

Exposé

Reihenendhaus in Bad Vilbel

Wohnen & Arbeiten in Bad Vilbel



Objekt-Nr. OM-377778

Reihenendhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Jan-Marc Feigl

61118 Bad Vilbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	140,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,50 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	55,90 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus in Massivbauweise, befindet sich auf einem sonnenbelichteten Eckgrundstück in Massenheim, einem beliebten Stadtteil von Bad Vilbel. Zum Haus gehören 3 Stellplätze inklusive.

Die Reihenhäuser sind durch den zu den Häusern gehörenden Parkplatz ca. 30 m von der Verkehrsstraße entfernt, wodurch die Häuser ruhig gelegen sind. Zu dem sehr gepflegten Zustand der Wohnräume würde zu dem schlichten Äußeren des Hauses ein Farbanstrich sehr gut passen.

Ich begleite Sie nun auf dem Rundgang durch das helle dreistöckige Haus:

Wir befinden uns nach dem Eintritt durch die stabile Haustüre im Flur auf dem Erdgeschoss, in dem es zwei Praxisräume, einer davon mit WC, ein kleines Wartezimmer und ein privates WC gibt. Vom großzügigen Sprech- und Behandlungszimmer öffnet sich die Türe zu einem kleinen pflegeleichten Garten, hinter der großen, nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, die zum Sonnenbaden an der frischen Luft einlädt.

Die im Flur nebeneinanderliegenden Treppen zum Obergeschoss und zum Keller sind durch große weiße Schiebetüren verdeckt und trennen praktischerweise den Privat- vom Arbeitsbereich.

Im geräumigen Keller werden Vorratsraum-, Wasch- und Hobbyraum über einen kleinen Flur erreicht.

Über die schöne Holzterasse erreichen wir das Obergeschoss und befinden uns in der gut ausgestatteten offenen Küche mit einer Marmorarbeitsplatte und Kücheninsel. Der angrenzende helle Esszimmer- und Wohnzimmerbereich lädt zum Kochen, Essen und Ausruhen in einer gemütlichen Raumaufteilung ein. Er gestattet den teilweisen Blick ins Grüne. Das gut ausgestattete große Tageslichtbad auf der anderen Seite ist ebenfalls hell und freundlich.

Das Dachgeschoss erreichen wir über den letzten Teil der gepflegten Holzterasse. Wir befinden uns jetzt in einem sehr großzügigen, lichtdurchfluteten Raum, einem Highlight des Hauses. Von hier aus treten wir auf eine ebenfalls südwestlich ausgerichtete großzügige Dachterasse hinaus, von der man einen schönen Fernblick genießt und die zur Entspannung in der Sonne einlädt.

Ausstattung

Gemäß einer Marktwerteinschätzung sind die Fassade, die Fenster, das Dach, Sanitär, Innenwände und Decken, Bodenbeläge, Türen, Heizung, Elektroinstallation und die Küche von gehobener Qualität.

Drei Stellplätze am Haus,

Voll unterkellert mit weißer Wanne,

KS-Stein mit Wärmedämmsystem, Reibeputz,

Satteldach, Tondachziegel, Sparrendämmung/Dampfsperre,

DG-Studio mit sichtbarer Pfette, Heizungsraum und Stauraum bzw. begehbarer Schrank,

Weißer Kunststofffenster, zweifache Verglasung, Rollläden, Einbruchschutz,
Natursteinfensterbänke, Vier Dachflächenfenster in Holz mit Rollläden,

Sicherheitseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz,

Weißer CPL-Zimmertüren,

Gas-Zentral-Brennwert-Therme (2018) mit 100 Liter Ww-Speicher, Klimagerät (DG),

Große DIN-E-Verteilung, viele Kreise und Auslässe, FI-Schutz, Satelliten TV Anschluss, Datenkabel,

Fliesen und geleimtes Echtholz-Stäbchen-Parkett,

Einzeilige Einbauküche mit Kücheninsel, Außenabluft und Granitarbeitsfläche,

Wannenbad mit Tageslicht, Handtuchheizkörper, 2 Gäste-WCs (EG)

Besonderheiten:

Drei Stellplätze direkt am Haus inklusive,

EG ALS GENEHMIGTE PRAXIS AUSGEBAUT UND NUTZBAR. Es ist aber auch jederzeit möglich die Praxisräume als normalen Wohnraum zu nutzen bzw. umzuwandeln. Die gewerbliche Nutzung ist NICHT Verpflichtend und es fallen keine Kosten bei Nichtnutzung an.

