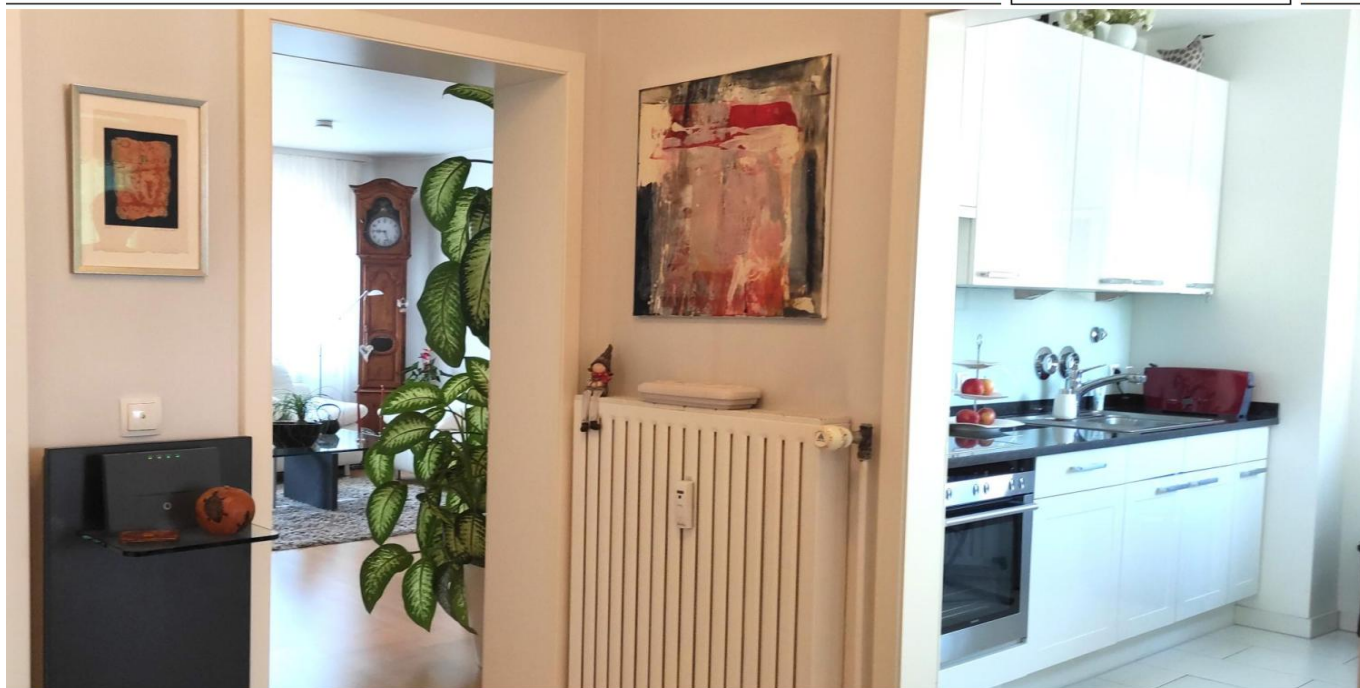


Bad Vilbel

# Sehr zentral, hübsche, helle 3-Zimmerwohnung mit Stellplatz

Número da propriedade: 25008004



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

PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25008004                                |
| Área                   | ca. 92 m²                               |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1982                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 469.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 8 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                        |

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 18.12.2028          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 128.50 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



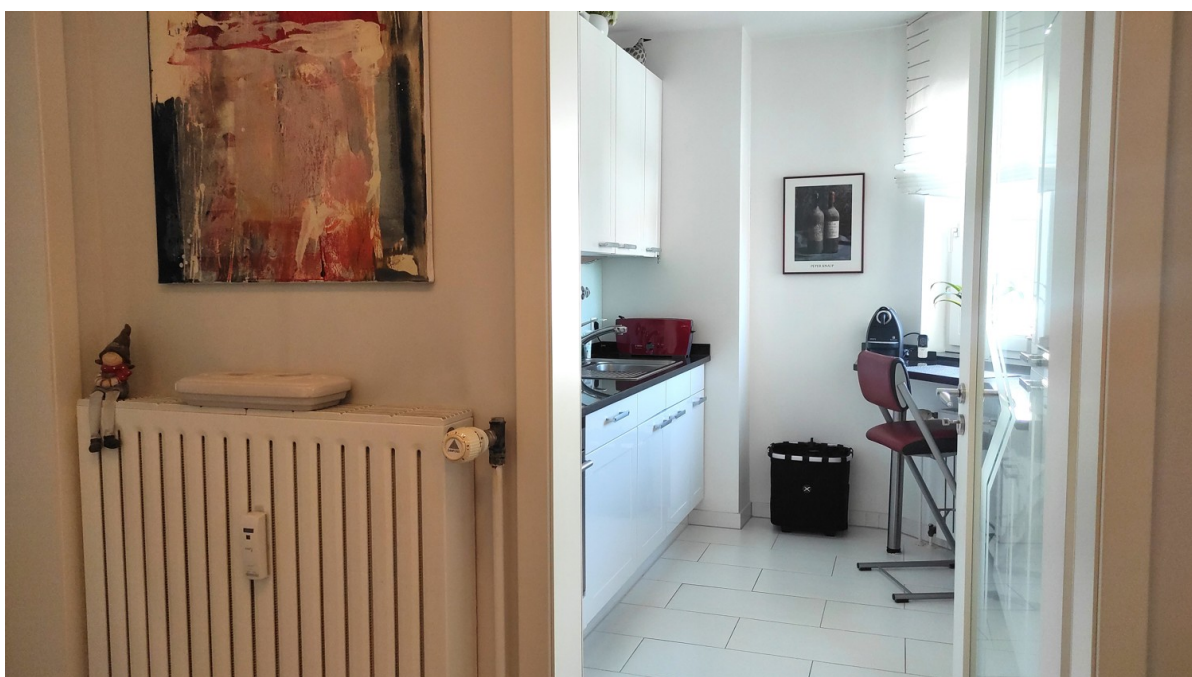
Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



