

Bad Vilbel – Bad Vilbel

## Zwei Wohngebäude in idealer Lage

*CODICE OGGETTO: 21008005a*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21008005a
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1717
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 177 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

VON POLL FINANCE®

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

Ihre Wunschfinanzierung aus  
über 400 Darlehensgeber.

Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Sünal**  
☎ 06172 - 85 01 861  
nadine.suenal@vp-finance.de

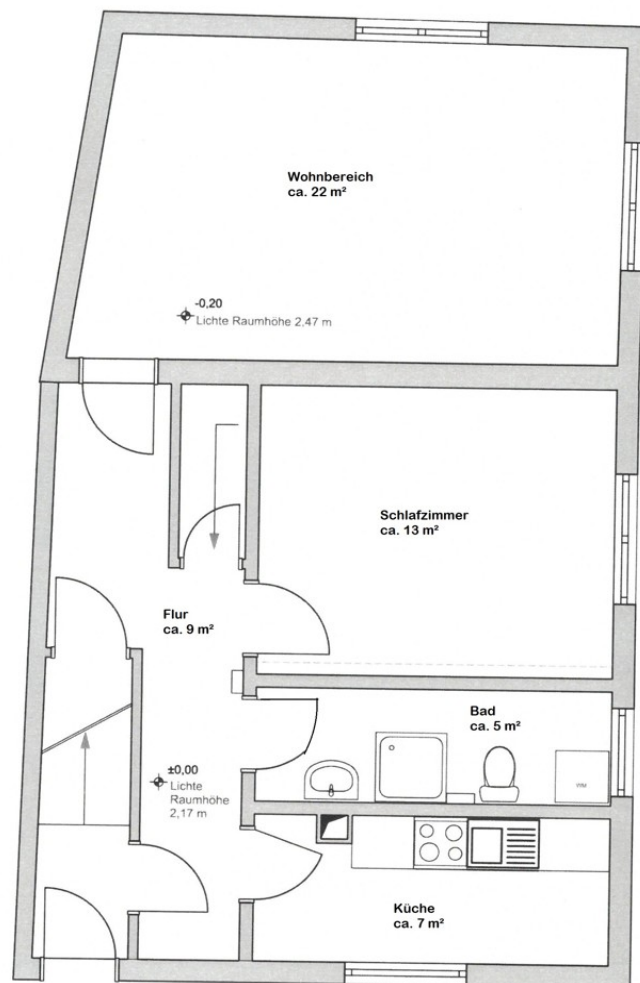
VON POLL FINANCE Taurus GmbH  
Am Hohlbrunnen 1, 61352 Bad Homburg



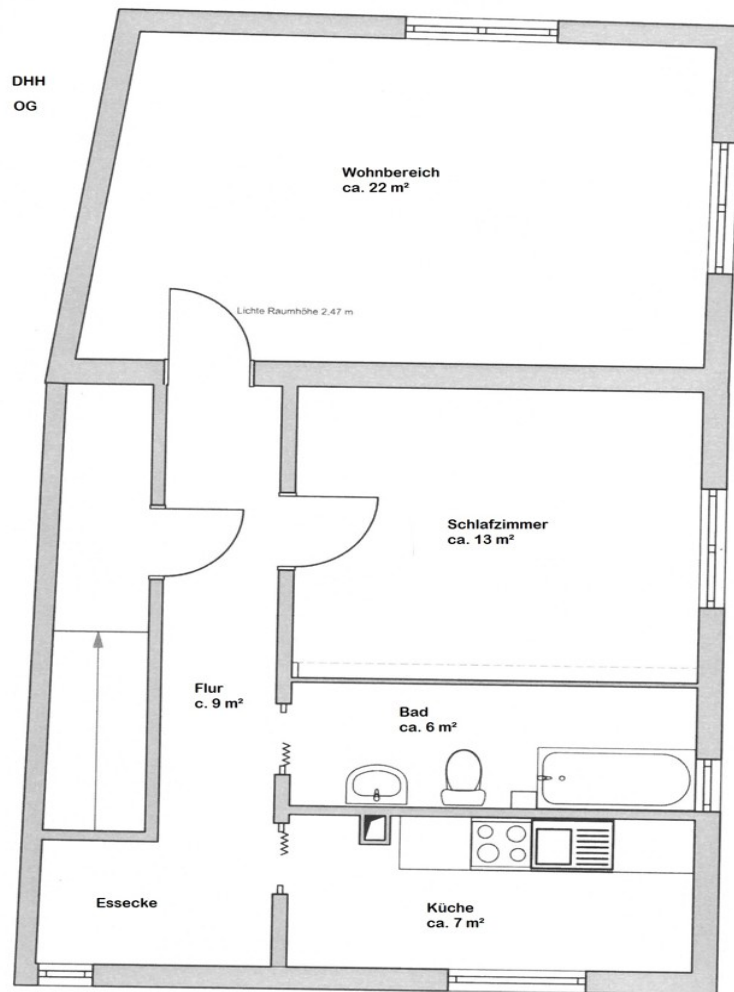
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

