

Bad Vilbel

# Neues Zuhause mit großem Grundstück & viel Potential in ruhiger & sehr zentralen Lage von Bad Vilbel

CODICE OGGETTO: 25008007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel**

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

CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25008007                          | Prezzo d'acquisto                  | 650.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 140 m <sup>2</sup>            | Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2003                                                                      |
| Camere da letto     | 4                                 | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone        |
| Bagni               | 2                                 |                                    |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1975                              |                                    |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.05.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 363.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935                |



CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

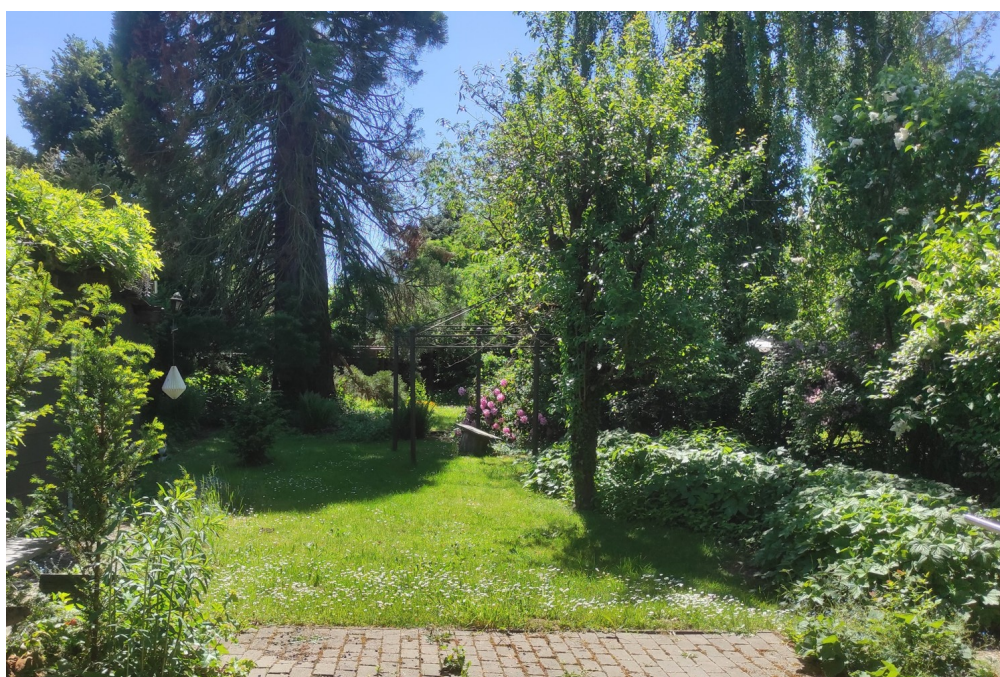
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

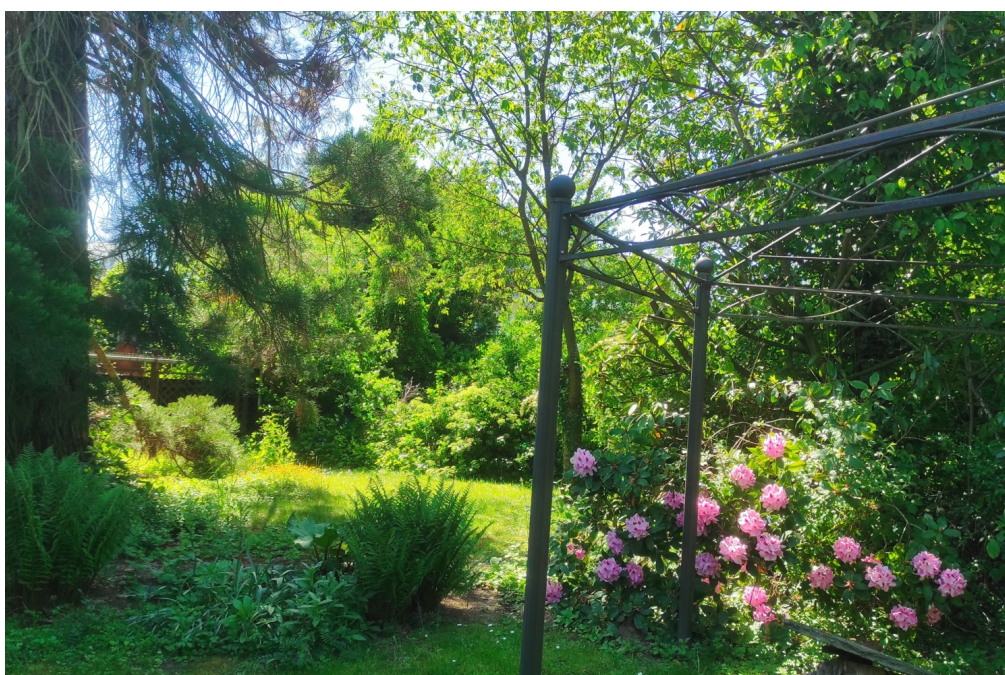
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà





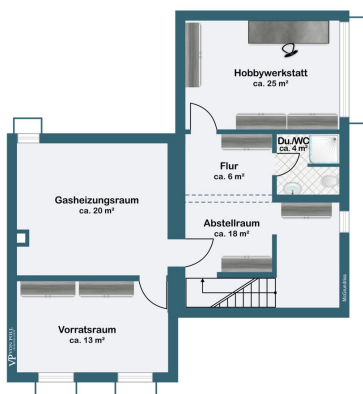
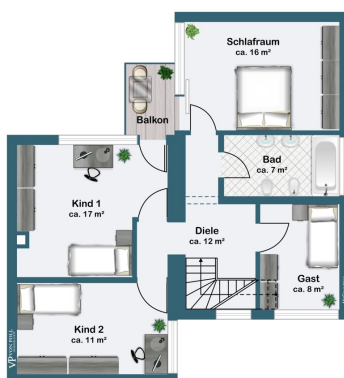
CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

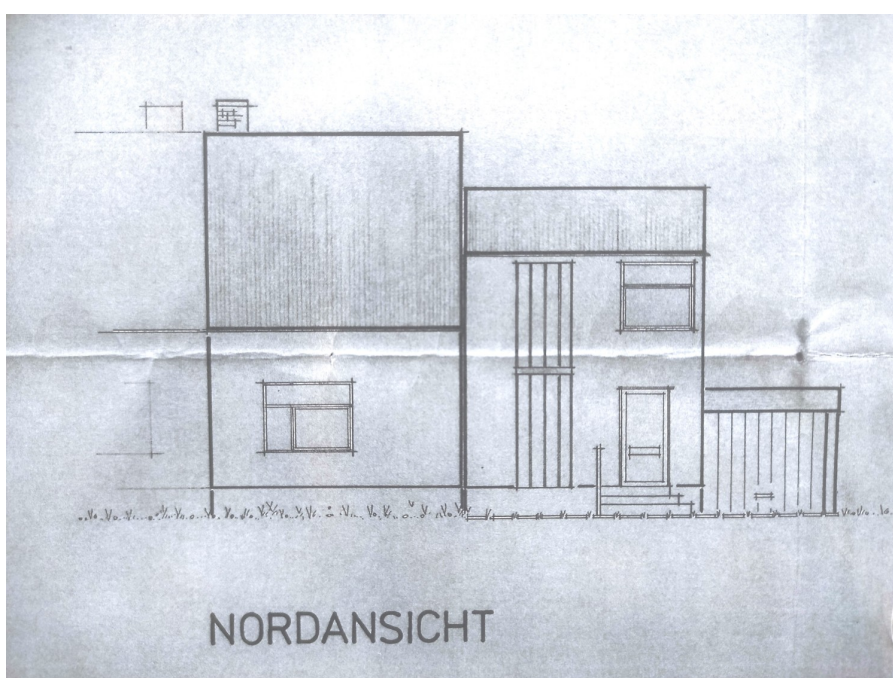
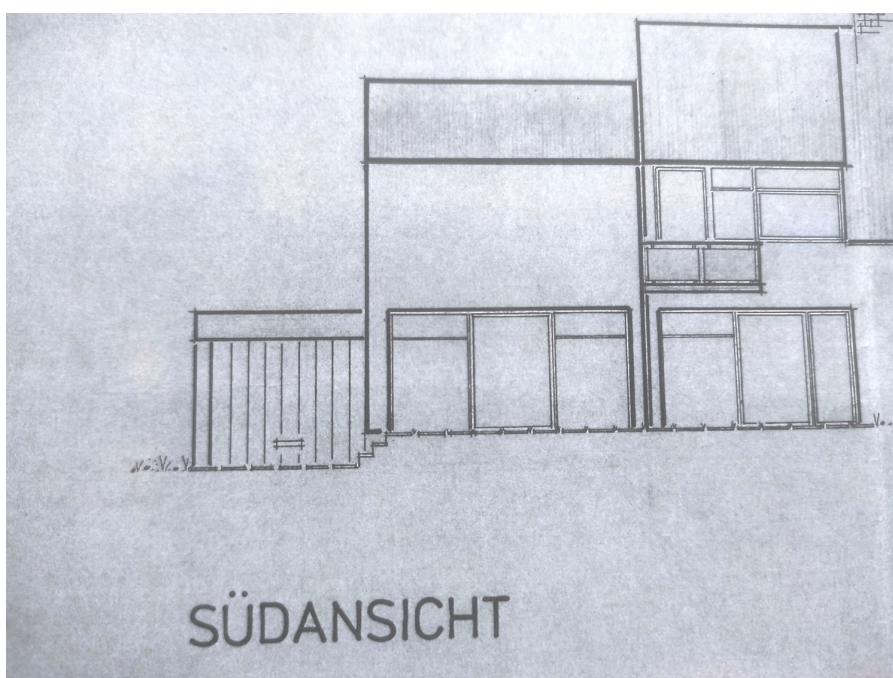
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel**

