

## 61118 Bad Vilbel

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial



Kaufpreis  
**620.000 €**

Wohnfläche  
**152,63 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**8**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Christoph Helmke  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	115 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	152,63 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	8
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	564 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	620.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1953
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-05-04
Endenergiebedarf	215.70
Primär-Energieträger	OEL

### Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Bad	
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Wintergarten	ja

### Objekt-Titel

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial

### Lage-Beschreibung

Bad Vilbel, die Stadt der Brunnen und Quellen, ist nur ca. 12 Kilometer von der Metropole Frankfurt entfernt. Stadtwald, Kurpark, Niddaaue und Obstanbaufelder bezeugen eine intakte Natur. Das Wasser von vier Heilquellen können Sie im Kurpark frei nutzen.

.....  
Online-ID:  
ZGVLNKL B  
.....

Objekt-Nr.:  
12546  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die größte Gemeinde des Wetteraukreises ist über die B3 und A661 an die A5 angeschlossen. Mit der RMV-Linie S6, den Regionalbahnen RB30/40 und 34, R40, RE30, 32, 34 und 40 können Sie schnelle Verbindungen nach Frankfurt bzw. zu den umliegenden Städten und Gemeinden nutzen.

Für den „täglichen Bedarf“ finden Sie im Innenstadtbereich und in einzelnen Stadtteilen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Produkten des regionalen Anbaus.

Das schulische Angebot beinhaltet Grundschulen, Gesamtschulen, ein allgemeinbildendes Gymnasium und die „Europäische Schule RheinMain“. Vielfältige Kinderbetreuungsangebote können genutzt werden.

Viele Sport-, Musik- oder Kunstangebote der ortsansässigen Vereine und Institutionen sowie zahlreiche kulturelle Angebote der Stadtverwaltung garantieren Ihnen die Möglichkeit zu abwechslungsreicher Freizeitgestaltung.

## **Objektbeschreibung**

---

Wenn Sie davon träumen, ein Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dabei von einem großzügigen Platzangebot sowie einer ruhigen Wohnlage zu profitieren, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Das ursprünglich im Jahr 1953 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 564 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer und familienfreundlicher Lage von Bad Vilbel-Dortelweil.

Bereits beim Betreten spüren Sie das großzügige Raumgefühl, das sich über mehrere Ebenen erstreckt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein klassischer Grundriss mit separatem Wohn- und Esszimmer, einer großzügigen Küche sowie einem beheizten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen schönen Blick in den Garten ermöglicht. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, einen praktischen Windfang sowie weitere Durchgangs- und Flurbereiche.

Das Obergeschoss bietet Ihnen weitere großzügige Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen Ihnen zwei große Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer, eine zusätzliche Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Familien mit viel Platzbedarf oder auch für individuelle Wohnkonzepte.

Ein besonderes Highlight ist das wohnwirtschaftlich ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zusätzlich ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten sind.

Die offizielle Wohnfläche beträgt ca. 152 m<sup>2</sup> und wird durch die zusätzlichen Flächen im Dachgeschoss sinnvoll ergänzt. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert und bietet damit weitere Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Das Objekt befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial, um sich hier den ganz persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich aus dieser Immobilie ein wunderschönes Zuhause mit individuellem Charakter schaffen.

## **sonstige Angaben**

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen





