

Bad Vilbel

Fast besser als neu.. moderne, schicke & neuwertige 4-ZW, Penthouse in gefragter Lage von Bad Vilbel

Property ID: 25008006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 777.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

At a glance

Property ID	25008006
Living Space	ca. 128 m²
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	777.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	63.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.02.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



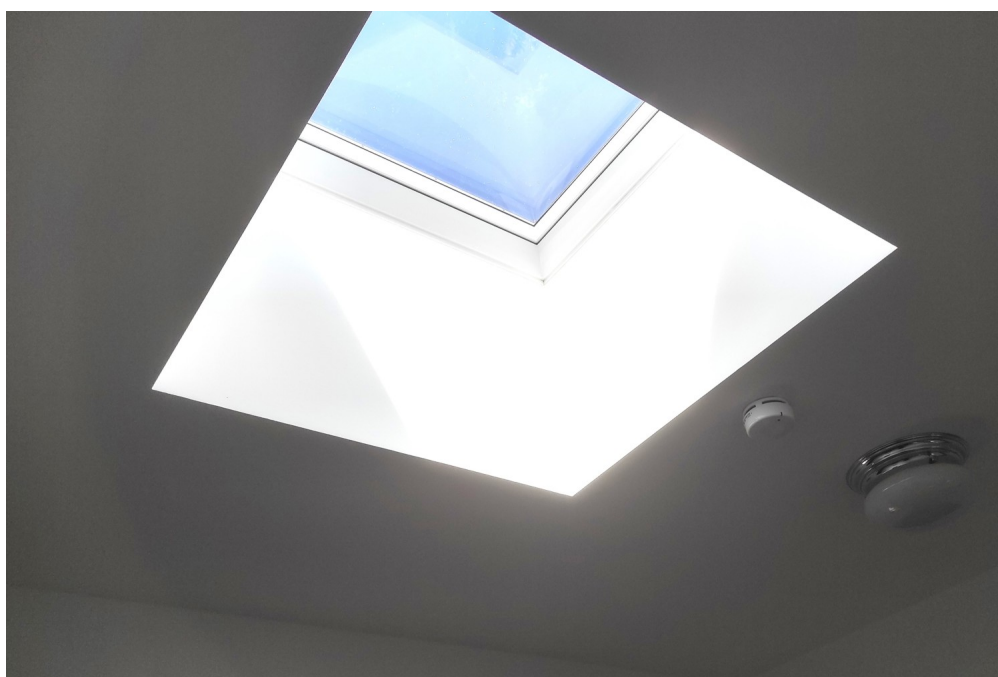
Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



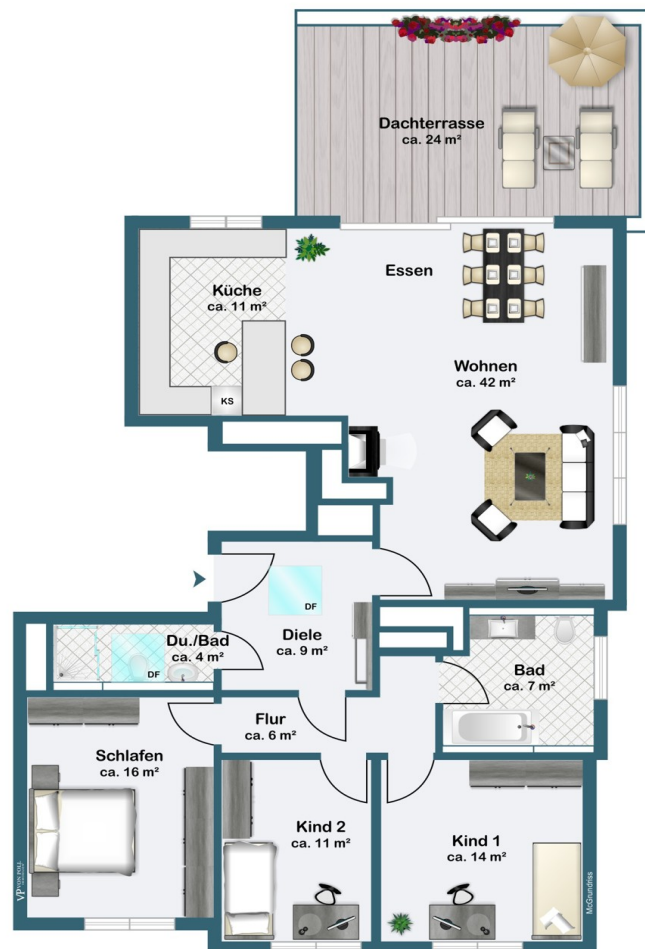
Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

The property



Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

A first impression

Wenn Sie auf der Suche sind, nach einer modernen, hellen Neubau-Wohnung, die all ihre Ansprüche erfüllt, dann könnte diese 4-Zimmerwohnung genau das richtige für Sie sein.

Hier müssen Sie sich nicht für eine Wohnung auf dem Papier oder eine längere Großbaustelle drumherum, mit vielleicht ungewissen Ausgang entscheiden, hier können Sie sehen & anfassen, was Ihr neues Zuhause werden könnte.

