

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Vilbel

### Großzügiges Mehrgenerationenhaus mitten in der Stadt



Objekt-Nr. OM-405558

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:  
Domenico Greco

Grünerweg 12  
61118 Bad Vilbel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einladend und äußerst gepflegt präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 378 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtwohnfläche von rund 190 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten über drei Ebenen.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils drei helle Zimmer, eine komplett eingerichtete Küche sowie ein Tageslicht-Wannenbad.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, mit neuen Dachflächenfenstern und einem weiteren WC ausgestattet. Die beiden Räume eignen sich ideal als zusätzliche Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Souterrain befindet sich nahezu eine vollwertige Einliegerwohnung mit eigener Einbauküche, Duschbad und separatem Außeneingang – perfekt für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung.

Das Haus überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand ohne Renovierungsstau und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder als Kapitalanlage.

Hinweis:

Aktuell ist eine Etage vermietet.

Hinterhaus hat Wegerecht

## Ausstattung

7 Zimmer

2 Einbauküchen

2 Tageslicht-Wannenbäder

2 Gäste-WCs

Terrasse

wohnlich ausgebauter Keller / Einliegerwohnung

Waschküche

3 Stellplätze direkt am Haus

Gas-Zentralheizung (Baujahr 2016)

Bäder aus 2004

Fenster aus 2014

Dacherneuerung 2014

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse oder weiteren Fragen bin ich unter der +49 172 9771308 erreichbar.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Bad Vilbel, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Kindergärten, Schulen und Ärzte. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Tür, und die S-Bahn ist in maximal 10 Minuten zu Fuß erreichbar – von hier gelangen Sie in kurzer Zeit nach Frankfurt am Main.

Bad Vilbel ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und den besonderen Mix aus urbanem Flair und Naturverbundenheit. Die Stadt bietet ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitangebot: die beliebten Burgfestspiele, das Sommerkulturprogramm, das Kulturzentrum Alte Mühle sowie das traditionelle Quellenfest sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Umgeben von idyllischen Obstbaumfeldern, dem Stadtwald, den Nidda-Uferwegen und großzügigen Parkanlagen bietet Bad Vilbel vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Dank der hervorragenden Anbindung an Frankfurt, Hanau und Gießen zählt Bad Vilbel zu den begehrtesten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet.

Bei Interesse oder weiteren Fragen bin ich unter der +49 172 9771308 erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	223,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus oben

