

Bad Vilbel

# Zwei Wohngebäude in idealer Lage

Objektnummer: 21008005a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 253 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

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

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 21008005a                 |
| Wohnfläche   | ca. 177 m²                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1717                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 595.000 EUR                                                                |
| Haus               | Zweifamilienhaus                                                           |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise           | Massiv                                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 177 m²                                                                 |
| Ausstattung        | Gäste-WC                                                                   |

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |      |
|-------------|---------------|----------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                |      |

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie

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](mailto:nadine.suenal@vp-finance.de)

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

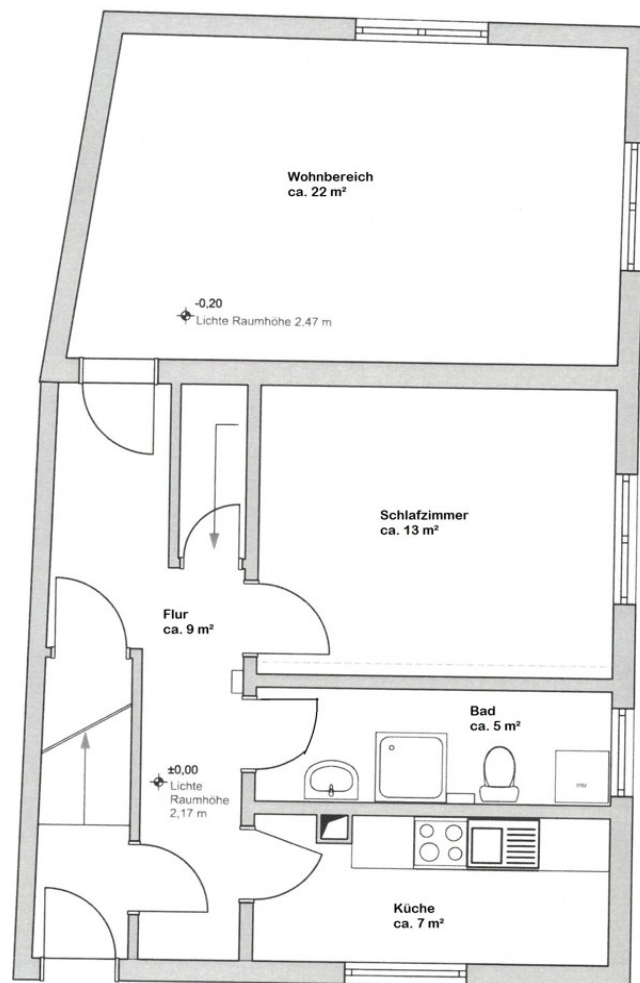


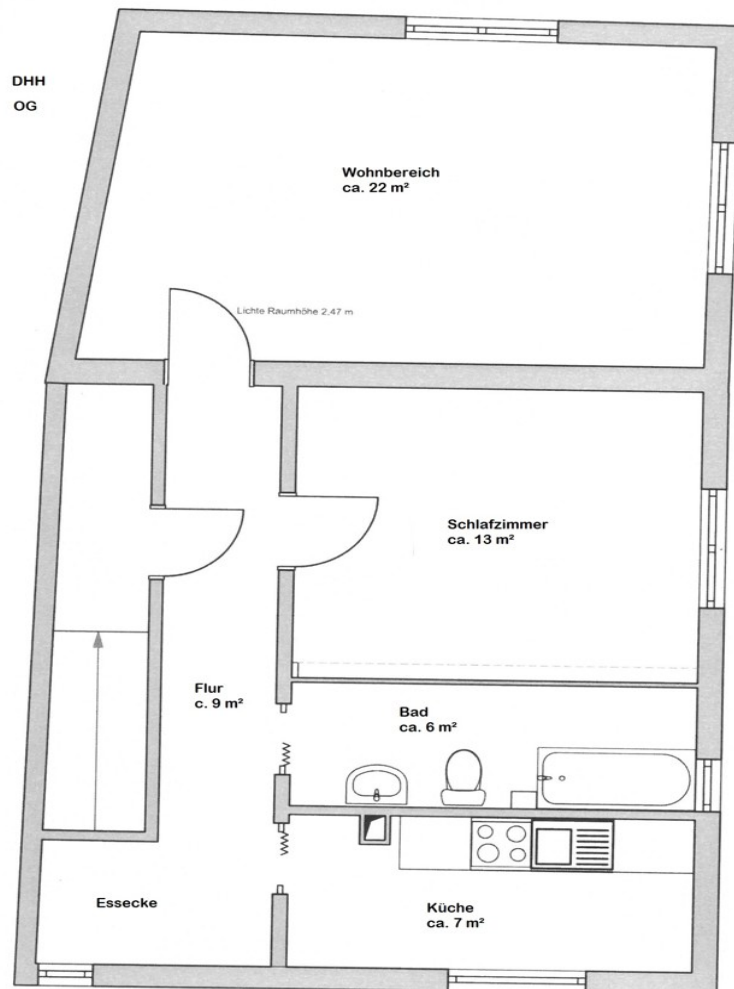
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

