

Bad Vilbel

## Zwei Wohngebäude in idealer Lage

Número da propriedade: 21008005a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

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

Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Numa vista geral

Número da propriedade	21008005a
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1717
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 177 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes

Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel





Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel



Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

VON POLL FINANCE®

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

Ihre Wunschfinanzierung aus  
über 400 Darlehensgeber.

Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Sünal**  
☎ 06172 - 85 01 861  
nadine.suenal@vp-finance.de

VON POLL FINANCE Taurus GmbH  
Am Hohlbrunnen 1, 61352 Bad Homburg

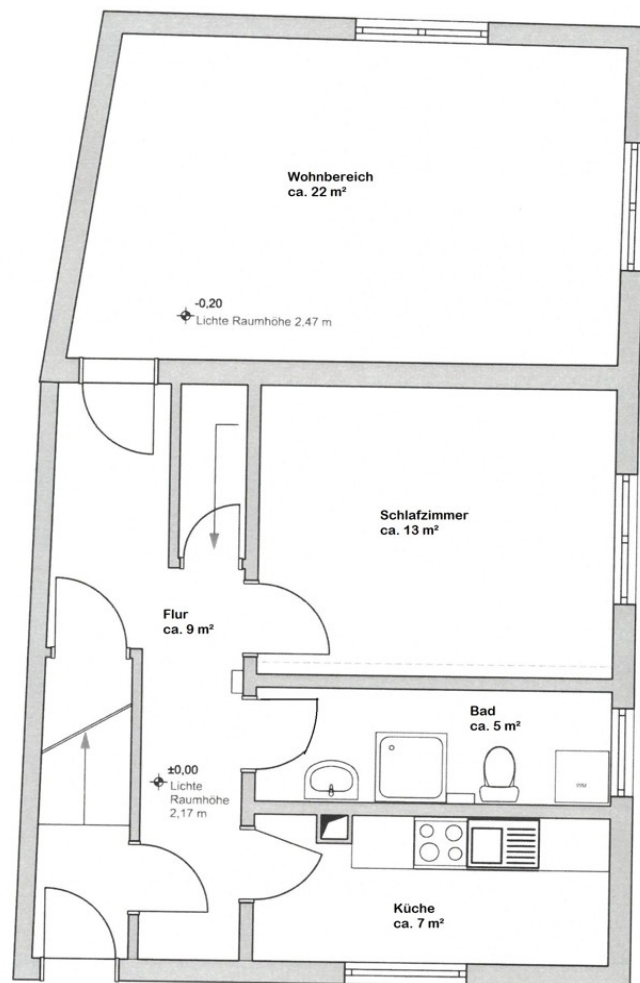


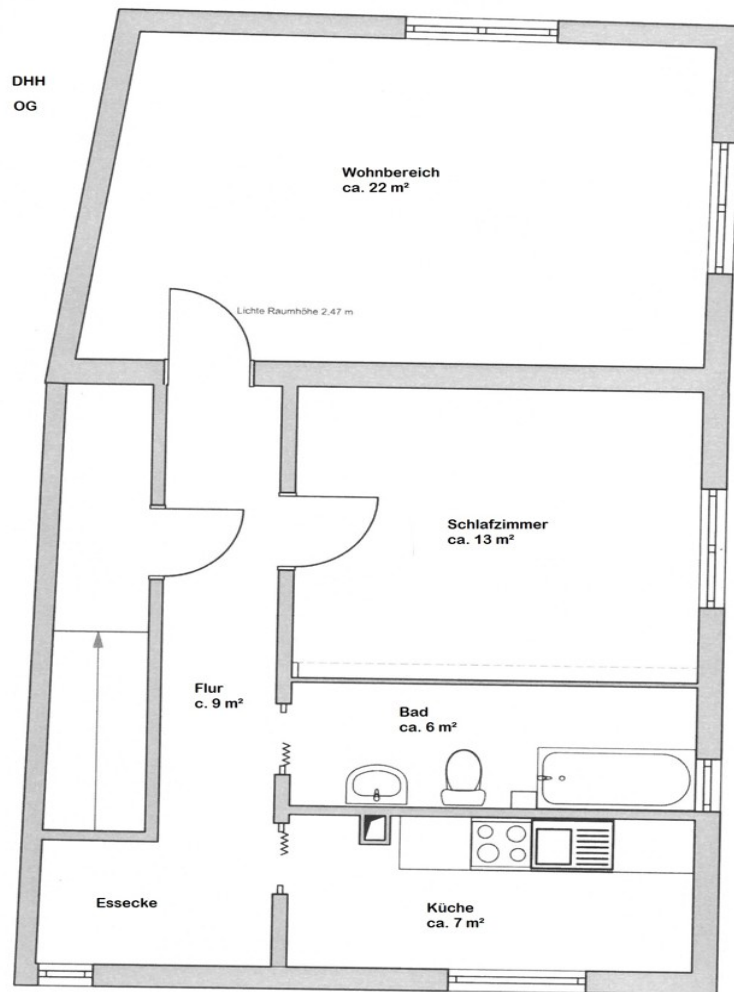
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