# Exposé - Galerie

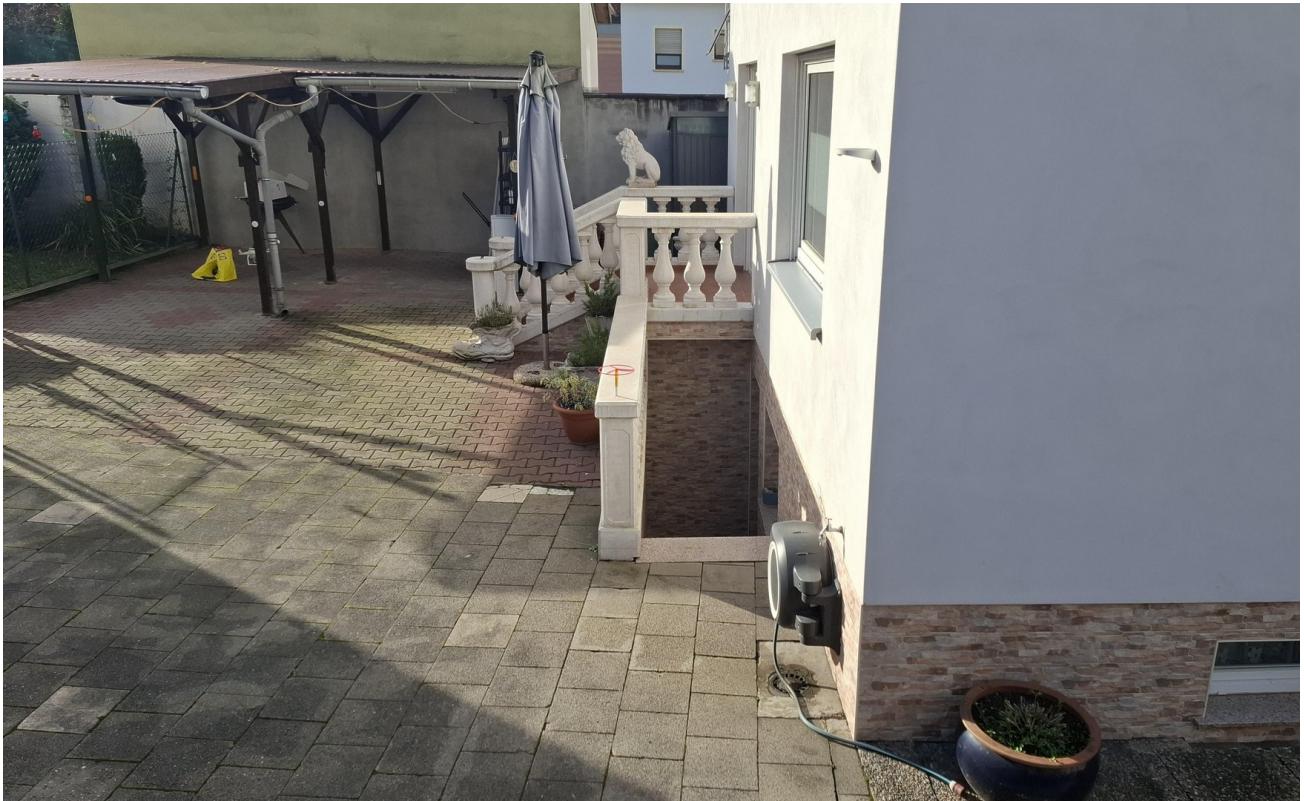


Eingangsbereich Hof



Hof/Terrasse

# Exposé - Galerie



Hof/Terrasse



Küche/Esszimmer Keller

# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



Toilette Keller

# Exposé - Galerie



Dusche Keller



Wohnzimmer Keller



Büro Keller

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller



Werkzeugraum Keller

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haus



EG Wohnzimmer/Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer/Esszimmer



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG WC



EG WC

# Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



EG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Zimmer links



DG Zimmer links

# Exposé - Galerie



DG Zimmer rechts



DG Zimmer rechts

# Exposé - Galerie



DG Zimmer rechts



DG Zimmer rechts WC

# Exposé - Galerie



DG Zimmer rechts WC



DG Waschzimmer



1. Stock Wohnzimer

# Exposé - Galerie



1. Stock Wohnzimmer



1. Stock Küche

# Exposé - Galerie



1. Stock Küche

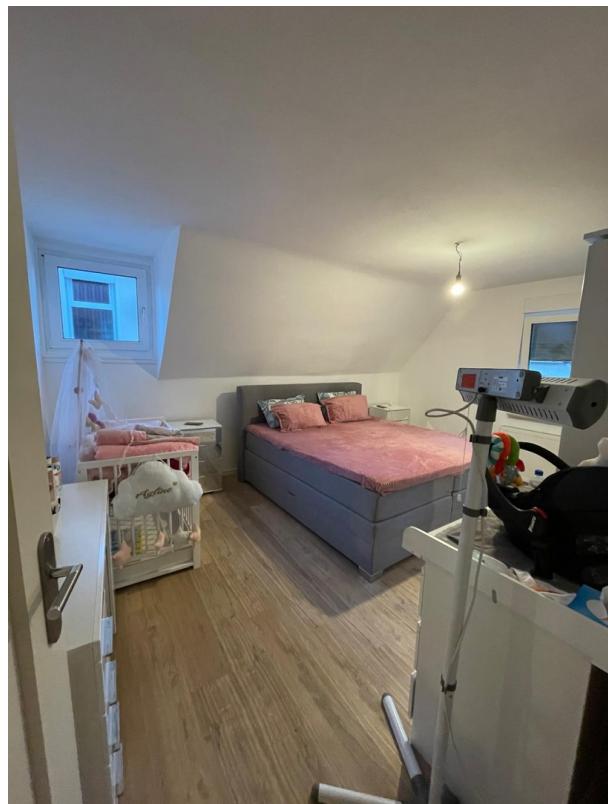


1. Stock Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. Stock Schlafzimmer



1. Stock Kinderzimmer



1. Stock Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



1. Stock Kinderzimmer



1. Stock Flur

# Exposé - Galerie



1. Stock Bad



1. Stock Bad