

Bad Vilbel – Massenheim

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

CODE DU BIEN: 24008012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 1.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 645 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

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

CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24008012
Surface habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 98 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



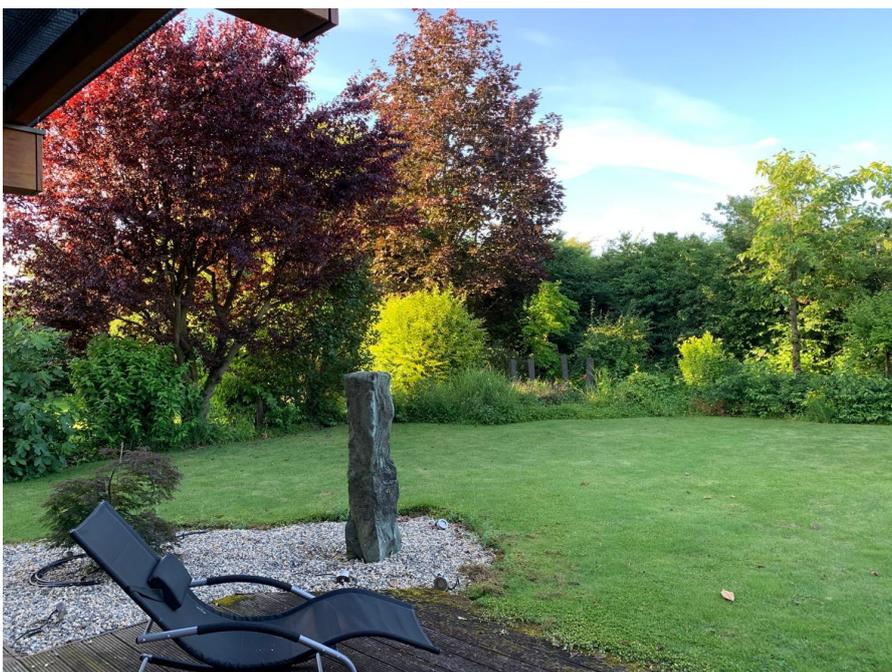
CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## La propriété



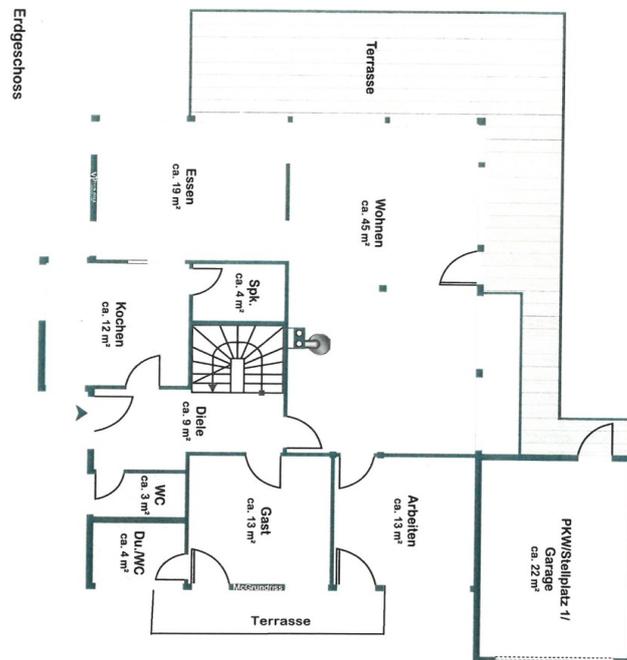
CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

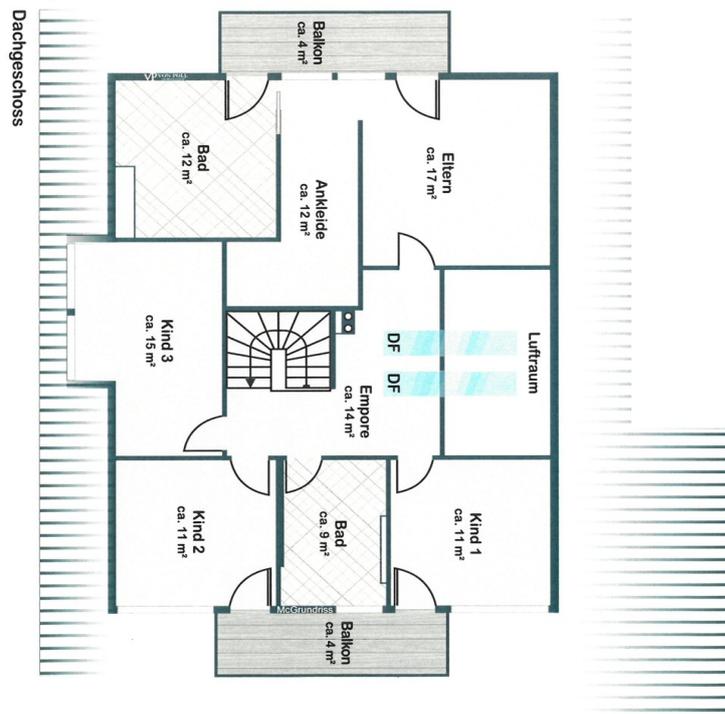
## La propriété

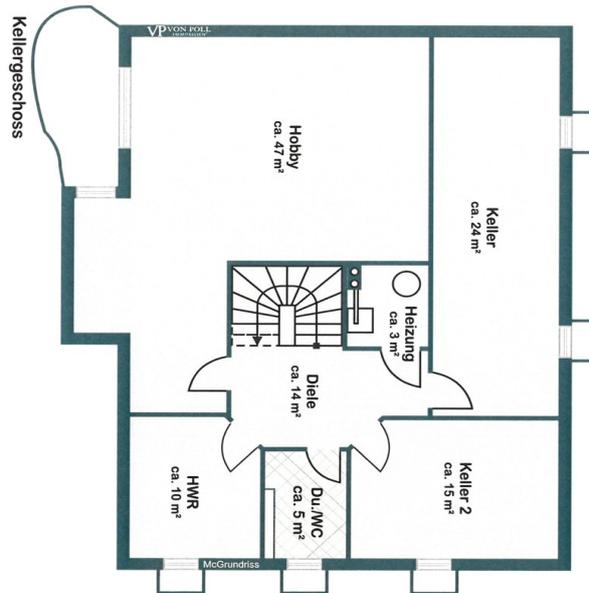


CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Plans d'étage







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: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24008012 - 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. 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)

CODE DU BIEN: 24008012 - 61118 Bad Vilbel – Massenheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24008012 - 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)