

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Vilbel

### Bad Vilbel Niederberg - Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgasse am Waldrand



Objekt-Nr. OM-297380

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **898.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau S. Colletti und Dr. A. Kress

61118 Bad Vilbel  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1971                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 338,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 140,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 80,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante Doppelhaushälfte in Bad Vilbel liegt in absoluter Ruhe- und Bestlage auf dem Niederberg in einer kleinen Sackgasse. Das großzügige Baukonzept zeigt sich in den drei Etagen und im ausbaufähigen Dachgeschoss sowie in den Flächen im Vorder- und Hintergarten. Idyllisch sind die Terrasse mit tollem Blick auf dem naheliegenden Stadtwald und der eingewachsene Garten mit gemischten Hecken aus immergrünen und blühenden Bäumen und Sträuchern sowie Rasenfläche, welche einen idealen Spielraum in der Natur für Kinder bietet. Zur Terrasse hat man Zugang durch einen großen, hellen Wohn-/Essbereich. Desweiteren besteht das Erdgeschoss aus einer gemütlichen Küche, einem Gäste-WC mit eingebauter Lüftung und einer zusätzlichen Lounge. Im Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer zwei davon mit einem langen Balkon und ein großes Badezimmer mit Duschkabine, Wanne, WC, Bidet und zwei Waschbecken zur Verfügung. Im Untergeschoss ist viel Platz für Hobby, Sport, Arbeit, eventuelle Gäste und Stauraum in der geräumigen 14m<sup>2</sup> Abstellkammer. Vom 9.5 m<sup>2</sup> großen Bad im Untergeschoss mit Waschküchelfunktion hat man Zugang zum Garten durch eine zweite Eingangstür. Das Haus präsentiert sich in einem guten Zustand. Es wurde im Jahr 2002 gründlich renoviert und seitdem ausschließlich von den Eigentümern bewohnt und gepflegt. Über die Jahre wurden sämtliche Renovierungsarbeiten getätigt. 2018: Einbau neuer Fenster (Zweifach- und Dreifachverglasung) und neuer Haustür; 2019: Innenrenovierungsarbeiten; Juli 2023: neue Gasheizung. Energieausweis erstellt in Oktober 2023 (Klasse E). Mit geringem Aufwand ist das Haus bezugsfertig.

## Ausstattung

Fussboden: Mosaikparkettboden Eichen (versiegelt) im EG, Stabparkettboden Buche geölt (Schlafzimmer und Flur), Fliesen (Wanddekorfliesen) und Teppichboden (im UG).

Weitere Ausstattung: Balkon, geräumiges Heizraum, Einbauküche, TV-Anschluß in 3 von den 4 Schlafzimmer im OG, Elektrorollläden, Kupferdachrinnen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Doppelhaushälfte wird direkt vom Eigentümer verkauft. Es fällt KEINE Provision an.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Bad Vilbel zählt heute zu den beliebtesten Wohnorten im Frankfurter Umland. Am Nordhang des Vilbeler Waldes liegt das aussichtsreiche gehobene Wohngebiet Niederberg. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen, kinderfreundlichen Anliegerstraße in unmittelbarer Nähe zum Wald. Die Stadtmitte ist in fußläufiger Entfernung mit allen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber, die Ruhe genießen und zugleich die Nähe zu den Annehmlichkeiten des Zentrums schätzen. Zur Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot fährt man in wenigen Minuten. Die Mobilität ist durch gute Bus- und Bahnverkehr so wie eine schnelle Anbindung an Autobahnen (A5, A661, B3) begünstigt und in kürzester Zeit erreicht man Frankfurt Stadtmitte und deren Hauptfinanzinstitutionen (u.a. die EZB-Büros), das bekannte Frankfurt Messegelände und den internationalen Flughafen. Neben einem breiten vor Ort verfügbaren Angebot an Bildungseinrichtungen genießt Bad Vilbel die Nähe zu internationalen Schulen (z.B. ESRM – die Europäische Schule Rhein-Main in Bad Vilbel Dortelweil Viertel und die Europäische Schule Frankfurt in Frankfurt/Praunheim). Für die Freizeitgestaltung bieten die Stadtverwaltung und die örtlichen Vereine ein vielfältiges Sport- und Kulturprogramm an.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 157,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Vorderseite des Hauses

