

Kriftel – Kriftel

# Traumimmobilie in Kriftel - Haus mit zwei Wohneinheiten in bester Lage

Objektnummer: 24082128



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 628 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082128
Wohnfläche	ca. 179,55 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	219.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

IHRE BESTE LAGE



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, freundliche Haus aus dem Jahr 1972 liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> reichlich Platz für ein oder sogar zwei Familien. Hier können Kinder noch auf der Straße spielen! Mit insgesamt sieben Zimmern – davon vier Schlafzimmer – gibt es hier genug Raum für individuelle Entfaltung. Das Haus befindet sich auf einem großen, pflegeleichten Gartengrundstück (ca. 628 m<sup>2</sup>) in einer Seitenstraße unweit des Krifteler Freizeitbades. Es verfügt über eine große Terrasse im Erdgeschoss und einen ebenso großen Balkon im hellen Obergeschoss; beide nach Südosten ausgerichtet, mit Blick auf weitere eingewachsene Gärten. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich. Es gibt genügend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Das Haus besticht durch das großzügige Platzangebot und das grüne Umfeld. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen umzugestalten (z.B. Wintergarten, offene Küche). Ruhige Lage und gute Anbindung schließen sich hier nicht aus: Der Freizeitpark Kriftel, gute Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, mehrere Schulen und der Krifteler S-Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Die Frankfurter Innenstadt ist nur 15 Bahnminuten entfernt. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Auf zwei Etagen stehen separat nutz- und abschließbare Wohnungen zur Verfügung; durch Umbaumaßnahmen (beispielsweise Entfernen von Zwischenwänden) könnte hier aber auch ein modernes, lichtdurchflutetes Ganzes geschaffen werden. Wer dieses Haus erwirbt, hat die einzigartige Möglichkeit, eine großzügig dimensionierte Immobilie nach den eigenen Wünschen zu gestalten und sich den Traum vom Eigenheim in ruhiger Lage zu erfüllen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Ausstattung und Details

- Besonders ruhige Lage in Kriftel (Seitenstraße)
- Immobilie mit viel Charme und Potenzial
- Im Erdgeschoss fünf Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Zugang zur Terrasse
- Im Obergeschoss zwei Zimmer, Küche, Bad und Balkon und Abstellraum
- Zwei weitere Seitenräume können durch Umbaumaßnahmen der OG-Wohnung angeschlossen werden
- Viel Ausbaupotenzial im Dach
- Größtenteils unterkellert; mit Waschküche, großem Heizungsraum, Werkstatt und Vorratskeller und weiteren Stellflächen
- Großzügiger Garten mit kleinem Teich und großer Terrasse
- Gut gewartete Ölheizung (Viessmann) aus dem Jahr 2017
- Garage mit Stellplatz

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Kriftel liegt ca. 18 km westlich von der Frankfurter City. Sie ist mit den Nachbarstädten Hofheim und Hattersheim sehr verbunden. Der Schwarzbach durchzieht malerisch den südlichen Teil des Hauptortes Kriftel. Im Ortskern, um die Kirche und entlang der Frankfurter Straße finden Sie gute Einkaufsmöglichkeiten. Das Gesamtbild wird bestimmt durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. In Kriftel gibt es fünf Kindergärten und einen Montessori-Kindergarten, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie eine berufliche Schule. Im angrenzenden Hofheim gibt es mehrere weiterführende Schulen. Des Weiteren befindet sich in ca. 3 km Entfernung die internationale Schule Frankfurt-Sindlingen. Kriftel bietet eine optimale Verkehrsanbindung durch die S-Bahn (S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach oder mit dem Auto (A66/A3/A5) nach Frankfurt, Wiesbaden und auch zum Flughafen Frankfurt am Main.



Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24082128 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)