

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Vilbel

Mehr Raum. Mehr Wohngefühl. Stadtvilla mit Wintergarten in Bad Vilbel-Dortelweil



Objekt-Nr. OM-445117

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.099.000 €**

61118 Bad Vilbel
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	328,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	207,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	71,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Häuser bieten viel Fläche. Andere erzeugen ein besonderes Gefühl. Diese Stadtvilla in Bad Vilbel-Dortelweil verbindet beides auf eine Weise, die nur sehr selten zu finden ist.

Ich verkaufe meine derzeit noch selbst bewohnte Doppelhaushälfte in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Bad Vilbel-Dortelweil.

Schon beim Betreten zeigt sich, was dieses Haus von vielen vergleichbaren Immobilien unterscheidet: die besondere Verbindung aus Licht, Raum und Großzügigkeit. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch den vollständig beheizten, ganzjährig nutzbaren Wintergarten auf eine Weise erweitert, die dem Haus ein außergewöhnlich offenes und zugleich sehr wohnliches Ambiente verleiht. Große Glasflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen und machen genau das aus, was dieses Haus so besonders macht: Es wirkt nicht nur großzügig - es fühlt sich auch so an.

Mit 207 m² Wohnfläche, 7 Zimmern und einem in dieser Lage außergewöhnlich großzügigen Grundstück unterstreichen auch die Eckdaten den besonderen Charakter des Hauses. Hinzu kommen eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice, Gäste oder einen Jugendbereich sowie ein spürbar angenehmes Maß an Privatsphäre. Auch das Dachgeschoss mit Gauben trägt dazu bei, dass das Haus nicht nur groß wirkt, sondern in jeder Etage flexibel nutzbar ist.

Dieses Gefühl setzt sich auch außerhalb der Wohnräume fort. Der spürbar größere Abstand zu den Nachbarhäusern, das harmonische Zusammenspiel von Garten, Terrasse und Wohnbereich sowie die ruhige Umgebung schaffen privaten Raum, Ruhe und eine Wohnqualität, die im Alltag unmittelbar erlebbar ist.

Die Ausstattung ist hochwertig und durchdacht: Fußbodenheizung, Kachel-Eckkamin, Smart-Home-Installation, hochwertige Bodenbeläge, großzügige Tageslichtbäder sowie eine exklusiv ausgestattete Einbauküche mit edler Granit-Arbeitsfläche ergeben in Summe ein Haus, das nicht nur durch Fläche, sondern vor allem durch Atmosphäre und Substanz überzeugt.

Hinzu kommt eine Lage, die gerade für Familien besonders viel bietet: ruhige Anlieger-/ Spielstraße, familienfreundliches Umfeld, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kitas und Schulen sowie eine sehr gute Anbindung nach Frankfurt. Die Europäische Schule Rhein-Main ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus wurde 2000 gebaut, befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Energieeffizienzklasse B ist ein weiterer Pluspunkt.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die ein Zuhause suchen, das nicht dem üblichen Standard entspricht, sondern ein Zuhause, zu dem man schnell eine Verbindung aufbaut - und das Raum, Wohngefühl, Lage und Zukunftsperspektive auf besonders stimmige Weise verbindet. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung bei ernsthaftem Kaufinteresse.

Ausstattung

207 m² Wohnfläche inkl. vollständig beheiztem

und ganzjährig nutzbarem Wintergarten

Großzügiger Wohn- und Essbereich

mit direkter Anbindung an den Wintergarten

Exklusiv ausgestattete Einbauküche mit edler Granit-Arbeitsfläche

und entsprechend hochwertigem Ausstattungsniveau

Hochwertige Bodenbeläge, u. a. Bambusparkett im Wohnbereich

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Kachel-Eckkamin als voll funktionsfähige Zusatzheizung
Smart-Home, über App steuerbar
Großes Tageslicht-Masterbad mit Whirlpool-Eckbadewanne
Dachgeschoss mit Gauben
für zusätzliche Raumhöhe und flexible Nutzung
Südwest-Ausrichtung von Garten und Terrassenbereichen
für optimale Besonnung bis in die Abendstunden
Professionell angelegte Außenanlage
mit automatischer Rasenbewässerung
Garage plus zwei zusätzliche Stellplätze
Weiteres Bad zum Ausbau vorbereitet
Gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf direkt von privat
Makleranfragen ausdrücklich nicht erwünscht
Energieausweis vorhanden, gültig bis Oktober 2028
Aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor
Übernahme nach Vereinbarung
Besichtigungen nach vorheriger Abstimmung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Vilbel-Dortelweil, eingebettet in eine ruhige Anlieger-/ Spielstraße mit gewachsenem, familienfreundlichem Umfeld. Die Kombination aus Ruhe, Sicherheit, sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Frankfurt sorgt für hohe Wohnqualität im Alltag. Die S-Bahn benötigt rund 20 Minuten bis Frankfurt Hauptbahnhof. Die Europäische Schule Rhein-Main ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kamin



Wintergarten

Exposé - Galerie



Essbereich



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Masterbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