# Exposé - Galerie

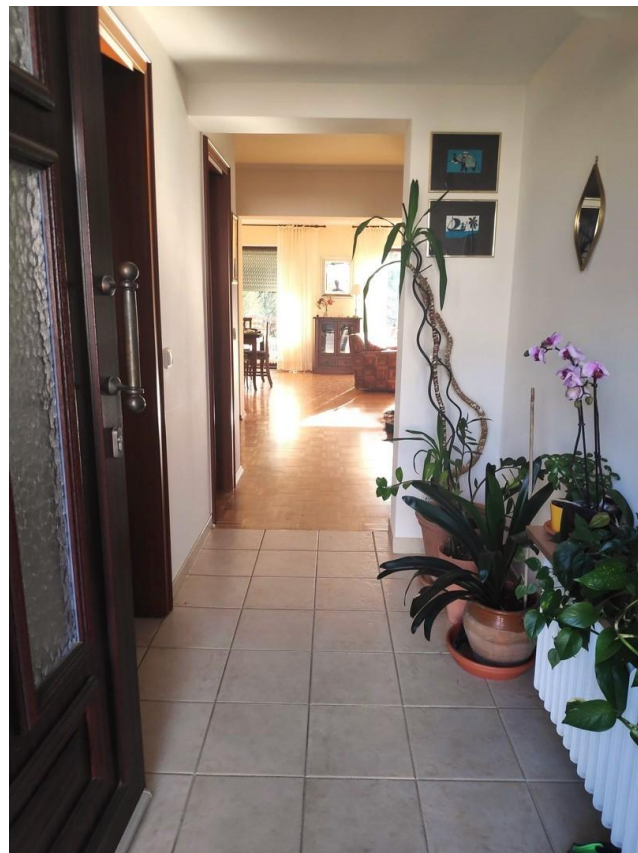


Seitenansicht



Das Haus von hinten

# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Lounge

# Exposé - Galerie



Lounge und Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie

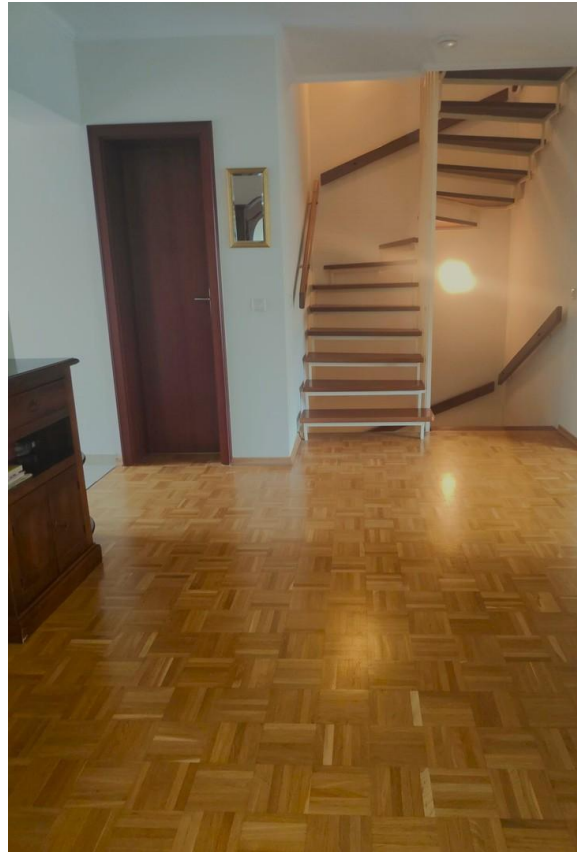


Terrasse



Blick auf Garten von Terrasse

# Exposé - Galerie



Haustreppe



Badezimmer

# Exposé - Galerie

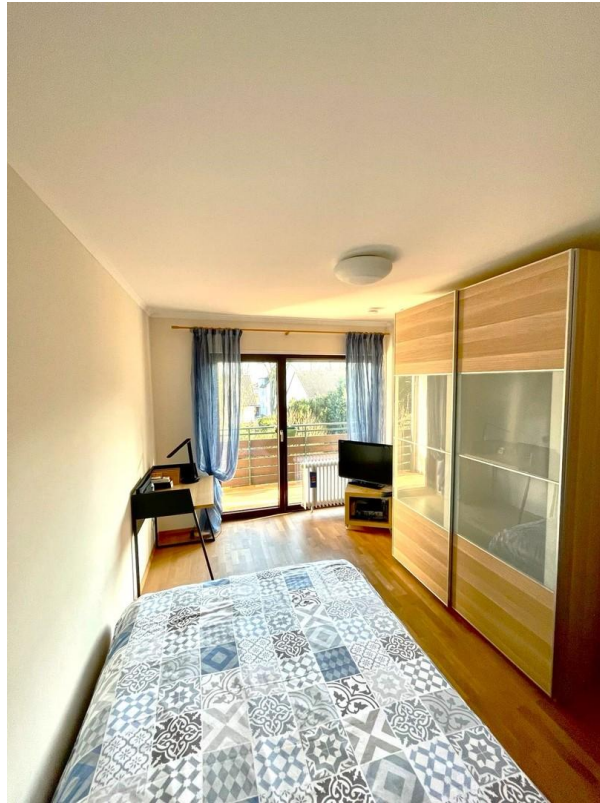


Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer/ Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick auf den Garten

# Exposé - Galerie



Einblick in den Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Badezimmer/Waschküche im UG

