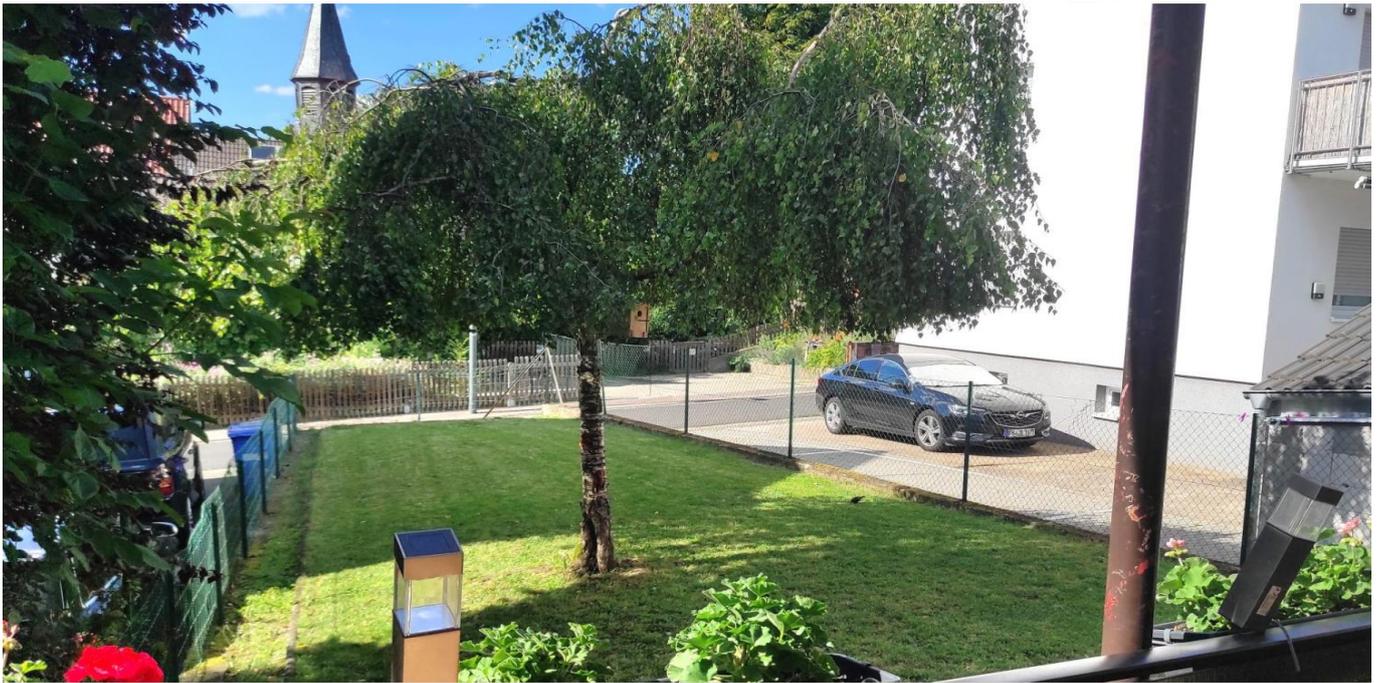


Bad Vilbel – Massenheim

# Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Vilbel Massenheim

CODE DU BIEN: 24008009



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

PRIX D'ACHAT: 759.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24008009                      |
| Surface habitable      | ca. 240,3 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 7                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1961                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 759.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.        |
| Modernisation / Rénovation   | 2006  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 88 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