Gepflegte Liegenschaft,

Teil einer EWG nur in Bezug auf Hausmeisterdienste und Müllabfuhr,

Massive Bauweise mit Fassadendämmung,

Keller als WU-Wanne, zusätzliche Tauchpumpe,

Zwei Terrassen (EG, DG), gepflastert, gefliest (2018),

Helle, praktisch geschnittene Räume,

Deckenhohe Schiebetüren vor Treppenhaus im Flur EG,

Einbruchschutz an Türen und Fenstern,

Stromgenerator und Durchlauferhitzer zusätzlich im UG,

Gute Anbindung an Autobahnen und öffentlicher Nahverkehr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte nur Besichtigungen bei ernsthaftem Interesse und finanzieller Absicherung!

Die Praxisräume sind ideal für Kosmetiker, Heilpraktiker, Steuerberater, Therapeuten, Ärzte etc.

Oder verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wünsche im Haus gemäß Ihrer Bedürfnisse. Besonders das DG, aber auch das gesamte Haus lässt bezüglich der Raumaufteilung viele Gestaltungsmöglichkeiten zu. Im Dachgeschoss ist der Einbau eines zweiten Bads möglich.

Lassen Sie Ihre Phantasie spielen. Oder ziehen Sie einfach ein.

Lage

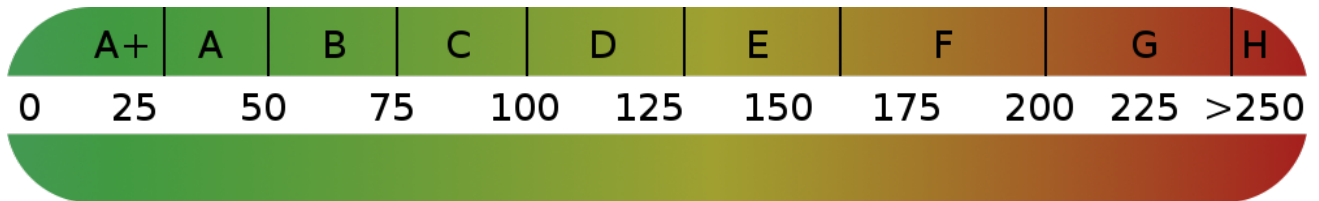
Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Bad Vilbel im Ortsteil Massenheim. Mit seinen weiteren Stadtteilen Gronau, Dortelweil und Heilsberg zählt Bad Vilbel zu den besten Wohnlagen im Raum Frankfurt. Die Umgebung und die Nähe zur Nidda bieten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Spazieren und Radfahren durch die Natur und die Vereine und Organisationen bieten viele Aktivitäten für jedes Alter. In nur wenigen Minuten erreicht man Supermärkte, auch einen Baumarkt, Cafes, gute Gastronomie und Bäckereien. Grundschule und weiterführende Schulen sind ebenfalls nicht weit entfernt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Landstraße L3008 ist die Frankfurter Innenstadt schnell zu erreichen, und auch die Anbindung über die A661 und A5 ist sehr günstig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,82 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Reihenendhaus Front

Exposé - Galerie



Garten Terrasse



Dachterrasse Aussicht

Exposé - Galerie



OG Wohn-/ Esszimmerbereich



Eingangstür



Flur

Exposé - Galerie



WC EG



Küche

Exposé - Galerie



OG Wohn-/ Esszimmerbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Treppenaufgang zum DG

Exposé - Galerie



DG Heizungsraumtür re.