# Exposé - Galerie



Multifunktionsraum im UG



Multifunktionsraum im UG

# Exposé - Galerie

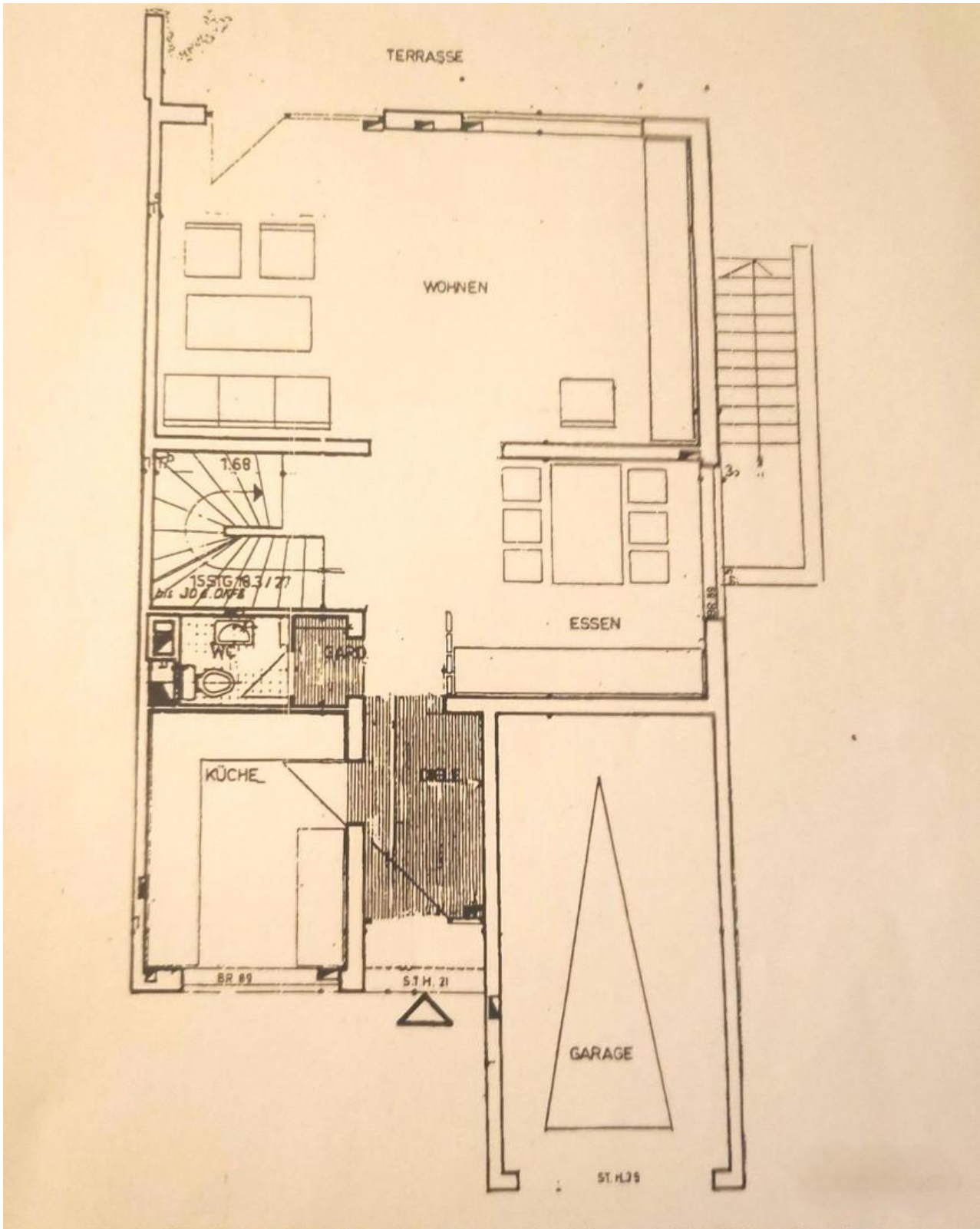


Sackgasse



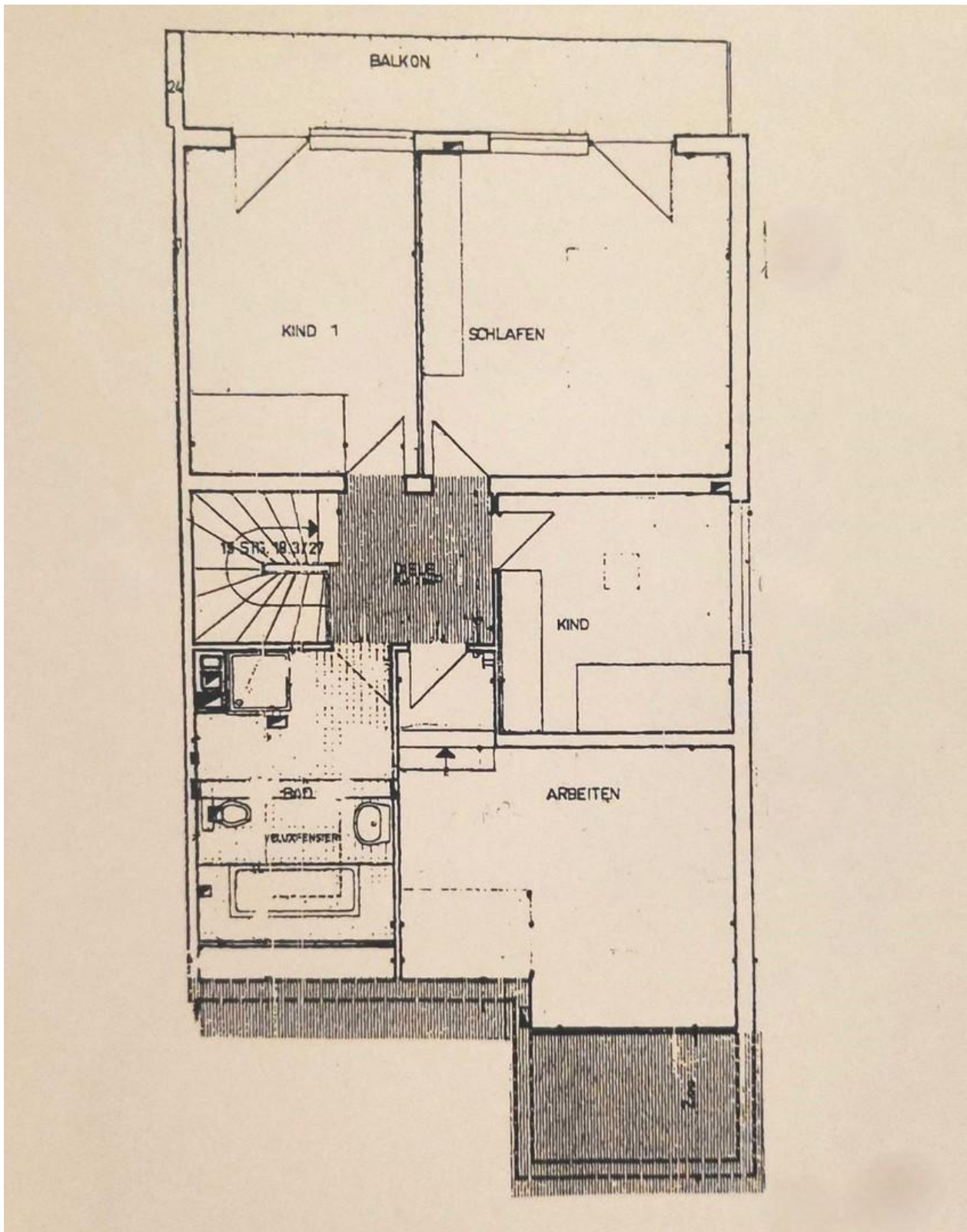
Blick zu Wald/Nachbarngärten