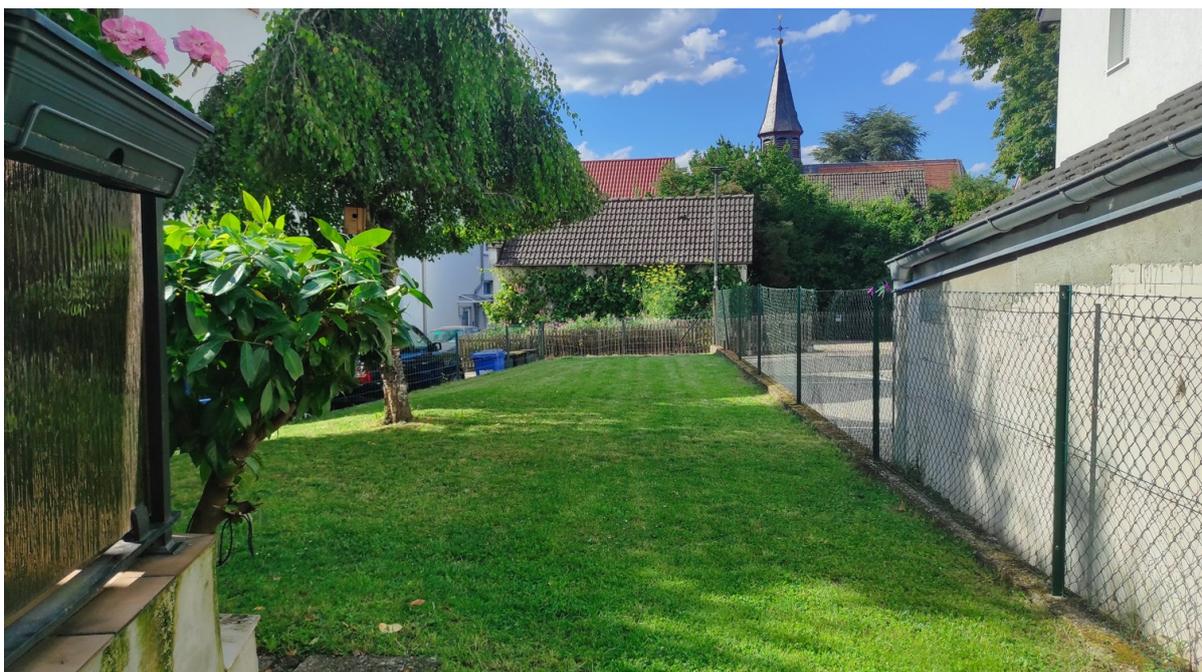
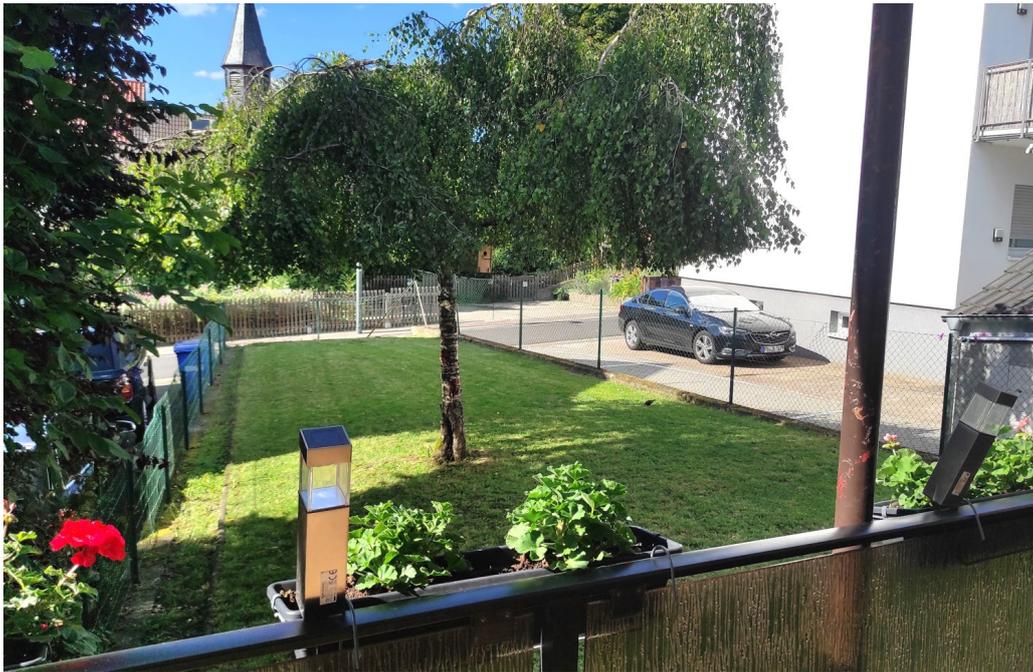
CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                   | 272.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.09.2029           | Classement énergétique                                   | H                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1961                        |

