

Bad Vilbel

# Zweifamilienhaus in Bestlage von Bad Vilbel (Niederberg). Auch als EFH nutzbar. Großer Garten.

????????? ??????????: 24008003



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 673 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24008003	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. 19% MwSt.)
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4	???????????????????? ???????	ca. 80 m <sup>2</sup>
????????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1969		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	186.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.03.1934	????????????? ????????????????? ?????????????	F

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ?????????



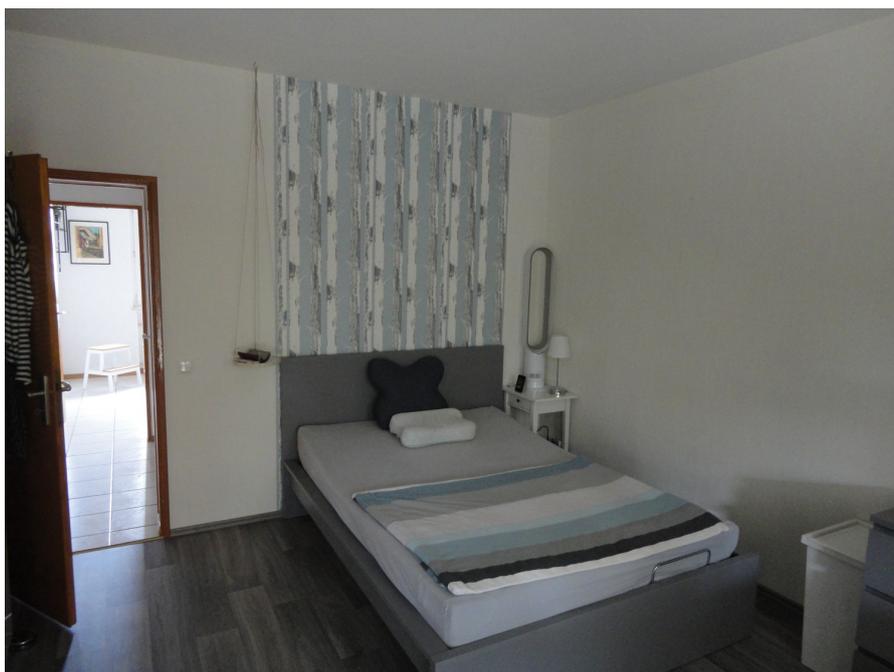
???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ?????????



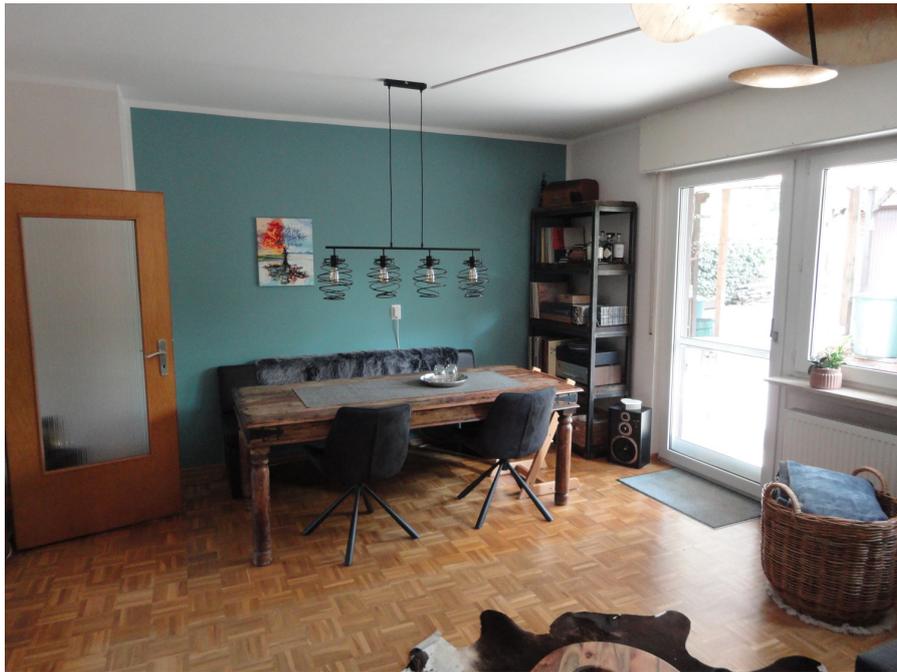
??????? ????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ????????



