

Exposé

Maisonette in Bad Vilbel

Bad Vilbel Kernstadt / Top Lage ruhig und zentral / von privat!



Objekt-Nr. OM-382357

Maisonette

Verkauf: **595.000 €**

61118 Bad Vilbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	155,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	385 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solides Architektenhaus mit 7 Wohneinheiten in Bad Vilbel's Kernstadt. ..zum Top-Preis!

Die Offerte liegt im 2.OG und DG mit spektakulärem Taunusblick. Großes lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, samt moderner Landhausküche liegen auf gleicher Ebene, wie auch die 3 geräumigen Kinder-/Arbeits- und Schlafzimmer.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2014 umfangreich modernisiert und technisch optimiert. Die im Preis enthaltene Einbauküche (NP T€ 12) wurde 2021 komplett erneuert und ist mit Markengeräten ausgestattet! Das großzügige Studio im DG bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Wichtiger/interessanter Zusatznutzen: Wie die Bilddokumentation zeigt, haben die Räume teilweise Dachschrägen. Nutzer welche dies gewohnt sind, empfinden es eher als „heimelig“! Faktisch ist der Vorteil sogar interessanter, denn Sie zahlen bei der aktuelle Offerte 135 m² Wohnfläche, ...was erhalten Sie? Ca. 155+xm². Also ungefähr 15% „kostenlosen“ zusätzlich nutzbare Räume (ca. 20m² bzw. quasi 1 Zimmer)! Dies ergibt sich aus der vorgegebenen Norm, weil der Flächenbereich unter 2m Höhe bis zur Höhe von 1m nur zu 50% berechnet werden darf: ...darunter sogar gar nicht!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Garagenplatz im UG, mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Treppenhaus kann übernommen werden (zusätzliche Kaufoption).

Lage

Ruhige Lage mit urbaner Nähe – alles fußläufig erreichbar. Die Immobilie liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend, nur 5–10 Gehminuten von der lebendigen, neu gestalteten Innenstadt entfernt. Dort erwartet Sie eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Drogerien, Reformhäusern sowie vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten. Für Erholung im Grünen bieten der Vilbeler Stadtwald und Stadtpark ideale Möglichkeiten.

Kindergarten, Grundschule, Kirche und Spielplätze befinden sich im direkten Umfeld. Weiterführende Schulen wie das Georg-Büchner-Gymnasium und die European School RheinMain (www.es-rm.eu) sind in 8–15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar (Entfernung ca. 1–3 km).

...und Sie haben beste Anbindung nach Frankfurt, z.B. S-Bahn "6" vom ca. fußläufig ~10 Min. entfernten Südbahnhof

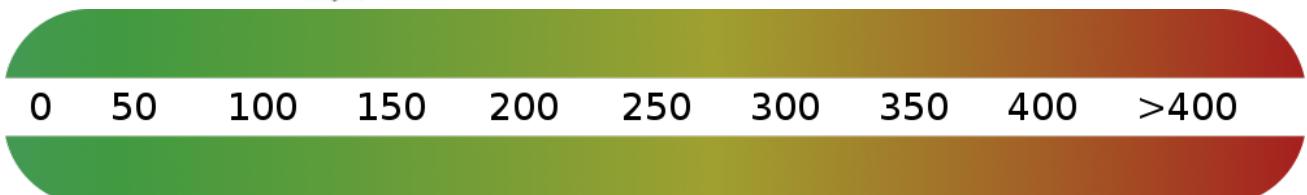
Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter: www.bad-vilbel.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	130,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Garten-Zugang

