

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Vilbel

**CONTEMPORARY DESIGN, Einzigartige exklusive 5  
Raumwohnung am Niederberg mit 410 m2 Garten**



Objekt-Nr. **OM-215442**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **3.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Kostic-Manuel

61118 Bad Vilbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.10.2024
Wohnfläche	228,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	3
Summe Nebenkosten	500 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	200 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	11.100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Konzeption

Haus auf einer Ebene

Überdimensionale 5 Raum Wohnung mit Garten im 3 FH mit Tiefgarage, konzipiert mit weit überdurchschnittlichem Anspruch an die gestalterische, technische und energetische Bauqualität.

Dieser Anspruch war auch maßgeblich für die sorgfältige Auswahl aller Materialien und Systeme, auch unter Berücksichtigung aller Aspekte von Baubiologie und Nachhaltigkeit.

Raumprogramm

Wohnbereich 70 qm mit einer Deckenhöhe von 2,70 m, offener Küchenbereich, mit einer 12,5 m<sup>2</sup> Schiebetüranlage zur 100 qm großen Terrasse und zum Garten mit einer Grundfläche von 410 m<sup>2</sup>.

Insgesamt 4 Schlaf- bzw. Arbeits- und

Gästezimmer und 3 Bäder.

Zum Raumprogramm gehören weiterhin ein

Hauswirtschaftsraum sowie die Abstellräume und ein großer Keller

Außengestaltung

Die geplante Außengestaltung entspricht dem

puristischen Stil des Hauses mit Supra Rollrasen und Kiesflächen, Befestigung der Fußwege mit großformatigen Werksteinplatten.

3 Tiefgaragen Stellplätze runden diese exklusive Traumwohnung ab.

## Ausstattung

Fenster- und Schiebetüranlagen in Aluminium mit 3-fach Isolierverglasung mit Insektenschutz an allen Fenster und Schiebetürenanlagen.

Schlafräume mit elektronisch gesteuerten Aluminium Rollläden

Ankleide mit begehbaren Kleiderschrank

Niedrigenergie Haus mit Wärmepumpe

Fußbodenheizung mit

elektronischer Einzelraumsteuerung

Hochwertige Designbäder, Masterbad mit Designobjekte, Freistehende Badewanne

Lichtkonzeption in LED-Technik, innen und außen inklusive aller Einbauleuchten enthalten

Datenleitungen in jedem Raum

Videogegensprechanlage

Luxuriöse Einbauküche mit grifflosen Fronten und Miele Einbaugeräten, Granit-oder Quarzarbeitsplatte/ Weinschrank / Design Abzushaube im Gesamtwert von 45 TEUR

410 m<sup>2</sup> Garten zur eigenen Nutzung

Parkettböden

Großzügige Tiefgarage

2 TG Stellplätze mit 2 Intelligenten Ladestationen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Falls Sie sich von dieser Exklusiven Immobilie angesprochen fühlen, bitten wir Sie sich kurz per Email vorzustellen.

## Lage

Das Anwesen wurde in einer ruhigen Lage direkt am Naturschutzgebiet errichtet.

Sie erhalten einen unverbaubaren einmaligen Blick in den Wingert Wald.

Traumhafte Feld-und Fahrradwege runden dieses Angebot ab.

Der Niederberg von Bad Vilbel gehört zu den absoluten Bestlagen im Rhein Maingebiet. Die neue Mitte erreichen Sie fußläufig in nur wenige Minuten.

Nur rund 10 km von der City Frankfurt entfernt zu liegen und sowohl per Straße als auch per Bus und S-Bahn und sogar per Fahrradweg bestens angebunden zu sein.

Was Bad Vilbel vor den Toren Frankfurts zum begehrten Wohnort macht, ist aber nicht nur die günstige Verkehrsanbindung und der hohe Freizeitwert.

Die hervorragende eigenständige Infrastruktur bietet sowohl alle Schultypen als auch eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Fachgeschäften, Boutiquen etc., eine hohe Versorgungsdichte an Allgemein- und Fachärzten sowie Apotheken.

Besonders erwähnenswert ist die Vielfältigkeit des

überregional berühmten Kulturangebot- Alte Mühle, Kommunales Kino, Burgfestspiele, Jazzsommer im Kurpark etc. - und nicht zuletzt das reichhaltige gastronomische Angebot.

Flughafen 25 Min.

Frankfurt City 15 Min.

Frankfurt HBF 15 Min.

EZB 15 Min.

Europäische Schule 5 Min.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnen / Kochen 70 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Ansicht



Wohnen / Kochen

# Exposé - Galerie

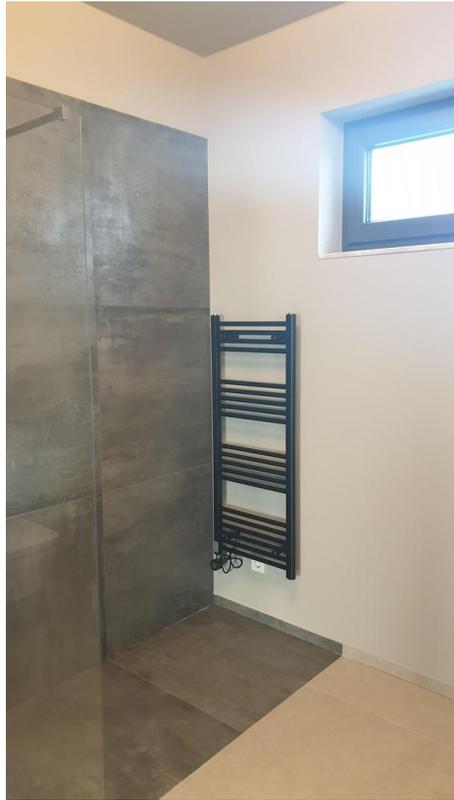


Flur



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie

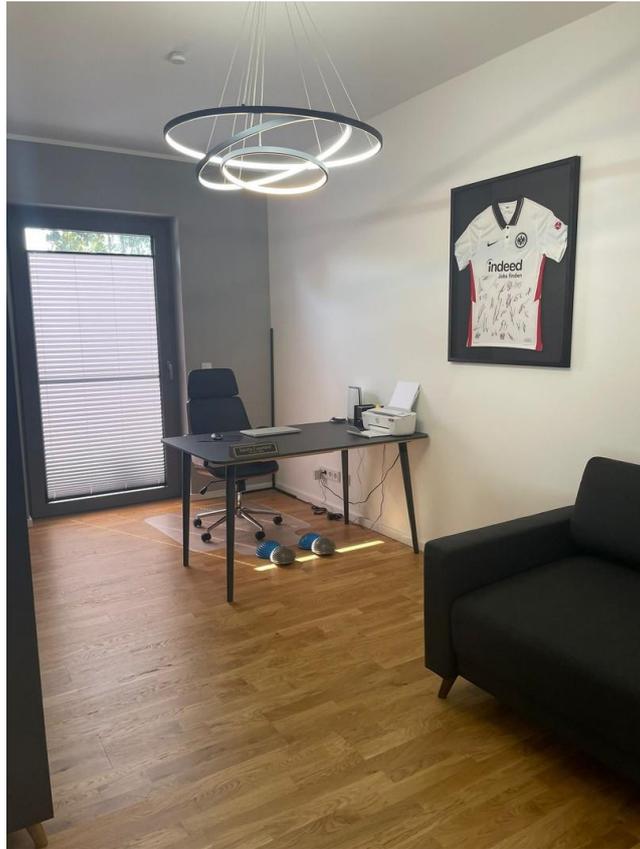


Wohnen



Küche / Essbereich

# Exposé - Galerie



Arbeiten mit Terrasse



Aussicht

# Exposé - Galerie

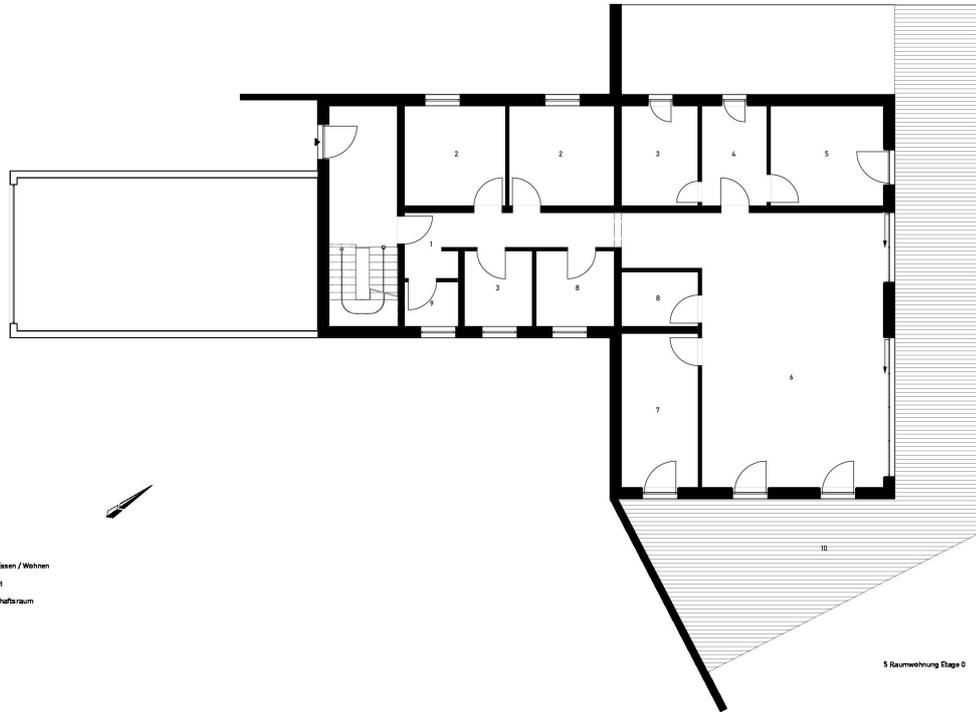


Hauszugang



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Maßstab:

M 1 : 100

1 Eingang

2 Kind

3 Bad

4 Ankleide

5 Schlafen

6 Küche / Essen / Wohnen

7 Büro / Desk

8 Hauswirtschaftsraum

9 WC

10 Terrasse