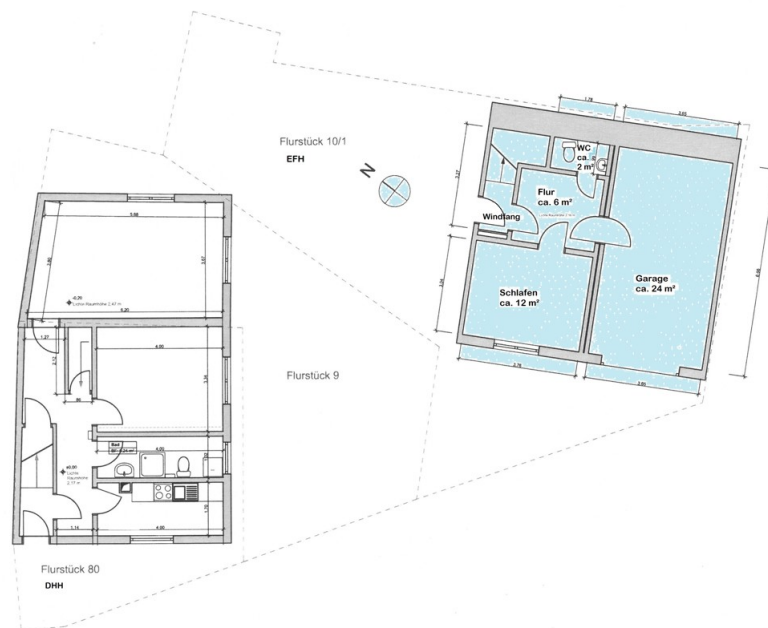
CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel

# Planimetrie

DHH  
EG







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel**

## Una prima impressione

Diese Liegenschaft in zentraler Lage der Bad Vilbeler Altstadt, besteht aus einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einem freistehenden Einfamilienhaus, das sich durch kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen in einem gepflegten Zustand befindet. Auf den Freiflächen stehen 3 Parkplätze zur Verfügung und in unmittelbarer Nähe befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die renovierten Wohnungen der Doppelhaushälfte verfügen über jeweils ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung der beiden 2-Zimmer-Wohnungen, sowie die zeitgemäße Ausstattung bieten ein attraktives Wohnerlebnis in ruhiger Umgebung. 1970 wurde die ehemalige Scheune zu einem freistehenden Einfamilienhaus mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut. Die Immobilie bietet auf 2 Geschossebenen 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Wannenbad, 1 Gäste-WC und eine im Haus integrierte Garage. Die momentanen Nettomieteinnahmen dieser Liegenschaft betragen 23.400 € im Jahr.



**CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**CODICE OGGETTO: 21008005a - 61118 Bad Vilbel – Bad Vilbel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)