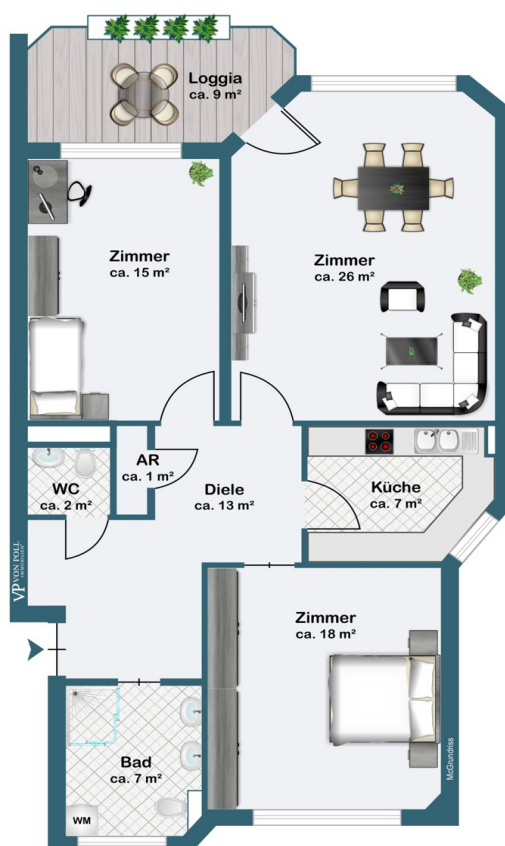
Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Uma primeira impressão

Herzlich Willkommen... Heute dürfen wir Ihnen, mitten in Bad Vilbel, also wirklich zentral eine hübsche & helle Wohnung mit Balkon & Stellplatz vorstellen. Ob für ein Paar, ein Single oder eine kleine Familie bietet diese 3-Zimmerwohnung in der ersten Etage ein wunderschönes neues Zuhause. Beim Heimkommen empfängt Sie eine geräumige freundliche Diele. Von hier aus gibt es Zugang zu allen Räumen. Der erste Blick geht in das großzügige Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für Ihren gemütlichen Couchbereich & gleichzeitig auch, einen geselligen Essplatz bietet. Schön ist hier, ein großes Fenster & auch die Balkontür, die viel Licht in den Raum bringen. Der Balkon bzw. die Loggia bietet durch eine gute Größe von ca. 10m<sup>2</sup> & einer Überdachung einen schönen Wohnbereich im Freien an. Neben dem Wohnzimmer, liegt rechts die Küche & links, das kleinere der beiden Zimmer. Die Küche selbst ist perfekt mit einer modernen, hübschen Einbauküche ausgestattet, jeder Zentimeter wird gut genutzt. Dabei bietet sie neben der bestmöglichen Raumnutzung auch noch einen Sitzplatz, direkt vor dem Fenster. Die Küche ist mit einer hochwertigen, edlen Glastür versehen, so dass auch bei geschlossener Tür Licht in den Flur fällt. Neben dem Wohnbereich & der Küche bietet diese Wohnung zwei weitere Räume, die mit ca. 17m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>, wahlweise gut als Schlaf-Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer geplant werden können. Von der großzügigen Diele aus, gibt es noch Zugang zu einem kleinen Abstellraum, dem Gäste-WC & natürlich dem Tageslichtbad. Hier können Sie sich über zwei Waschbecken, eine vergrößerte, neuwertige Dusche, WC & auch über einen Waschmaschinenanschluss freuen. Auch wenn es im Untergeschoss eine Waschküche, mit einem Platz zu jeder Wohnung gibt, haben Sie hier die Wahl, wie es für Sie bequemer ist. Neben der allgemeinen Waschküche gibt es selbstverständlich noch einen persönlichen Keller. Abgerundet wird das Ganze mit einem Stellplatz für Sie im Hof. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht & melden uns dann sehr gerne auch bei Ihnen zurück.

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Detalhes do equipamento

3-Zimmerwohnung in der Kernstadt von Bad Vilbel

- Wohn-Essbereich mit Zugang zur Loggia (ca. 25m<sup>2</sup>)
  - Loggia (ca. 9m<sup>2</sup>)
  - Zimmer 2 (ca.15m<sup>2</sup>)
  - Zimmer 3 (ca. 17m<sup>2</sup>)
  - Diele (ca. 13m<sup>2</sup>)
  - Gäste WC ( ca. 1,5m<sup>2</sup>)
  - Abstellkammer (ca. 1m<sup>2</sup>)
  - Tageslichtbad (ca. 6,5m<sup>2</sup>)
  - Zur Wohnung gehört ein Keller, allg. Fahrradkeller & Waschkeller
- 
- Stellplatz im Hof
  - schicke Einbauküche
  - Rollläden, teilweise elektr.
  - Sicherheits-Eingangstür
  - Doppelwaschbecken, vergrößerte Dusche, Waschmaschinenanschluss

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Tudo sobre a localização

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 A661 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.

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25008004 - 61118 Bad Vilbel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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)