

Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

# Villenähnlicher Bungalow in ruhiger Bestlage . Haustiere willkommen.

Objektnummer: 24008005



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

MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 890 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24008005
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2021
Nutzfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2029	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Die Immobilie



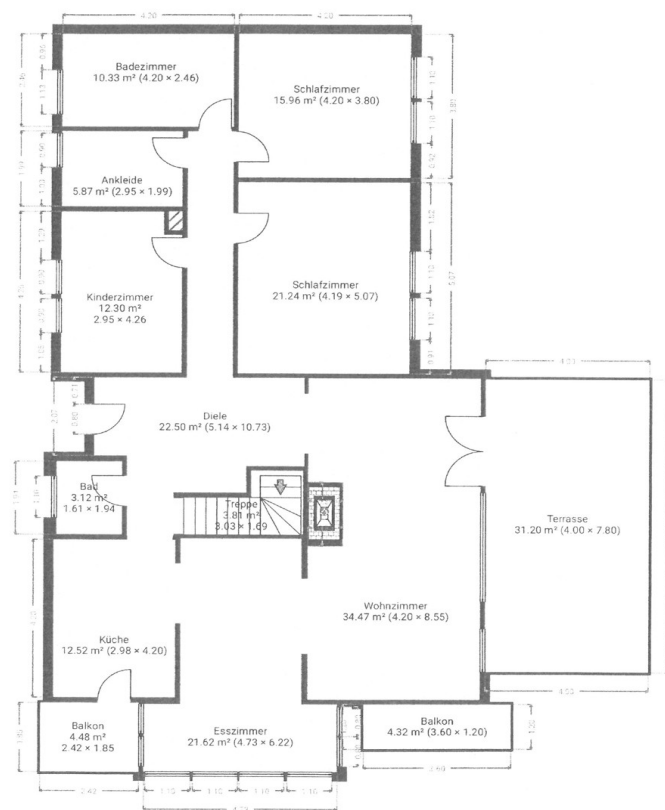


Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Grundrisse

magicplan

▼ Erdgeschoss

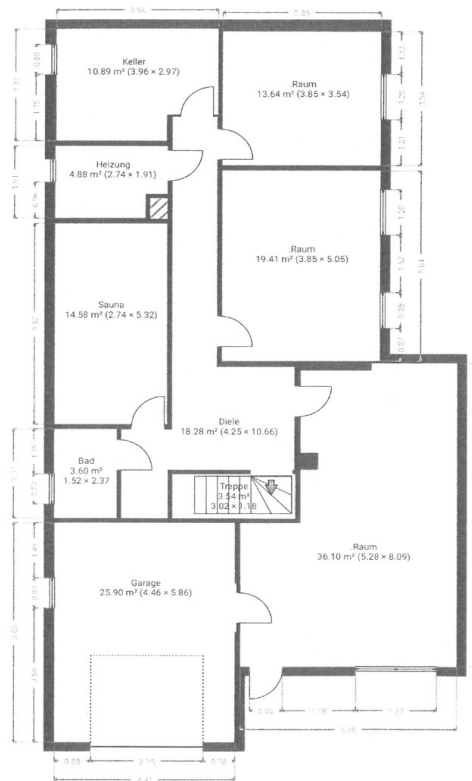
GESAMTFLÄCHE: 203,67 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 179,88 m<sup>2</sup> •

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m  
1:93  
Page 2/3

m magicplan

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 150.76 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 18.11 m<sup>2</sup> ·

Haftungsbeschränkungen: gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m  
1:93  
Page 3/3

Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Ein erster Eindruck

Bei diesem freistehenden Einfamilienhaus handelt es sich um eine Ausnahme auf dem hiesigen Mietmarkt. Mit ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon 180 m<sup>2</sup> auf der Erdgeschossenebene und ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss bietet sich viel Platz für anspruchsvolle Mieter. Im Mietpreis sind 2 Garagen inkludiert, davon eine mit direktem Zugang zum Haus. Diese Immobilie ist geeignet für Paare oder Familien mit großzügigem Raumbedarf, die es schätzen, in herrlich ruhiger Lage zu leben und nahezu den gesamten Wohnraum auf Erdgeschossenebene nutzen zu können. Der Wohn- und Freizeitwert dieses Hauses ist enorm. Großzügiger Wohn-Essbereich mit Kamin, offene neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, herrlicher Garten mit an das Wohnzimmer grenzender 30m<sup>2</sup> Terrasse, großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine konventionelle Sauna nebst separater Dampfsauna. Eine Reihe von eingebauten Schränken sowohl im Erd- als auch im Untergeschoss werden Sie sicher nicht missen wollen. Sie haben Haustiere, dann sind diese herzlich willkommen. In der Küche ist für diese eine Futter- und Wasserstation installiert. Im Untergeschoss können Sie Ihre Vierbeiner in der grossen Haustierdusche nach einem Spaziergang in Regen oder Schnee duschen. Durch eine der beiden Garagen gelangen Sie, ohne durch das Haus gehen zu müssen, dorthin. Im vielfältig nutzbaren Garten können Sie Ihre eigenen Beeren ernten, Sommerfeste feiern oder sich einfach nur ausruhen. Trotz der Ruhelage der Immobilie ist die Stadtmitte von Bad Vilbel in wenigen Autominuten zu erreichen. Um auf die A661 zu kommen benötigen Sie lediglich 2 Minuten. Die Immobilie wird unrenoviert übergeben sodass Sie bei Einzug alle Räume nach Ihrem Geschmack gestalten können. Selbstverständlich erfolgt die Übergabe bei Auszug ebenfalls ohne eine erneute Renovierung.. 2 Garagen sind im Mietpreis bereits enthalten.

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Ausstattung und Details

2018 modernisiert: Fussböden, hochwertiges Eichenparkett

Elektro, 2 Bäder

Dez. 2022 neue Heizungsanlage

---

Ausstattung:

Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung

Garten mit 30m<sup>2</sup> Terrasse

kleine Frühstücksterrasse

neuwertige große Einbauküche

3 Bäder( 2x EG, 1x UG)

1 Gäste WC

Kamin im Wohnzimmer

Sauna, separate Dampfsauna

Alle Fenster und Terrassentüren sind mit Metallrollläden ausgestattet, die zentral und separat geschaltet werden können

Alarmanlage

mit Weichboden vorbereiteter Fitnessraum im UG

Hundebar in der Küche

grosse Hundedusche im UG

2 Garagen

---

Der vorliegende Energieausweis wurde in 2019 ausgestellt. Durch den Einbau einer Brennwertheizung im Dezember 2022 dürfte sich der Energieverbrauch deutlich verringern.



Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24008005 - 61118 Bad Vilbel / Massenheim – Bad Vilbel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)