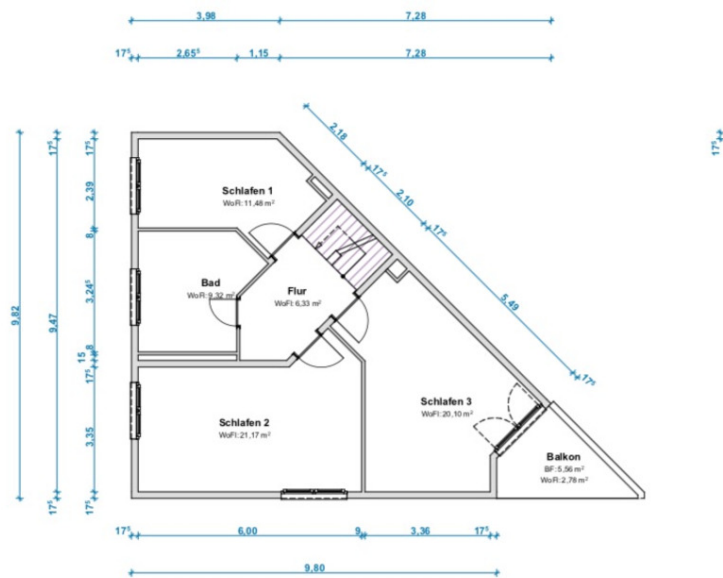
Zimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie

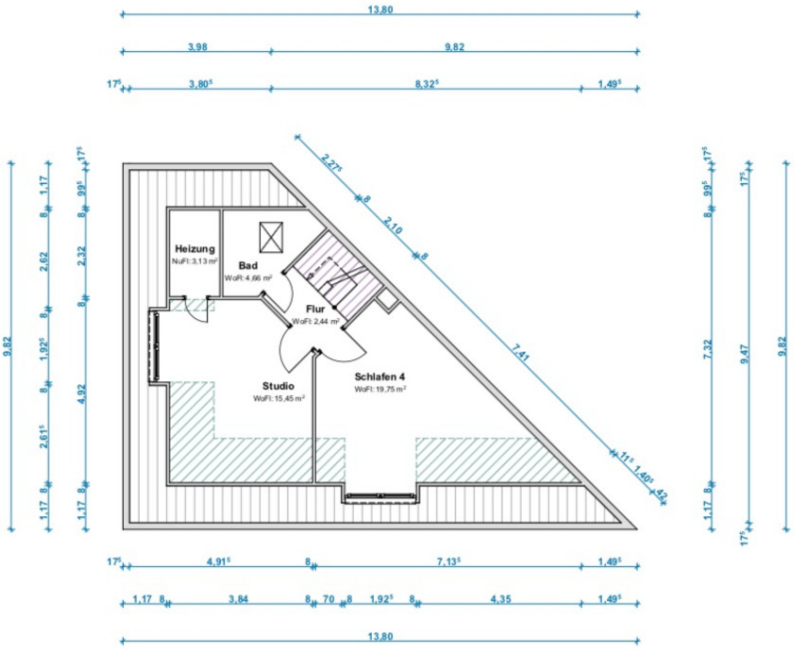


Zimmer im Dachgeschoss

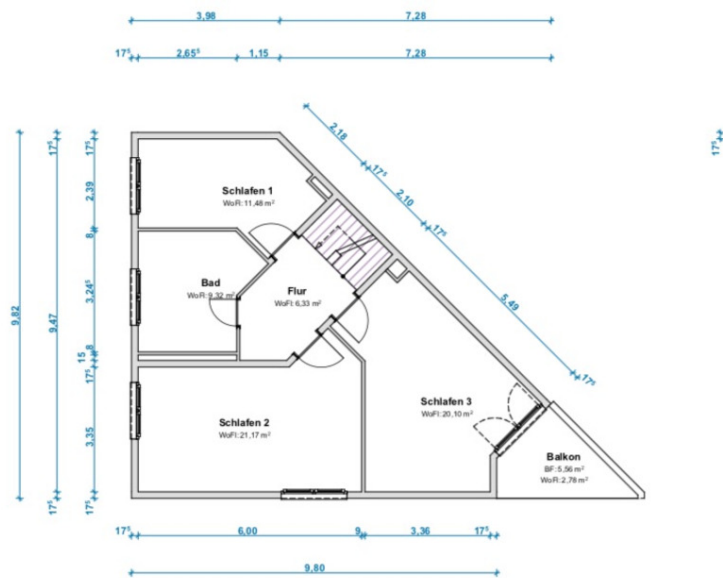
Exposé - Grundrisse



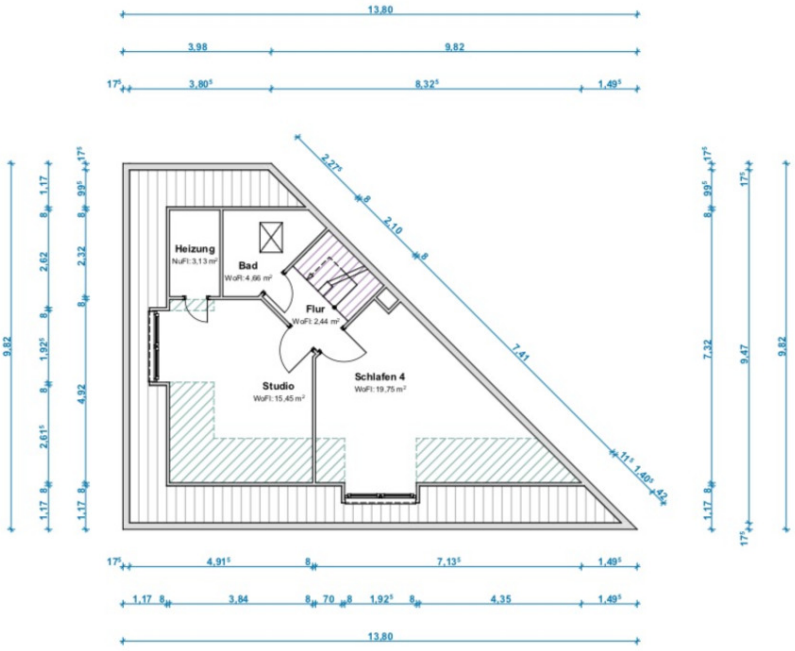
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