???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ?????????



???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?? ?????????



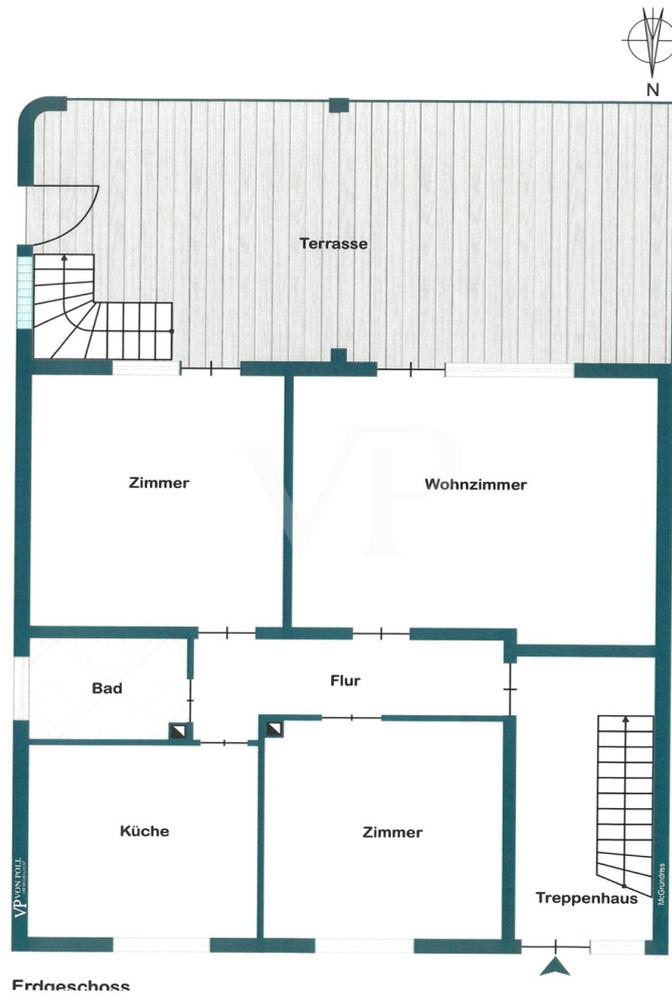
???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

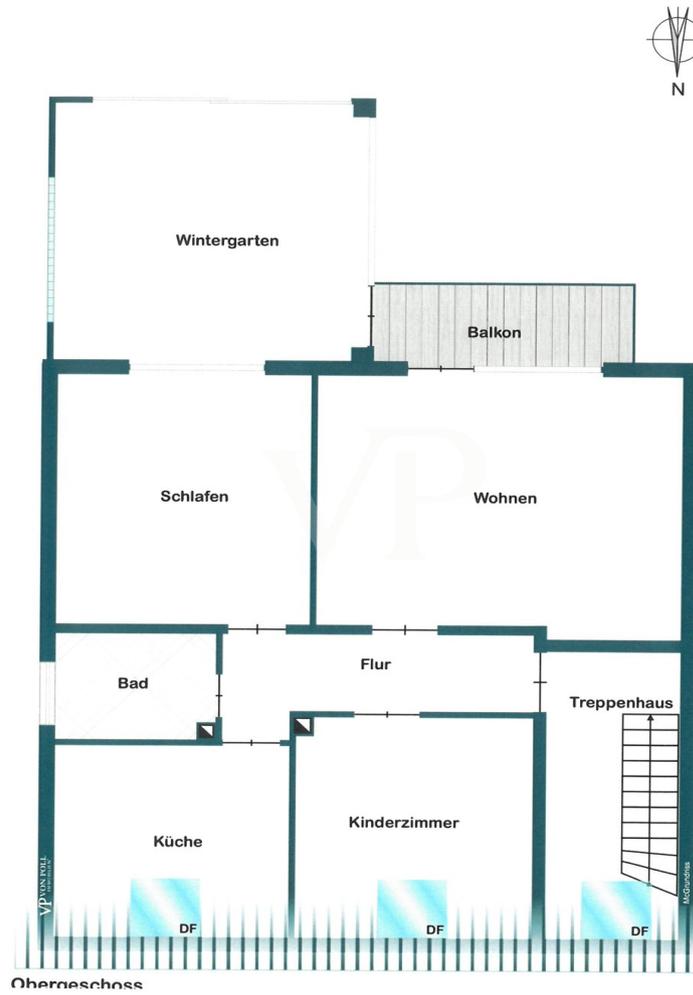
?? ?????????

