

Bad Vilbel

# 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garagenplatz

Objektnummer: 24008015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

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

Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24008015
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	03.01.2028	Endenergieverbrauch	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



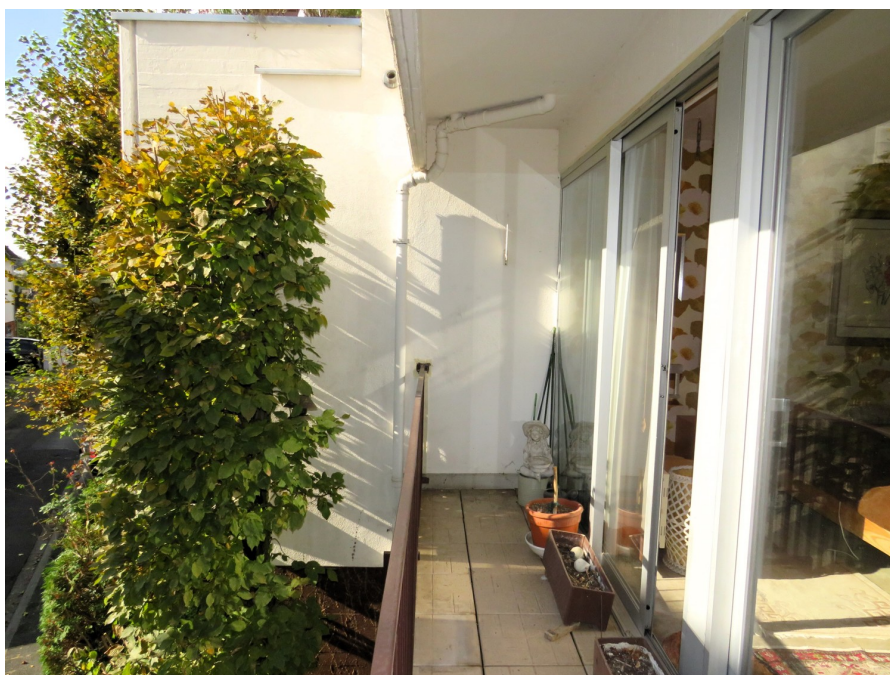
Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Die Immobilie



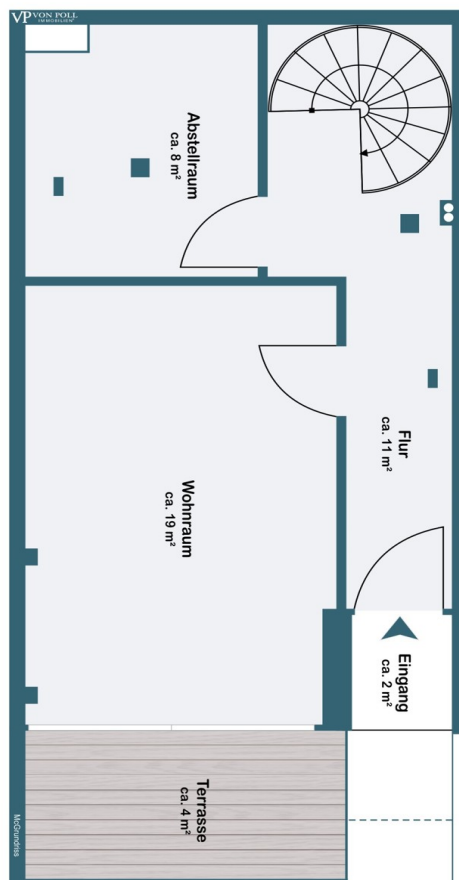
Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