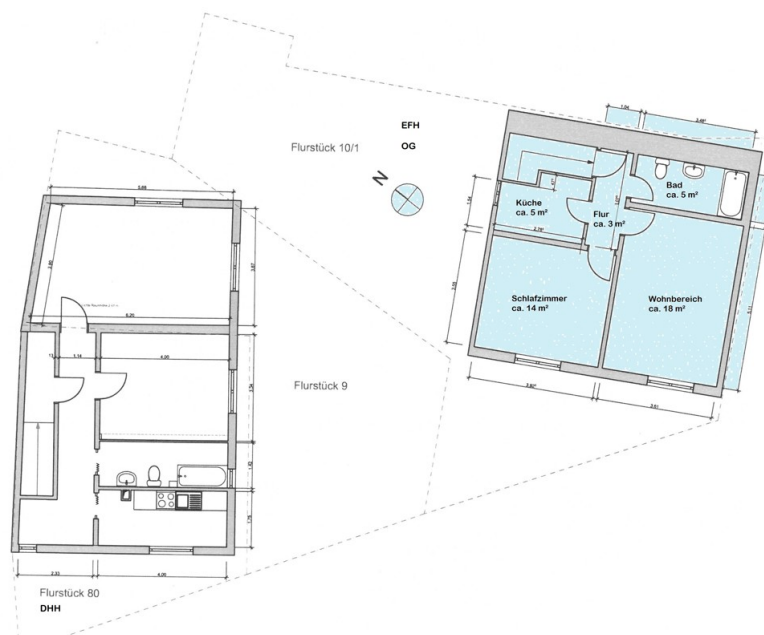
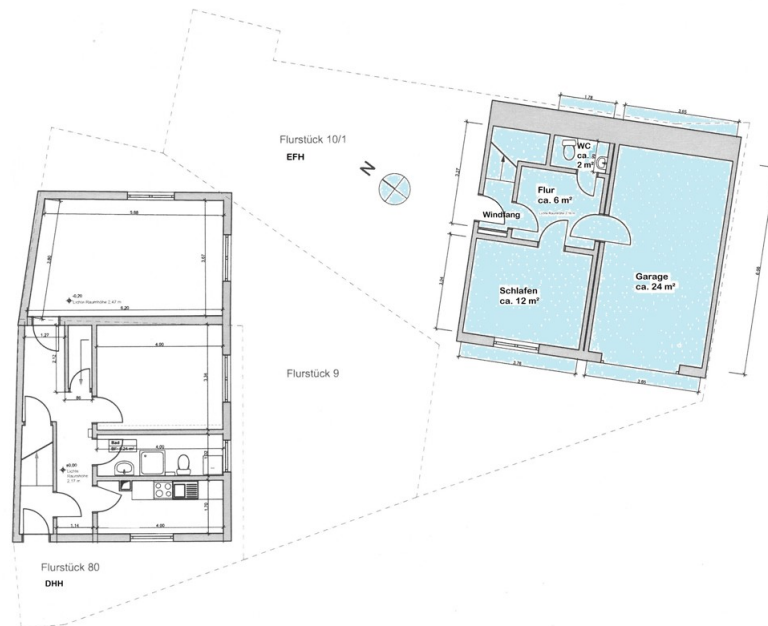
Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Plantas dos pisos

DHH  
EG







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: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Uma primeira impressão

Diese Liegenschaft in zentraler Lage der Bad Vilbeler Altstadt, besteht aus einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einem freistehenden Einfamilienhaus, das sich durch kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen in einem gepflegten Zustand befindet. Auf den Freiflächen stehen 3 Parkplätze zur Verfügung und in unmittelbarer Nähe befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die renovierten Wohnungen der Doppelhaushälfte verfügen über jeweils ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung der beiden 2-Zimmer-Wohnungen, sowie die zeitgemäße Ausstattung bieten ein attraktives Wohnerlebnis in ruhiger Umgebung. 1970 wurde die ehemalige Scheune zu einem freistehenden Einfamilienhaus mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut. Die Immobilie bietet auf 2 Geschossebenen 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Wannenbad, 1 Gäste-WC und eine im Haus integrierte Garage. Die momentanen Nettomieteinnahmen dieser Liegenschaft betragen 23.400 € im Jahr.

**Número da propriedade: 21008005a - 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 A66 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: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 21008005a - 61118 Bad Vilbel

## Pessoa de contacto

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

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21 Bad Vilbel  
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)