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



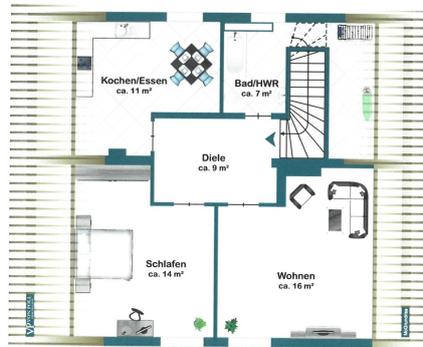
CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



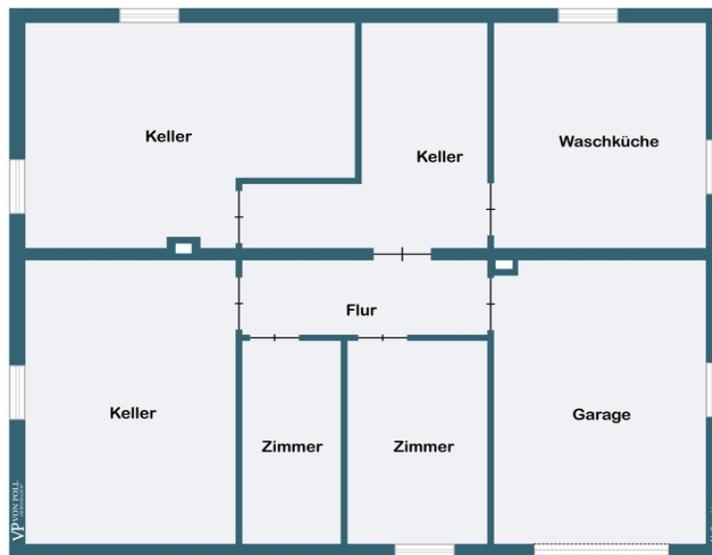
CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Plans d'étage





Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Une première impression

Das gepflegte 3-Familienhaus besteht aus 3 Wohnungen, die derzeit alle vermietet sind. In einer ruhigen, schmalen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, steht dieses klassische 3-Familienhaus. Es besteht aus 2 Wohnungen mit 3 Zimmer, Küche, Bad & einem Balkon. Zusätzlich gibt es im DG noch eine 2-Zimmerwohnung mit Küche & Bad. Die Wohnungen sind mit Parkett oder Laminat ausgestattet, die Bäder im Erdgeschoß und im Obergeschoß wurden die letzten Jahre modernisiert. Das Haus ist mit einem, dem Baujahr typischen Keller ausgestattet. Zum Haus gehören noch zwei Einzelgaragen nebst zwei Außenstellplätzen. Hinter dem Haus gibt es eine Gartenfläche. Wohnflächen nach WoFLV: EG: 92,69 m<sup>2</sup> OG: 90,73 m<sup>2</sup> DG: 56,88 m<sup>2</sup> plus UG: Nutzfläche: 88,19 Das ergibt derzeit eine Jahres- Netto-Mieteinnahmen von 34.800.-€

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Détails des commodités

- Parkett
- Laminat
- Rollläden
- Einbauküchen
- 3 Tageslichtbäder
- 2 große Balkone
- 2 Einzelgaragen
- Gartenfläche

**CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 272.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

CODE DU BIEN: 24008009 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)