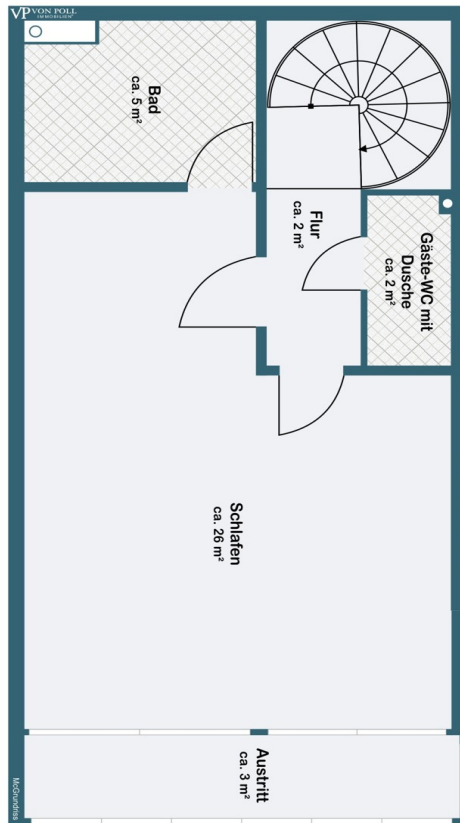
## Die Immobilie

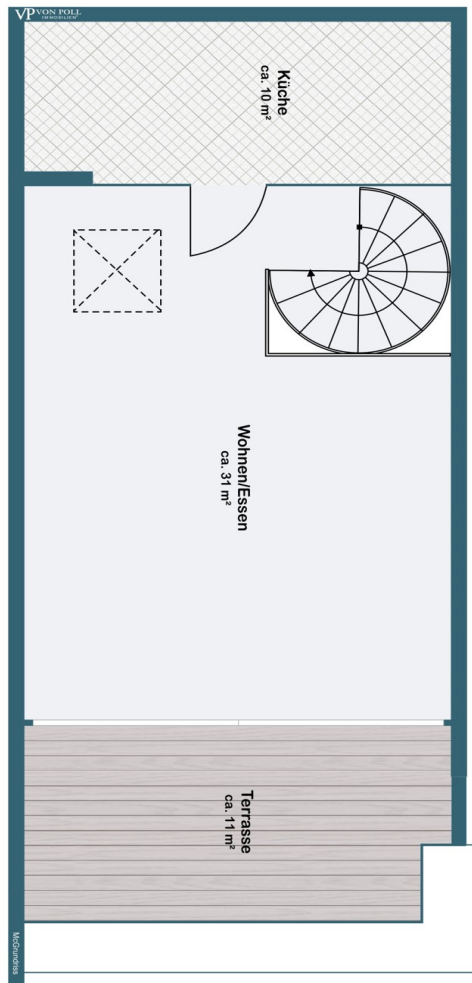


Objektnummer: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Grundrisse







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: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> inklusive eines Garagenplatzes, verteilt auf 3 Zimmer in renovierungsbedürftigen Zustand. Diese Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit zur individuellen Gestaltung und Anpassung an persönliche Wohnbedürfnisse. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag erleichtern. Im Erdgeschoss der Wohnung befinden sich ein helles geräumiges Zimmer zur individuellen Nutzung mit einer kleinen Terrasse und einem Abstellraum. Das großzügige Schlafzimmer mit Balkon im Obergeschoss hat einen direkten Zugang zum Badezimmer. Ein Gäste-WC mit Dusche komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss zum lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit einem Balkon der frische Luft und einen angenehmen Außenbereich in der warmen Jahreszeit ermöglicht. Auf dieser Wohnebene befindet sich die Einbauküche die den heutigen Ansprüchen nicht mehr vollends gerecht wird, was jedoch eine ideale Gelegenheit für individuelle Anpassungen darstellt. Nach erfolgter Renovierung kann diese Wohnung zu einem individuell zugeschnittenen Zuhause werden, das modernen Ansprüchen gerecht wird und neuen Wohnkomfort bietet. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein einzigartiges Wohnkonzept zu verwirklichen und Ihren Lebensraum nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24008015 - 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: 24008015 - 61118 Bad Vilbel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24008015 - 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)