Exposé - Galerie



Diele



Wohnen 1

Exposé - Galerie

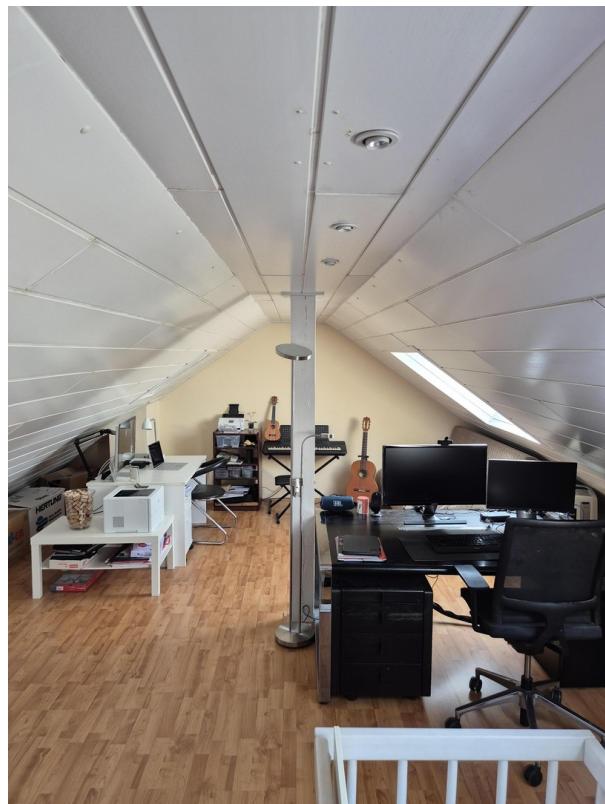


Wohnen 2



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Studio 1



Studio 2 (Zug. Abstellraum)