Auch rundum ist alles schon fein, also irgendwie schon fast besser als ganz neu. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage, dem Staffelgeschoss & ist bequem mit einem großzügigen Aufzug zu erreichen. Dieser bringt Sie natürlich auch in das Untergeschoss, zur Ihrem abgeschlossenen Tiefgaragenplatz, dem Wasch- & ihrem persönlichen Keller.

Beim Eintreten empfängt Sie eine helle Diele mit Oberlicht. Von hier aus geht es einmal in den großzügigen Wohn- & Essbereich mit ca. 41m². Auch offen kommt die Küche, mit hochwertiger Einbauküche von ca. 11m² noch dazu.

Sehr zentral, von überall aus zu sehen, können Sie sich hier über das Herzstück, den modernen Kamin freuen.

Dieser Bereich hat nicht nur eine große Schiebefensterfront zur Dachterrasse (ca.24m²) sondern auch Fenster im Küchen- & Couchbereich.

Die wirklich große Dachterrasse mit Weitsicht, könnte über die Sommermonate Ihr zweites Wohnzimmer werden. Eine Markise hilft Ihnen dabei.

Wieder von der Eingangsdielen aus befindet sich rechts das helle Gästebad mit Dusche & Oberlicht.

Eine weitere Tür führt von der Diele aus in den privaten Bereich, mit einem Flur & 3 Räumen, die als Schlaf- Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sind.

Zu diesem Bereich gehört auch das Tageslichtbad mit Wanne, WC & Bidet.

Alles in allem ein wirklich gut durchdachter Grundriss.

Ergänzt wird das alles durch die Wertigkeit der Ausstattung, wie zum Beispiel Fußbodenheizung, Fenster dreifach verglast, elektr. Rollläden, Markise auf der Terrasse, 2 Bäder, Video-Hauskommunikationsanlage, Aufzug, Waschraum mit eigenem Anschluss im UG.

Ein abschließbarer Stellplatz in der Tiefgarage & ein zusätzlicher Stellplatz, direkt vor der Tür gehören ebenso dazu.

Das Ganze wurde von dem bekannten Bauträger Dietmar Bücher entworfen & im Jahr 2019 erstellt. Diese Firma baut seit über 30 Jahren im Rhein-Main-Gebiet genau solche

Wohnungen, im gehobenen Segment, die wissen also, was sie da tun.

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

Details of amenities

Neuwertige, sehr helle 4-Zimmerwohnung mit großer Terrasse, im Staffelgeschoss...

- große Dachterrasse mit Markise
- sehr großer Wohn-Essbereich mit offener Küche
- hochwertige Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung (Blockheizkraftwerk)
- elektr. Rollläden
- gr. Tageslichtbad mit Wanne & Bidet
- Gästebad mit Dusche & Oberlicht
- Parkett & Fliesenboden
- Fenster 3-fach verglast (mit Abluftsystem)
- Video-Hauskommunikationsanlage
- Waschkeller mit persönlichem Stellplatz
- Garagenbox in der Tiefgarage
- zusätzlicher PKW- Stellplatz direkt vor dem Eingang

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

All about the location

Bad Vilbel ist mit rund 35.000 Einwohnern die größte Stadt im Wetteraukreis in Hessen und bekannt als Wasserstadt, da sie über zahlreiche Mineralquellen verfügt. Historisch geht die Besiedlung bis in die Römerzeit zurück, worauf archäologische Funde wie das Römermosaik am Heilsberg hinweisen. Die idyllische Lage am Fluss Nidda sowie die Nähe zur Metropolregion Frankfurt machen Bad Vilbel besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturfreunde. In den letzten Jahren hat sich die Stadt stark weiterentwickelt, unter anderem durch neue Wohngebiete, eine moderne Stadtbibliothek, Schulen und ein Ärztezentrum.

Ein kulturelles Highlight sind die Bad Vilbeler Burgfestspiele, die jeden Sommer in der Wasserburg stattfinden und Besucher aus der gesamten Rhein-Main-Region anziehen. Darüber hinaus bietet die Stadt vielfältige Freizeitangebote wie das Niddaparkgelände, ein Freibad, Sportvereine, Musik- und Kunstschulen sowie ein abwechslungsreiches Gastronomieangebot in der Altstadt. Auch Bildung wird großgeschrieben – mit mehreren Grundschulen, zwei Gymnasien und einer Berufsschule ist Bad Vilbel gut aufgestellt. Durch ihre Kombination aus historischer Substanz, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung gilt die Stadt als lebenswerte und dynamische Kommune in unmittelbarer Nähe zur Mainmetropole Frankfurt.

Bahnverkehr

Bad Vilbel ist hervorragend an das Schienennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) angebunden:

Stadt Bad Vilbel

S-Bahn Linie S6: Fährt werktags im Viertelstundentakt nach Frankfurt (Hauptbahnhof) und im 30-Minuten-Takt nach Friedberg. Die Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten.

Regionalbahnlinien: Mehrere Regionalbahnlinien verbinden Bad Vilbel mit Frankfurt und anderen Städten in der Region, darunter die Linien RB 30, RB 34, RB 40, RB 41 und RB 48.

Niddertalbahn: Die Linie RB 34 verkehrt zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim und bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt.

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 63.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com