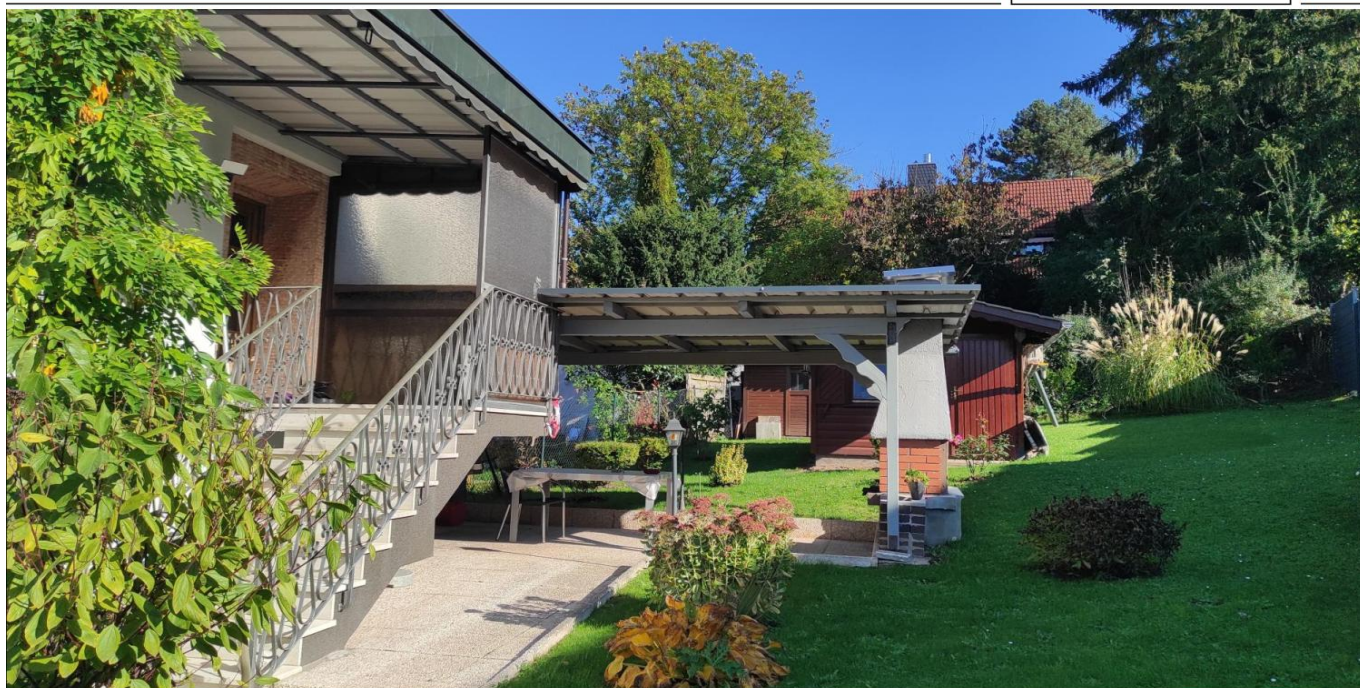


Bad Vilbel

# Einfamilienhaus mit schönem Grundstück und zusätzlicher großer Lager- bzw. Garagenfläche

CODICE OGGETTO: 24008013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,36 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

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

**CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24008013
Superficie netta	ca. 135,36 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	6 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



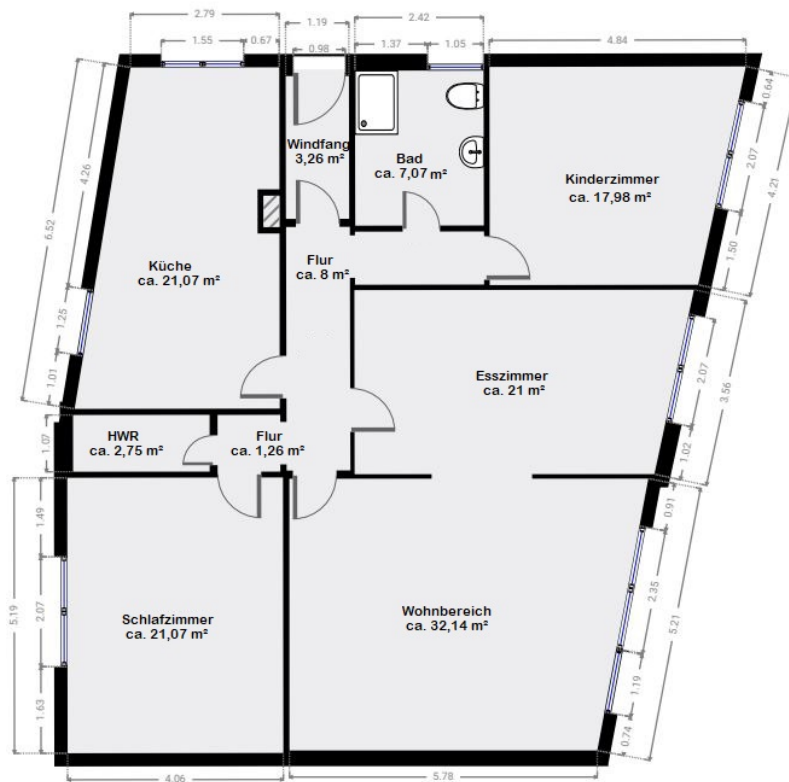
CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà

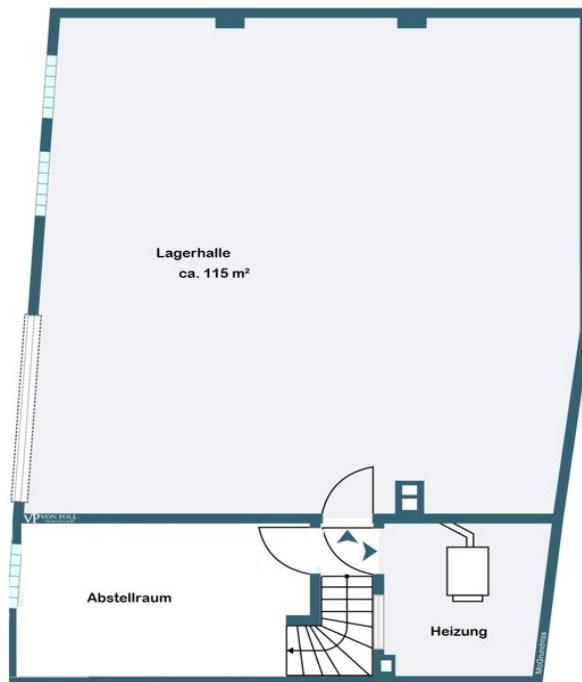


CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel

# Planimetrie







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: 24008013 - 61118 Bad Vilbel**

## Una prima impressione

Hier bieten wir Ihnen eine aussergewöhnliche Immobilie, die vielfältig nutzbar ist. Das Grundstück ist in bester Lage Kernstadt von Bad Vilbel. Da das Gebäude (einseitig angebaut) mit zwei Seiten an der Grundstücksgrenze liegt, haben Sie hier den größtmöglichen Garten zur freien Gestaltung. Ebenerdig zur Straße befindet sich die große Lagerhalle mit einem 4 Meter hohen elekt. Rolltor. Die Lagerhalle/Garage bietet optimalen Platz zum Parken von mehreren PKWs oder eignet sich für Gewerbetreibende. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der als Büro oder Hobbyraum nutzbar ist und ein Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss & WC. In der Etage darüber bietet sich auf ca. 135 m<sup>2</sup> der Wohnbereich mit 4 Zimmer, einer großen Wohnküche mit einem hellen Bad & einem Lager-Hauswirtschaftsraum. Durch die Hauseingangstür kommend, führt Sie der Flur links zum Badezimmer mit Tageslicht & Dusche. Weiter hinten befindet sich das 18 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer. Vom Flur aus rechts befindet sich die Küche mit einer modernen fast neuen Einbauküche die im Kaufpreis inklusive ist. Im hinteren Teil der Immobilie liegt der 21 m<sup>2</sup> Essbereich und der 32 m<sup>2</sup> große Wohnbereich. Darüber hinaus befindet sich neben dem Wohnbereich das 21 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Die exakte Raumaufteilung mit Größenangaben können Sie dem Exposé entnehmen. Das gemischt genutzte Wohngebäude eignet sich ideal für Personen mit einem platzintensiven Hobby oder für Selbstständige, die einen großen Platzbedarf haben. Sie sind Interessiert? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 Bad Vilbel**

## Dettagli dei servizi

- Neue Einbauküche mit mod. Kochfeld
- 2020 neue Heizung
- Rollläden neu, meist elekt,
- Elektrik neu
- Fassade gedämmt
- Dach (Boden) gedämmt
- Terrasse mit neuem Dach & Außenkamin bzw. Grill
- gr. Gartenhaus mit neuem Dach
- kl. Gartenhütte auch neues Dach
- große Garage / Lagerhalle mit 4 Meter Rolltor (für ca. 6 Pkw)
- kleiner Zusatzraum (Büro) im Lagerbereich
- Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss & WC im Lagerbereich

**CODICE OGGETTO: 24008013 - 61118 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: 24008013 - 61118 Bad Vilbel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24008013 - 61118 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)