Exposé - Galerie



Süd-Balkon



Ausblick-City/Taunus v. Balkon

Exposé - Galerie

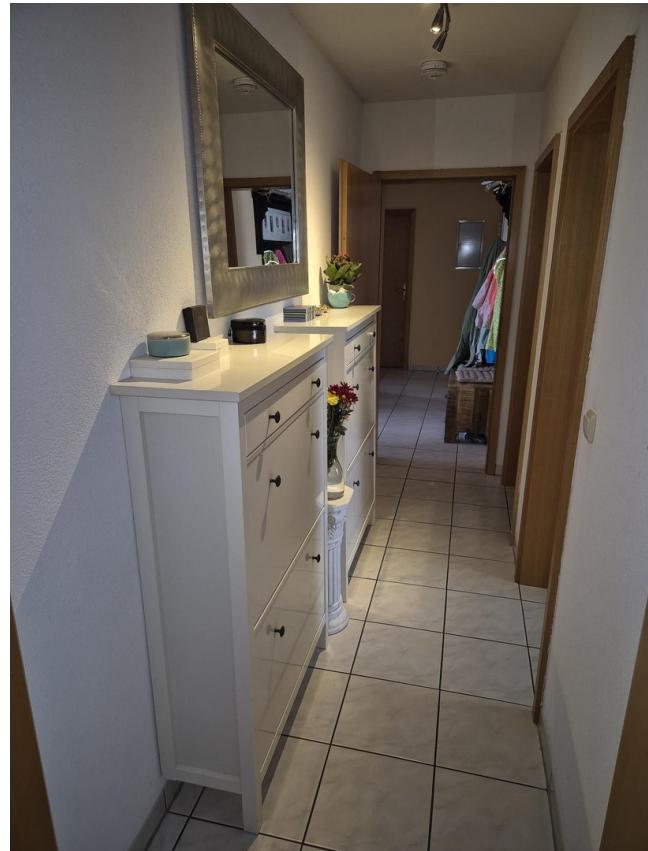


Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Flur 2 Kinder & Bad



Kind 1 a

Exposé - Galerie



Kind 1 b



Kind 2 a

Exposé - Galerie



Kind 2 b



Eltern 1

Exposé - Galerie



Eltern 2



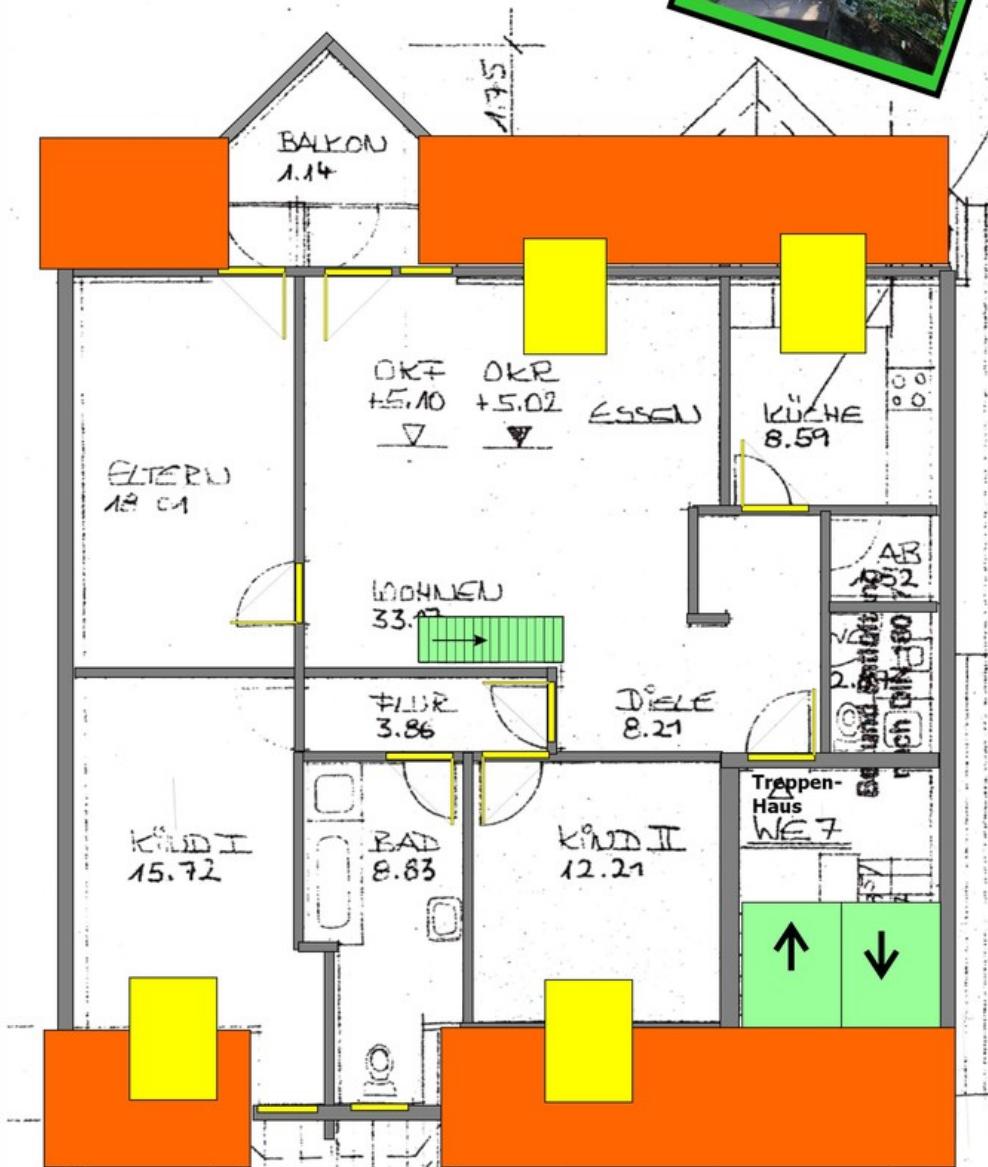
Bad



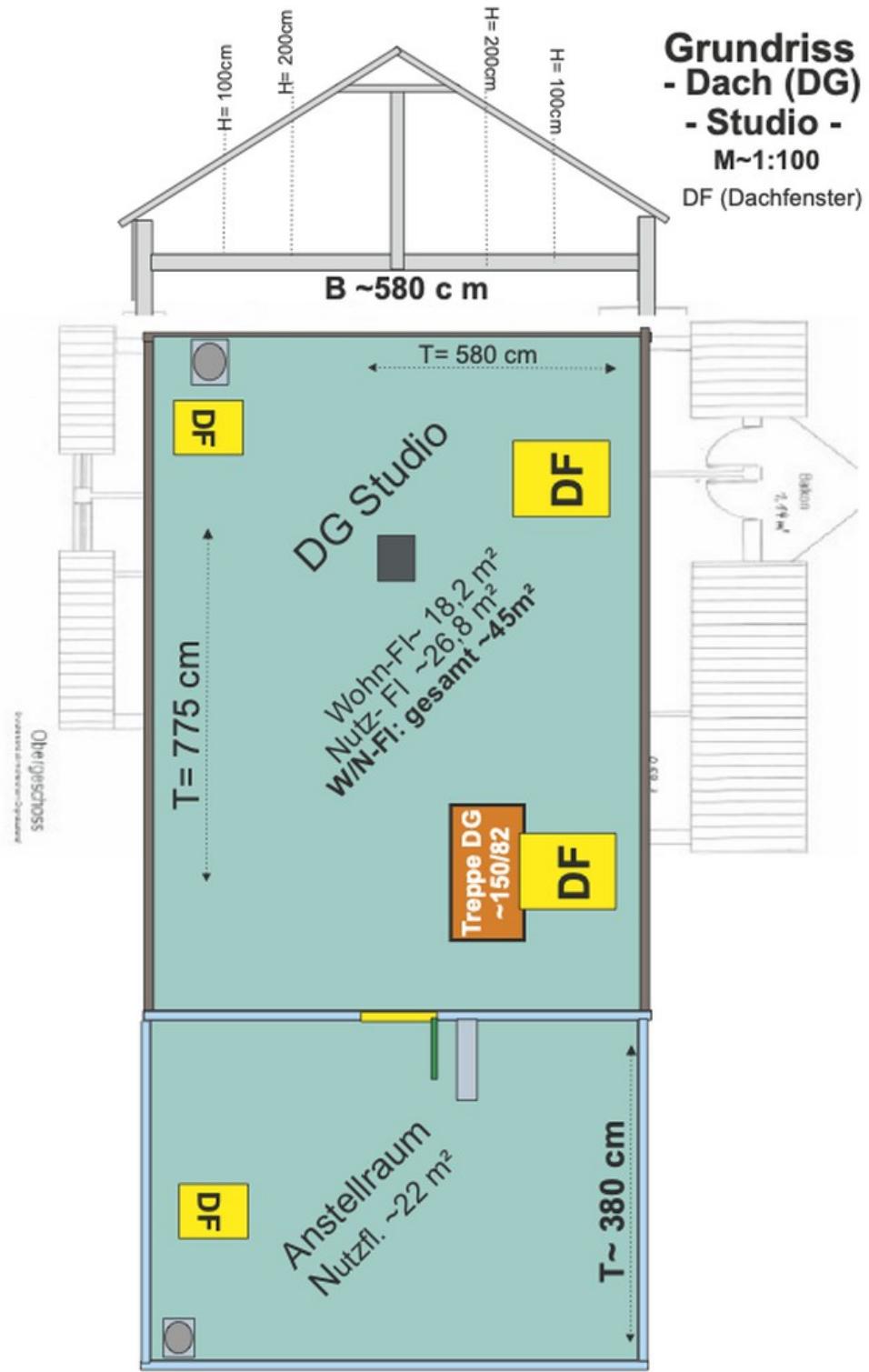
Gäste WC

Exposé - Grundrisse

Grundriss-Skizze 2. OG ETW BAD VILBEL „unmaßstäblich“



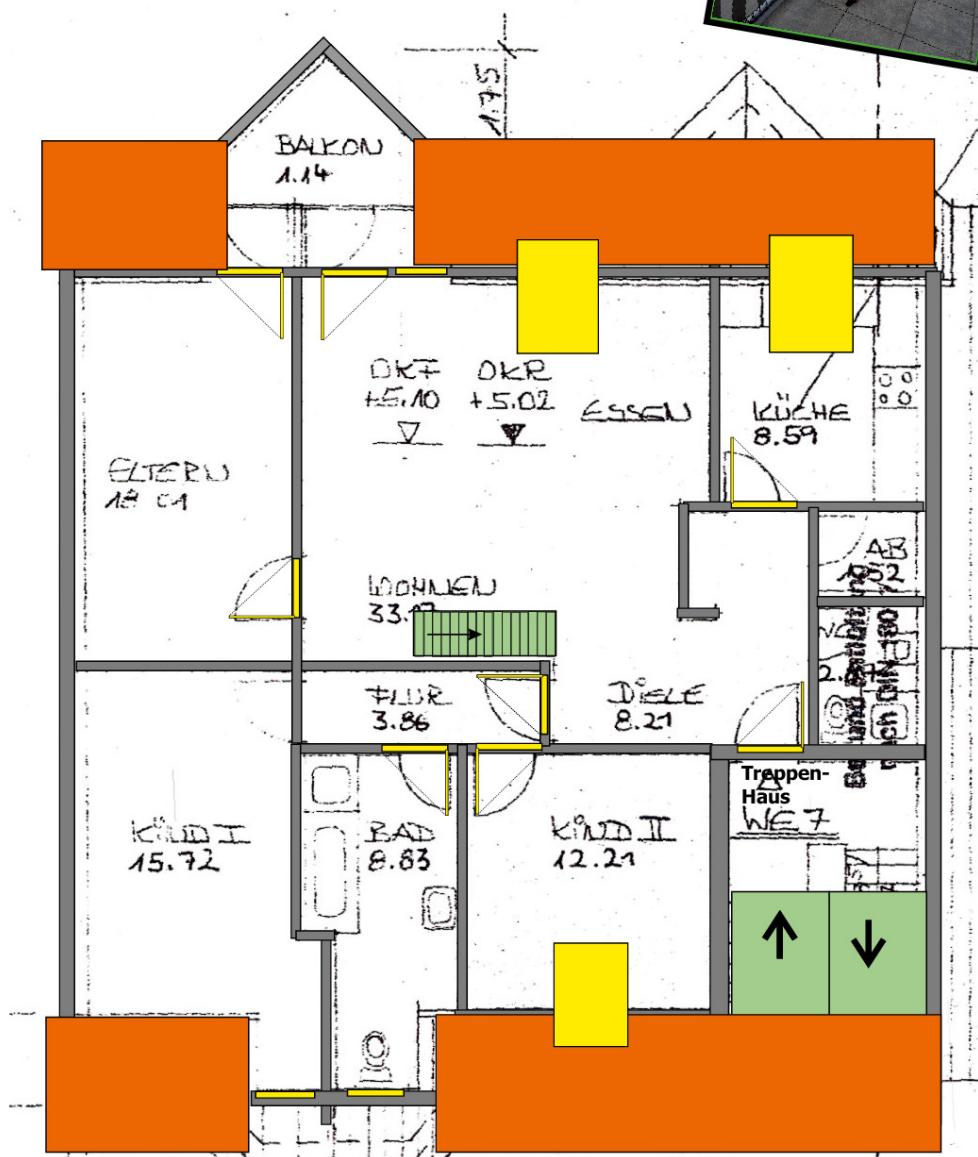
Exposé - Grundrisse



Grundriss DG-Studio

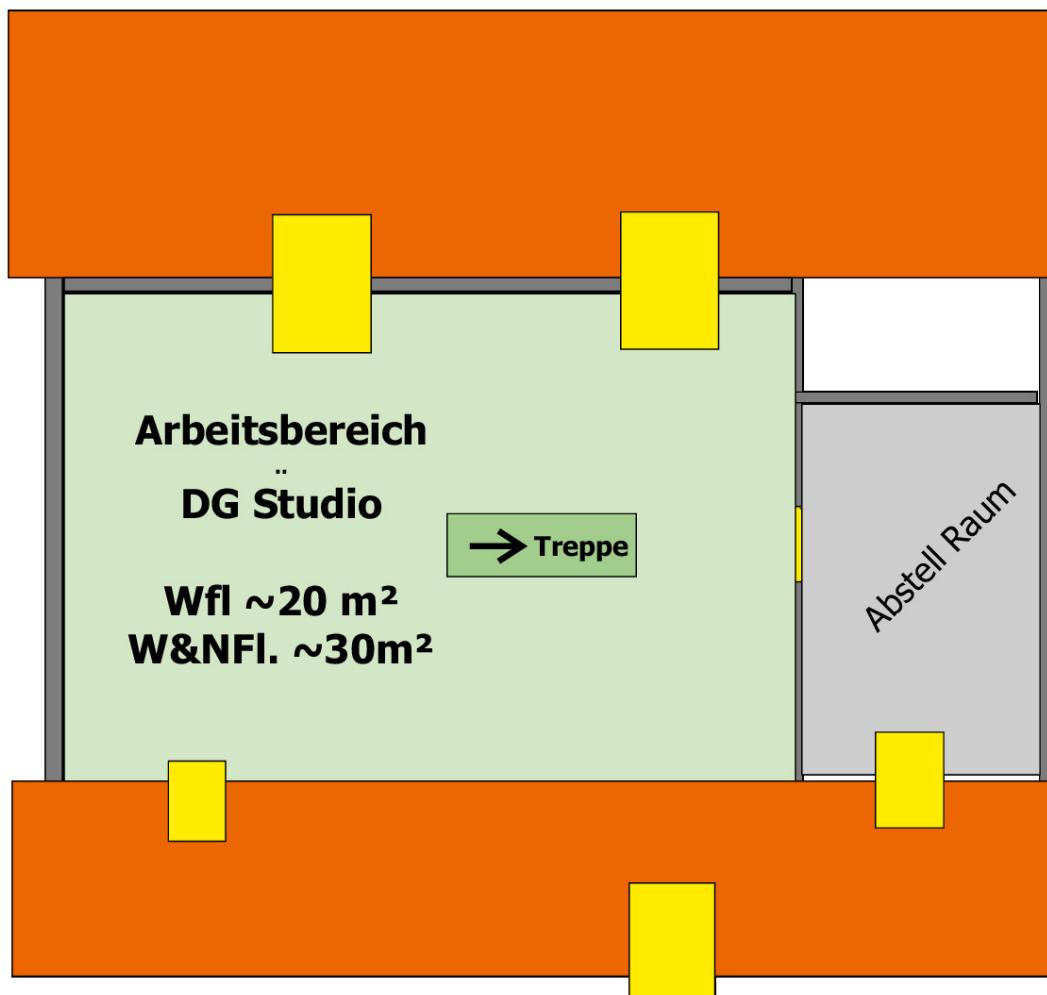
Exposé - Grundrisse