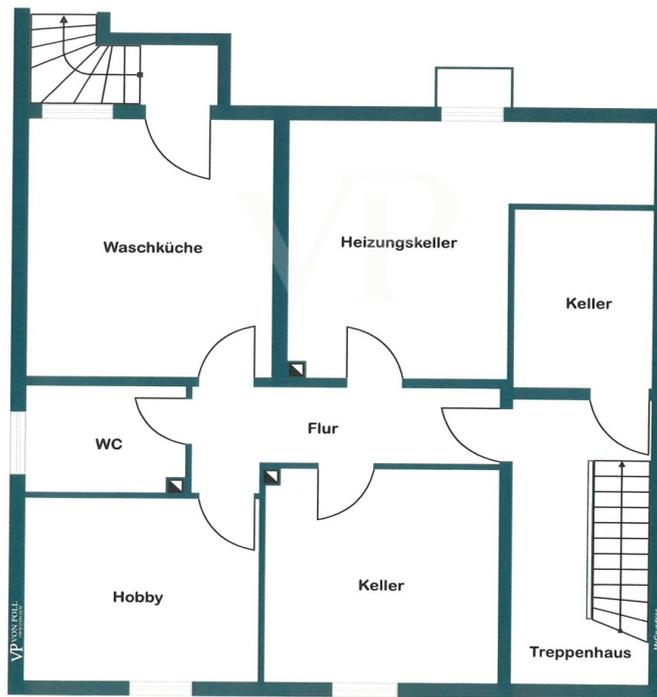


??????? ???????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

??????







Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

??? ?????? ???????????

In bester und sehr ruhiger Wohnlage auf dem Bad Vilbeler Niederberg befindet sich dieses einseitig angebaute Zweifamilienhaus. Mit ca. 167m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen bietet sich diese Immobilie auch zur Nutzung als Einfamilienhaus an. Die halbseitig, durch den nachträglich angebauten Wintergarten überdachte Terrasse, eröffnet den Blick in den vielfältig nutzbaren grossen Garten. Eine energiesparende Gaszentralheizung wurde 2019 eingebaut. PKW-Garage/Hobbywerkstatt sowie Carport und 3 - 4 PKW-Freiplätze sowie ein Gartengerätehaus ergänzen dieses aussergewöhnliche Immobilienangebot. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Für eine denkbare Renovierung/Sanierung liegt uns eine aussagekräftige Kostenschätzung vor die Sie gerne bei uns einsehen können. Der Wohn-und Freizeitwert dieser Immobilie ist ausgesprochen hoch.

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

????????????????? ??? ??????????

Zweifamilienhaus (auch als Einfamilienhaus hervorragend nutzbar)

Bestlage Bad Vilbel (Niederberg)

6 Zimmer

2 Küchen

2 Bäder und Duschbad im Kellergeschoss

Moderne Gaszentralheizung (2019)

Nachträglich angebauter Wintergarten im Obergeschoss, welcher die Terrasse zu einem großen Teil überdacht

Vielseitig nutzbarer Garten (Gemüse, Kräuter und Spielmöglichkeit für Kinder)

Große Garage/Werkstatt

Carport

3 - 4 PKW Freiplätze

??????? ????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.1934. Endenergiebedarf beträgt 186.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24008003 - 61118 Bad Vilbel

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

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