DG

Exposé - Galerie



DG Dachterrassentür



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse Blick FFM



Praxisraum 1

Exposé - Galerie



Praxisraum 1 WC



Praxisraum 2 / Sprechzimmer

Exposé - Galerie



Praxisraum 2

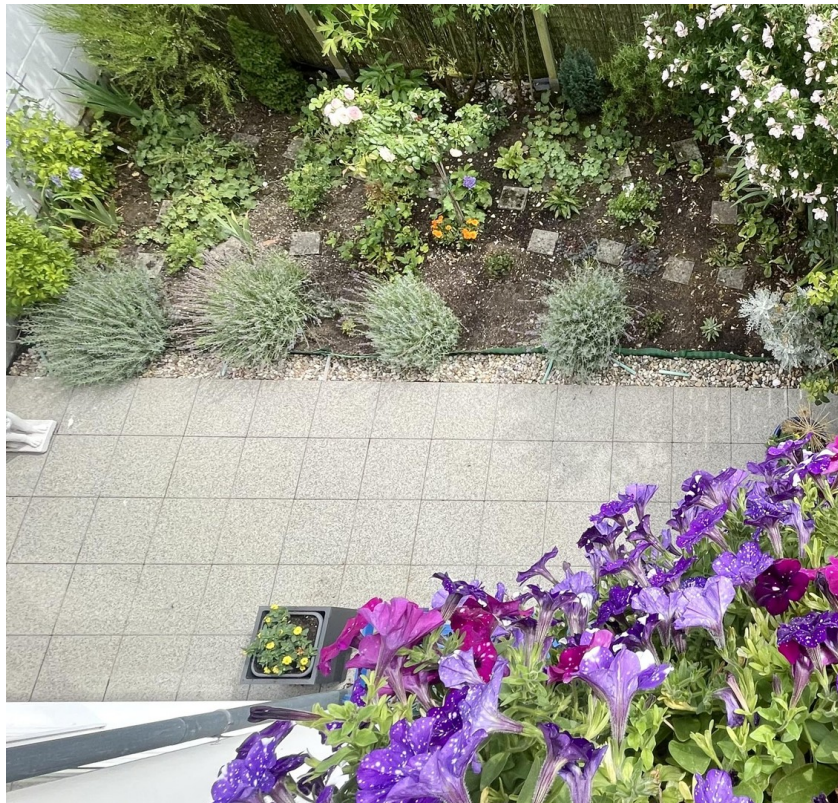


Terrasse & Garten

Exposé - Galerie



Garten



Blick vom OG Garten

Exposé - Grundrisse

Projekt : 3 Stadtvillen mit 6WE u. 6 Reihenhäuser
Bauherr : RE-Projektbau GmbH
Bahnhofsweg 7, 35719 Angelburg- Gönnern

Gemarkung Bad Vilbel/ Massenheim: Flur :001; Flurstücke 921/1 u. 921/3

REIHENHAUS F6



WOHNFLÄCHEN :

EG	in m ²
1 Flur	5,8
2 Wohn/Essber.	32,8
3 G.-WC	1,8
4 Küche	8,9
5 Terrasse	5,5
6 Abstr.	1,5
Gesamt :	56,3

1. OG	in m ²
1 Flur	4,1
2 Kind	11,3
3 Bad/WC	7,8
4 Zimmer	12,1
5 Schlafen	14,8
Gesamt :	50,1

DG	in m ²
1 Dachraum	26,4
2 Terrasse	4,7
Gesamt :	31,1

Gesamtwohnfläche RH F6 : 137,5

NUTZFLÄCHEN :