Grundriß-Skizze 2. OG ETW FAVA BAD VILBEL „unmaßstäbliche“

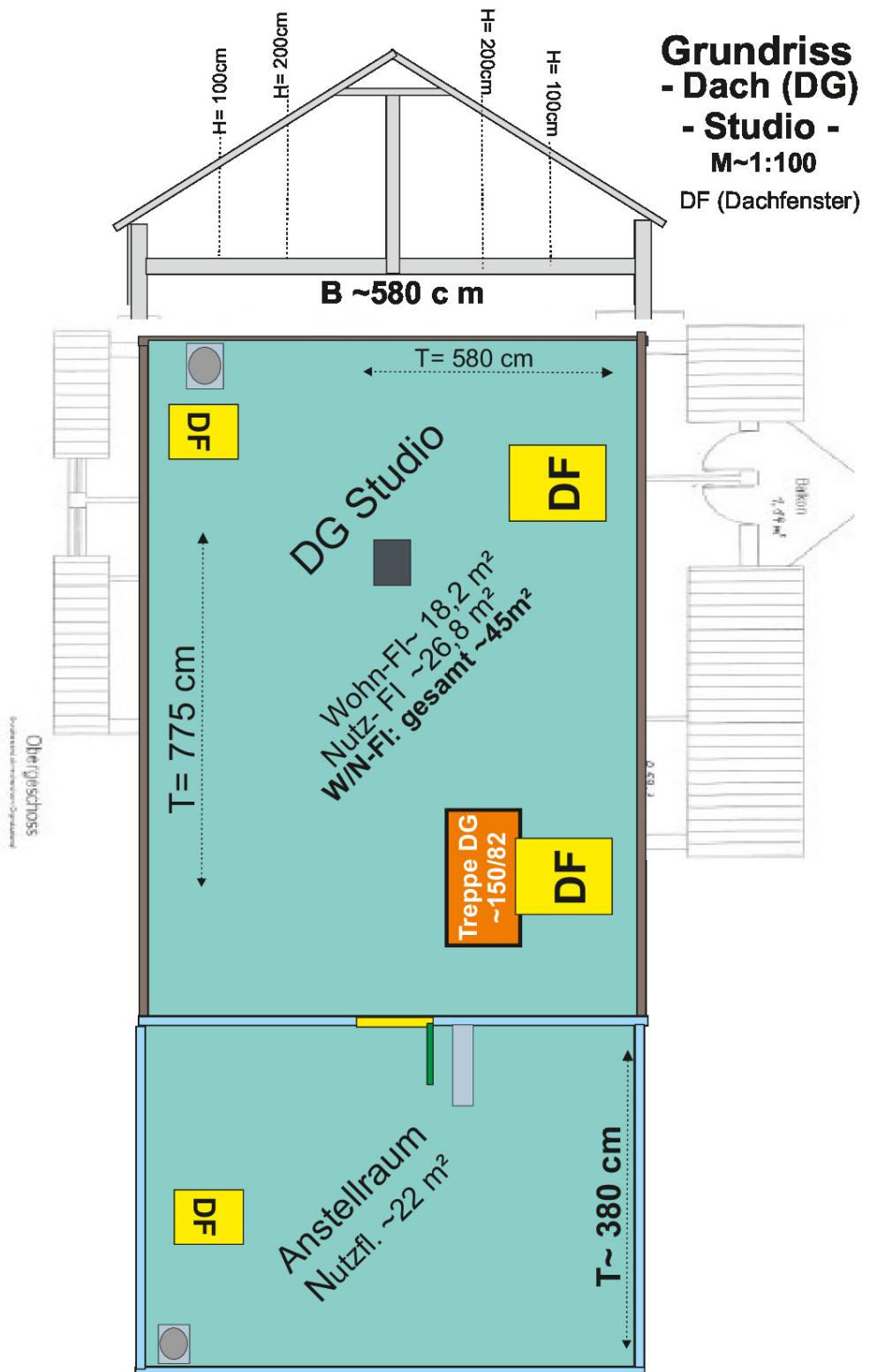


Exposé - Grundrisse

**Grundriß-Skizze DG
-Studio-
ETW FAVA BAD VILBEL
„unmaßstäbliche“**



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Unser Beratungsgespräch

Unser Vorschlag basiert auf den folgenden Angaben:

...als unverbindliches Beispiel.
Gerne erhalten Sie eine
individuelle Betrachtung

Ihr Vorhaben: Kauf einer Eigentumswohnung

Kaufpreis	595.000 €
Sonstige Kosten	15.500 €
Grunderwerbsteuer (6 %)	35.700 €
Notargebühr (1,75 %)	10.413 €
Summe	656.613 €

Ihr eingesetztes Kapital

Bank- und Sparguthaben	166.613 €
Summe	166.613 €