# Exposé - Grundrisse



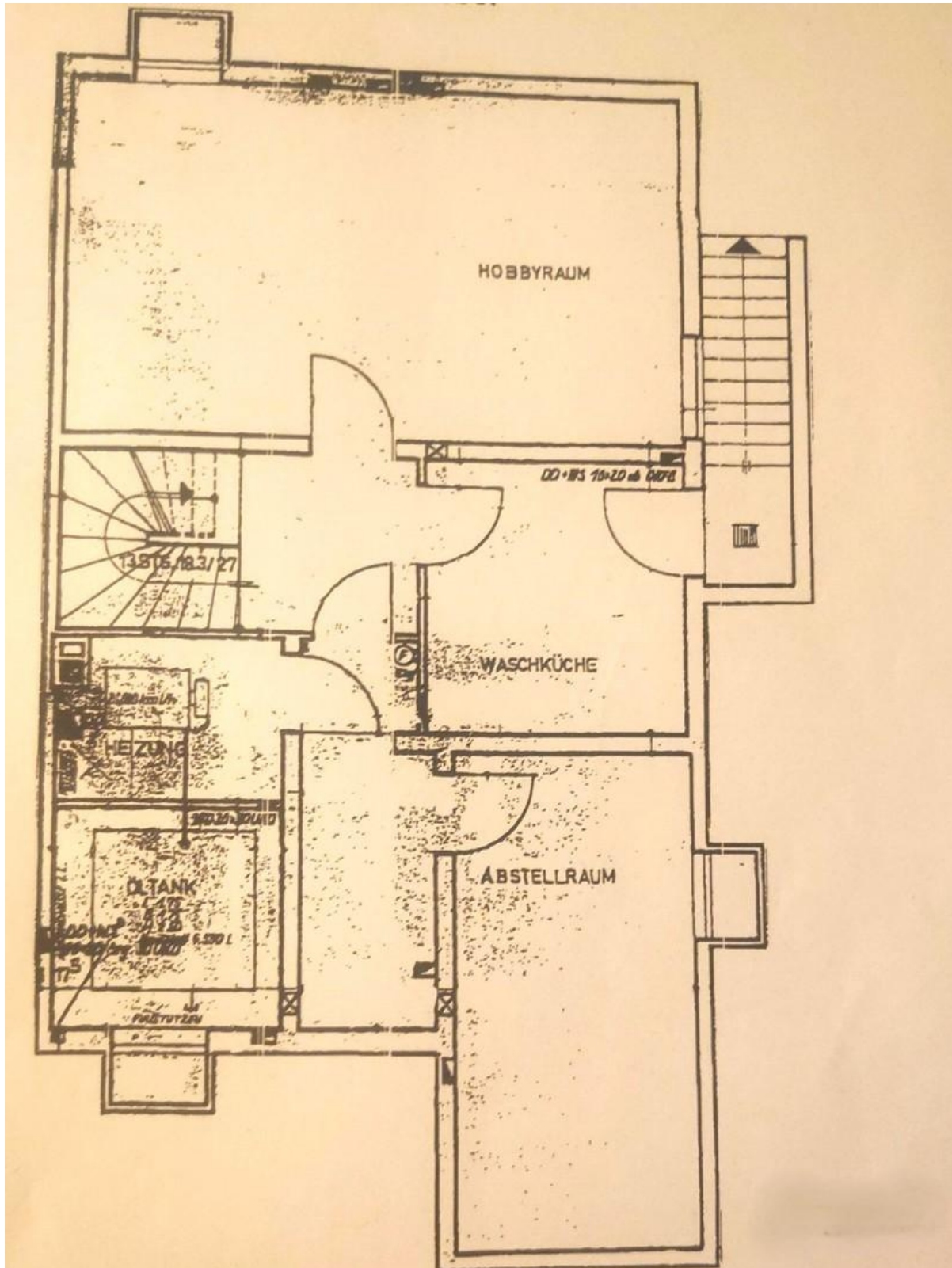
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG