

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Vilbel

VON PRIVAT: Große Stadtvilla mit Wintergarten in Bad Vilbel-Dortelweil - letzte Gelegenheit



Objekt-Nr. OM-445117

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.069.000 €**

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

An diesem Wochenende besteht die letzte Möglichkeit, Kontakt aufzunehmen und einen kurzfristigen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Der Preis ist für diese Phase als Verhandlungsbasis ausgewiesen. Die weitere Einordnung ergibt sich aus dem persönlichen Austausch, den konkreten Rückmeldungen und dem bereits erreichten Stand der Gespräche. Bei Interesse erreichen Sie mich auch direkt telefonisch unter 06101-8033668 (bei Nicht-Erreichbarkeit bitte Nachricht auf Anrufbeantworter hinterlassen) oder via E-Mail unter opus63(at)gmx.net

Es gibt Häuser, die man anhand von Eckdaten einordnet. Aber nicht jedes Haus erschließt sich über Fotos und Daten. Manche entfalten ihre Wirkung erst dann vollständig, wenn man die Räume, das Licht und das Zusammenspiel von Haus und Grundstück selbst erlebt. Diese hochwertig ausgestattete Stadtvilla in Bad Vilbel-Dortelweil verbindet 207 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, einen ganzjährig nutzbaren Wintergarten und ein in dieser Lage außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einem Zuhause, das in Dortelweil in dieser Form kaum ein zweites Mal zu finden ist.

Was dieses Haus im Alltag so besonders macht, zeigt sich erst im persönlichen Eindruck vor Ort.

Ich verkaufe meine derzeit noch selbst bewohnte Doppelhaushälfte in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Bad Vilbel-Dortelweil. Die Immobilie wird von mir als Eigentümer privat und ohne Maklerauftrag verkauft.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch den vollständig beheizten Wintergarten auf besondere Weise erweitert. Große Glasflächen sorgen für Helligkeit und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Gerade dieses Zusammenspiel verleiht dem Haus seine besondere Offenheit und Ausstrahlung.

Auch das Grundstück hebt sich deutlich ab. Es bietet für diese Lage spürbar mehr Abstand zu den Nachbarhäusern und damit ein Maß an Privatsphäre, das keineswegs selbstverständlich ist. Garten, Terrasse und Wohnräume greifen harmonisch ineinander und schaffen viel Raum für Familienleben, Arbeiten von zu Hause und Erholung.

Zur Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung, Kachel-Eckkamin, Garage sowie zusätzliche Stellplätze. Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand; erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend durchgeführt.

Bad Vilbel-Dortelweil verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Frankfurt. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Das Haus eignet sich besonders für Käufer, die nicht nur auf Quadratmeter achten, sondern Wert auf Großzügigkeit, Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und eine Lage legen, in der Familien wirklich ankommen können.

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 erfolgt ausschließlich von privat
- Makleranfragen ausdrücklich unerwünscht
- Letzte Möglichkeit zur Kontaktaufnahme an diesem Wochenende
- Kurzfristige Besichtigung noch möglich
- Offene Fragen können vorab telefonisch geklärt werden
- Energieausweis vorhanden, gültig bis Oktober 2028
- Aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor
- Übernahme kurzfristig nach Vereinbarung

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

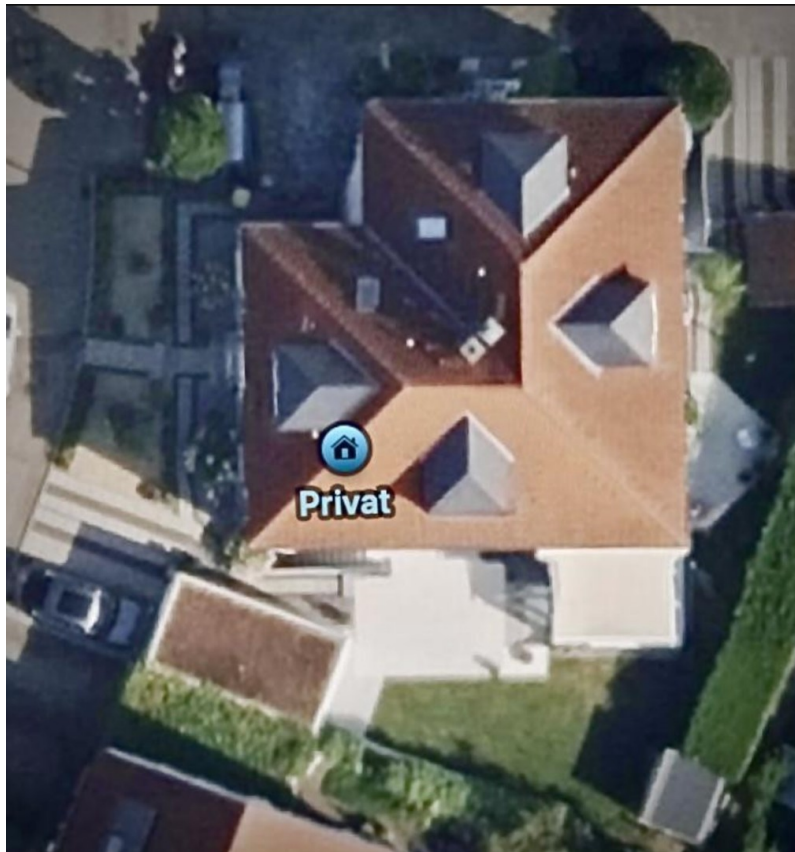


Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kamin



Terrasse

Exposé - Galerie

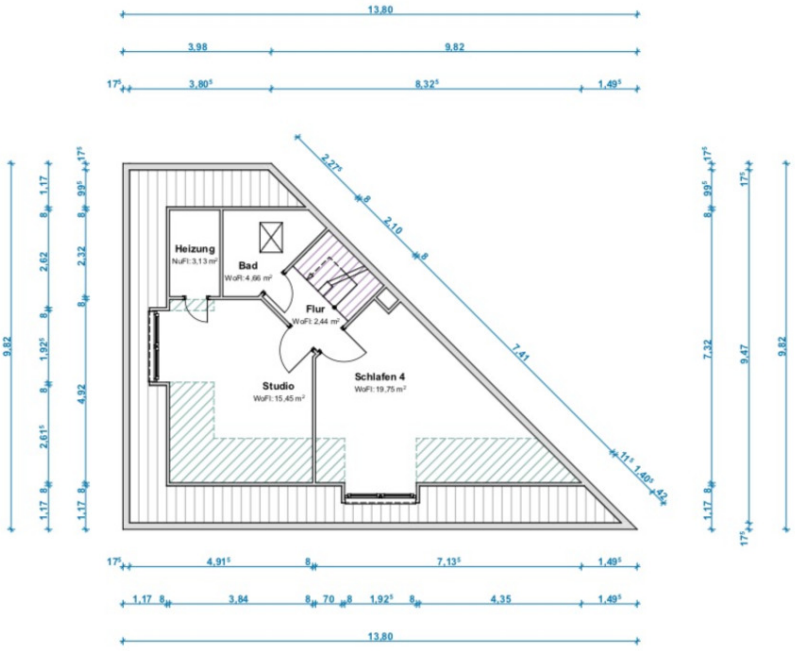


Küche

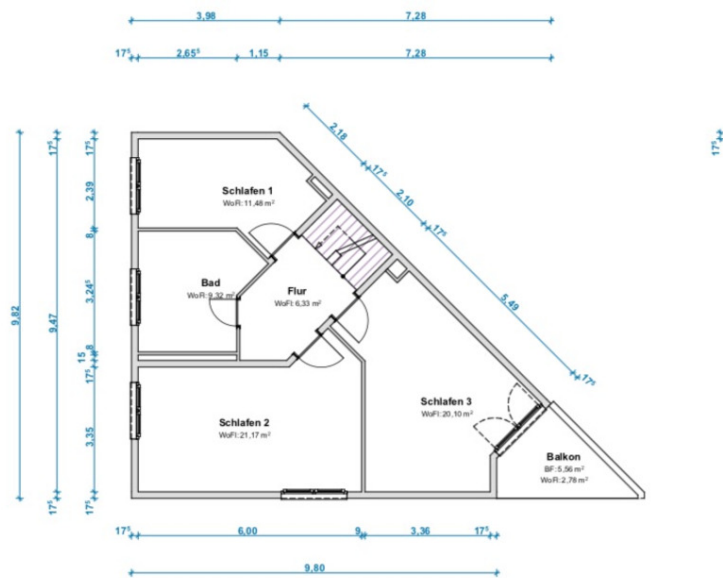


Masterbad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