## Una prima impressione

Bestandshaus auf wunderschönem großem Grundstück

Eine kleine DHH mit Anbau auf sehr charmanten, großen Grundstück in ganz zentraler Lage von Bad Vilbel sucht nach neuen Eigentümern....

Wer möchte hier gerne, endlich seine Wohnträume erfüllen?

Das ursprüngliche Haus, die Doppelhaushälfte wurde wie alle Nachbarn in der ruhigen Straße, in den 30ern Jahren einheitlich gebaut. Im Laufe der Jahre wurden viele der Grundstücke mit Häuser verändert, saniert, ergänzt oder auch neu bebaut.

Zu der ursprünglichen DHH gibt es einen Anbau & direkt daneben eine Garage. Hinter dem Haus zeigt sich noch ein verträumtes Garten- bzw. Gewächshaus (wie ein Atelier)  
Sehr gerne können wir Ihnen in einem Gespräch auch mehr dazu erzählen & zeigen.

Der Südbahnhof ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt.

Das Grundstück ist zur Straßenseite ca. 14m breit & in der Länge bzw. Tiefe ca. 57m. Die andere Straßenseite ist nicht bebaut, sondern mit einer städtischen Grünanlage und einem Weg für Spaziergänger versehen.

Eine mögliche Bebauung (evtl. Sanierung oder Abriss, mit vielleicht zusätzlichem Neubau) des Grundstücks richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Das Grundstück befindet sich derzeit in einem eingewachsenen, leicht verwilderten, fast romantischen Zustand mit altem Baumbestand und wartet darauf.... aus dem Dornröschenschlaf ... wieder zu neuem Leben erweckt zu werden.

Hier finden nicht nur Sie, vielleicht mit Ihrer Familie... sondern auch Ihre Wohnträume ein neues Zuhause.



**CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel**

## Tutto sulla posizione

Die Siedlung zwischen Siesmayerstraße & Berkersheimer Weg, hat ihren Ursprung durch die renommierten Baumschule der Gebrüder Siesmayer (1876 gegründet) .

Die Baumschule erstreckte sich ursprünglich zwischen dem Berkersheimer Weg, der Siesmayerstraße und der Elisabethenstraße.

Ab 1934 entstand dort durch die Nassauischen Heimstätten und der Frankfurter Baukasse die „Mustersiedlung“ .

Die Bebauung (307 Häuser) zeichnete sich durch einen einheitlichen Baustil mit großzügigen Gärten aus, der bis heute erhalten geblieben ist.

Heute erinnert die Siedlung nicht nur an die Geschichte der Baumschule, sondern auch an die Entwicklung Bad Vilbels von einer ländlichen Gemeinde zu einer modernen Stadt. Die erhaltene Architektur und die großzügigen Grünflächen tragen zum Charme und Charakter dieses Stadtteils bei.

**CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 363.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



**CODICE OGGETTO: 25008007 - 61118 Bad Vilbel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

**Tel.:** +49 6101 - 98 94 72 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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