KG	in m ²
Flur	7,8
1 Hobby	24,0
2 Waschr.	13,1
3 Vorrat	8,4
4 Gesamt :	53,3

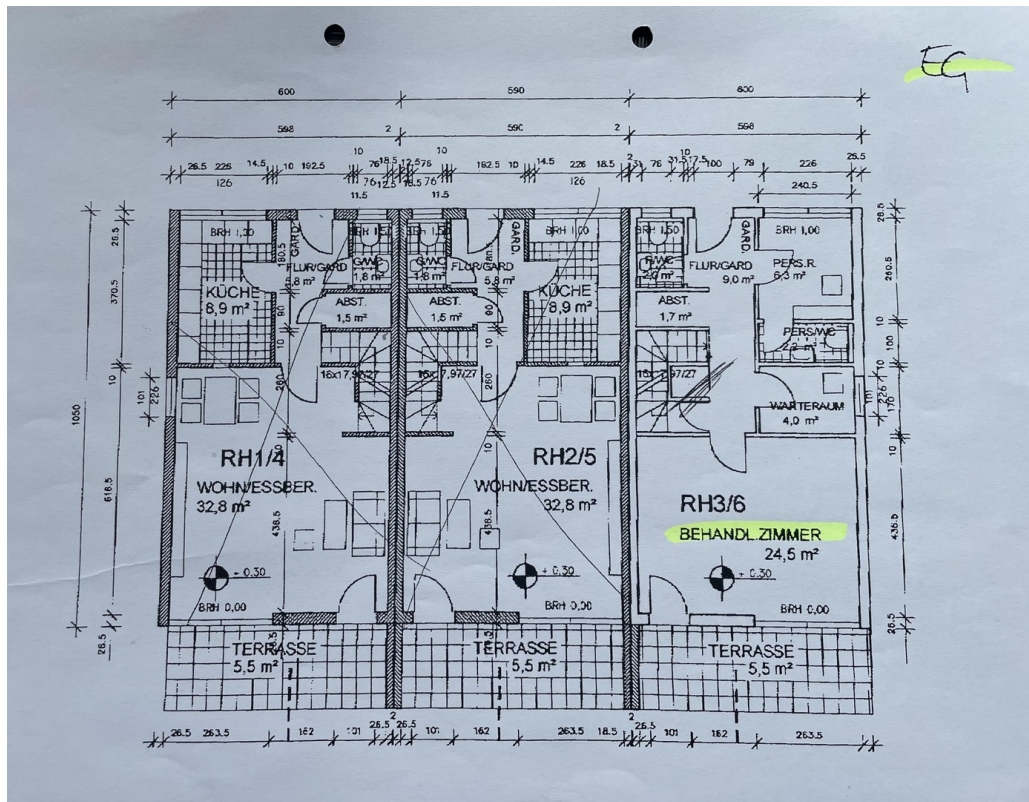
DG	in m ²
1 Heizraum	2,6
Gesamt :	2,6

Gesamtnutzfläche RH F6 : 55,9

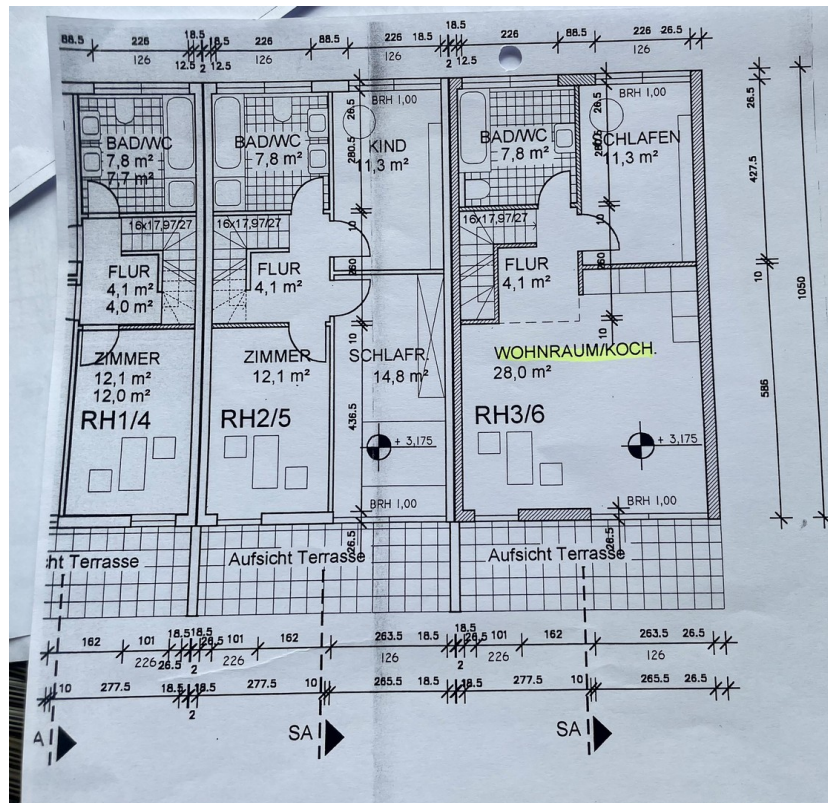
Grundlage ist die 2.-te Berechnungsverordnung
Terrassenfläche zur Hälfte gerechnet und Dachraum ab 1,50m Höhe.