Ihr benötigtes Darlehen	490.000 €

Exposé - Grundrisse



Finanzierungsvorschlag

	Soll / Effektiv*	Darlehenssumme	Zinsbindung	Monatl. Rate
Annuitätendarlehen	3,27 % / 3,35 %	490.000 €	10 Jahre	2.151,92 €

* Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)

Der Finanzierungsvorschlag ist noch kein verbindliches Kreditangebot. Hierfür ist insbesondere eine Bonitätsprüfung durch den Darlehensgeber erforderlich. Sofern Ihnen der Finanzierungsvorschlag zusagt, müssen die für die Prüfung notwenigen Unterlagen bis zum Mittwoch, den 3. Dezember 2025 vorliegen

Erläuterungen zur ausgewählten Finanzierung

Dieser Finanzierungsvorschlag entspricht unserer Empfehlung

Diese Beispielbetrachtung ist aus einer Auswahl von ca. 500 Bankenpartnern, tagesaktuell (digital) ermittelt. Gerne erhalten Sie auf Wunsch einen für Sie (kostenlos) individuell erarbeiteten Vorschlag.

Rufen Sie einfach an 0170/7368206 od. 06101/500240

Baufinanzierungen sind immer individuell für jedes Vorhaben zu betrachten! Des Weiteren sind sie von unterschiedlichen Faktoren abhängig. So ist z. Bp. Ihr Eigenkapital, insbesondere von Ihrem Einkommen und von laufenden Kosten abhängig.

Exposé - Grundrisse



Finanzierungsdetails Finanzierungsvorschlag

Annuitätendarlehen über 490.000 €

Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)	3,27 % / 3,35 %
Monatliche Gesamtrate	2.151,92 €
Tilgungssatz	2,00 %
Zinsbindung	10 Jahre
Restschuld am Ende der Zinsbindung	376.517,04 €
Kalkulierte Laufzeit (ca.)	30 Jahre
Nettendarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	490.000 €
Bereitstellungs-Zins	12 Monate, ab dem 13. Monat 3 % jährlich
Auszahlungszeitpunkt	30.12.2025
Optionale Sondertilgung (p.a.)	5,00 %
Tilgungsbeginn	31.1.2026

Produktdetails

Das Institut bietet Sondertilgungen einmal jährlich zu einem gleichbleibenden festen Termin an (zum Monatsultimo, jedoch nicht zum 31.12.).

Bei Zinsbindungen größer 20 Jahren muss die optionale Sondertilgung 5% betragen.