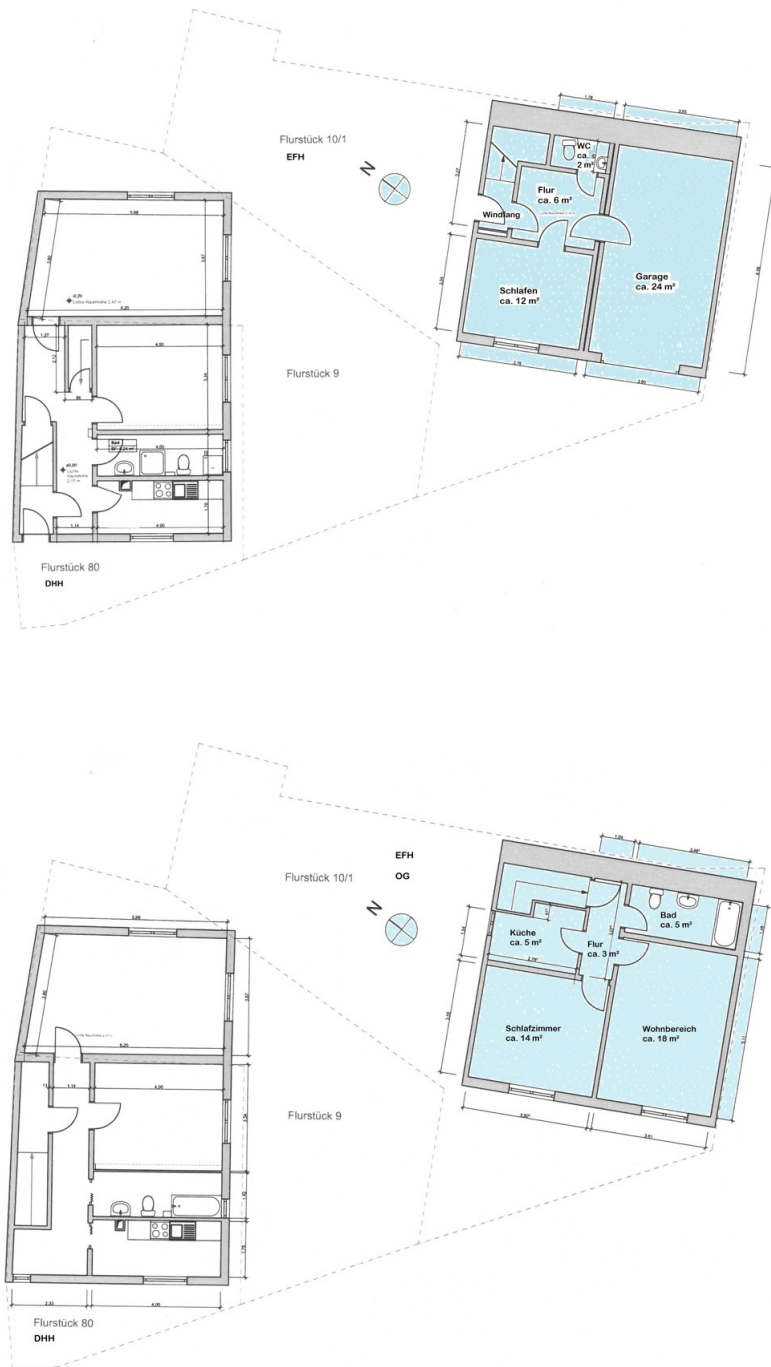
Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Grundrisse

DHH  
EG







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

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 21008005a - 61118 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 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.

Objektnummer: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 21008005a - 61118 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)