Wohnflächen

Exposé - Grundrisse

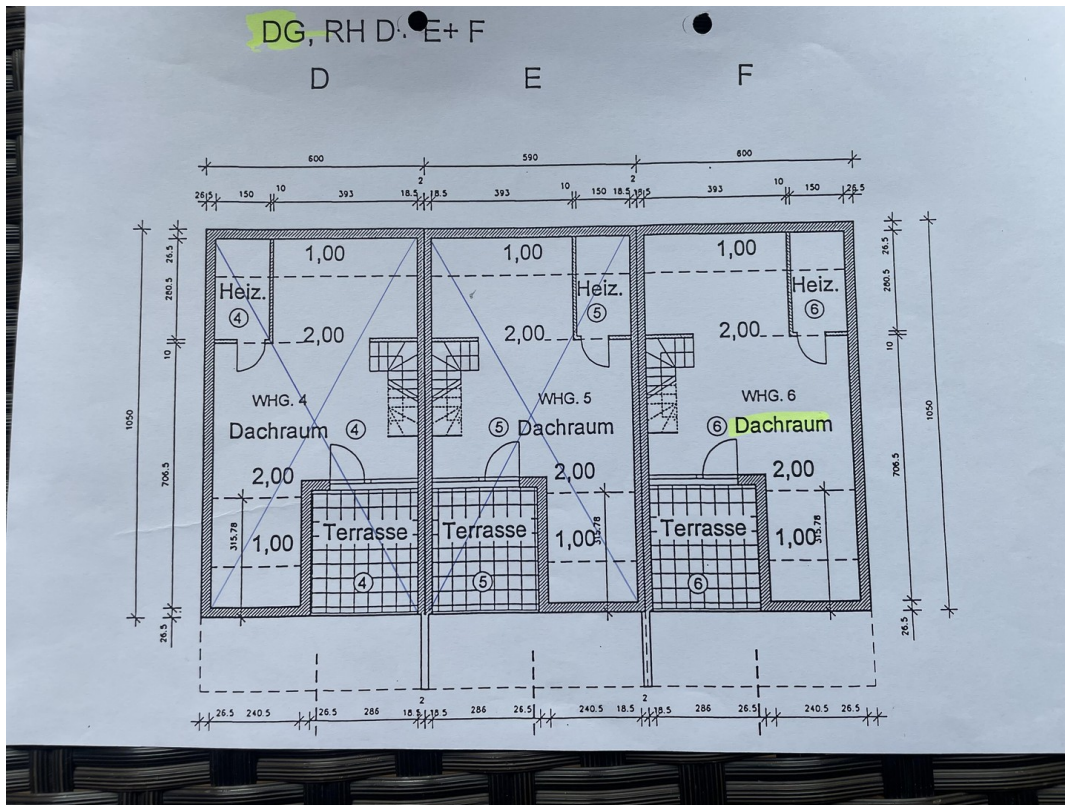


EG

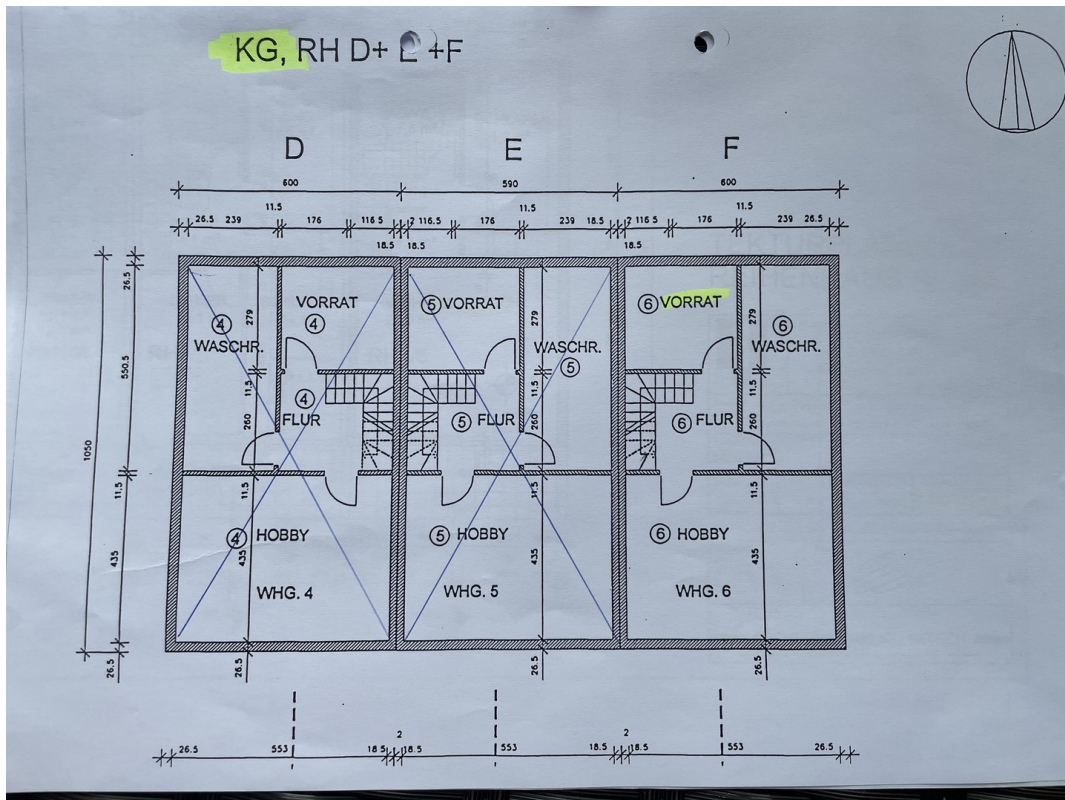


OG

Exposé - Grundrisse



DG



KG