualität und bedient somit nahezu alle Ansprüche an komfortables Wohnen. Der gepflegte Zustand des Hauses stellt sicher, dass es ohne grossen Renovierungsaufwand bezogen werden kann. Ein zusätzlicher Vorteil ist die Lage des Hauses, die in einem familienfreundlichen Umfeld (Spielstrasse) gelegen ist. In der Nähe finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung an das städtische Umfeld gewährleisten. Zusammenfassend ist diese Immobilie eine ausgezeichnete Wahl für Familien, die Wert auf grosszügiges Wohnen mit ausreichend Platz legen und gleichzeitig eine gepflegte Wohnumgebung schätzen. Um einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu erhalten, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und nutzen Sie die Gelegenheit, dieses grosszügige Haus näher kennenzulernen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Todo sobre la ubicación

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. 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)

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)