

Kriffel – Kriffel

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Garten

CODE DU BIEN: 24082086



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

PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 199,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 365 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082086
Surface habitable	ca. 199,55 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Modernisation / Rénovation	2017
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	393.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



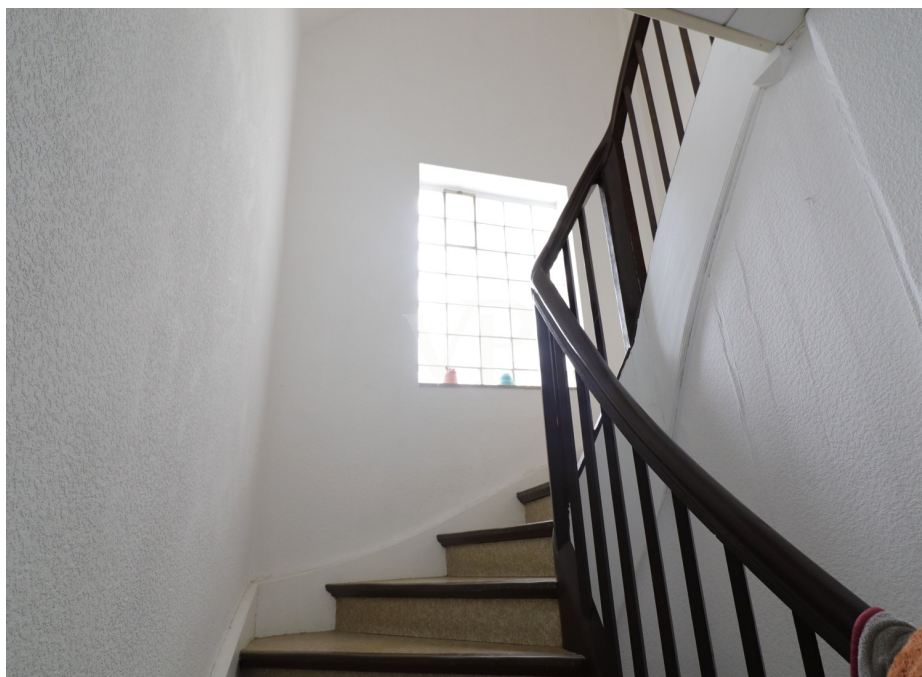
CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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

**CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel**

## Une première impression

Das zweistöckige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 befindet sich auf einem ca. 365 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet zusammen mit dem nachträglich angebrachtem Anbau eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in zwei getrennte Wohnungen aufgeteilt und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Küchen und 2 Badezimmer. Zudem gibt es einen großen Balkon, sowie einen extra Raum zum Wäschetrocknen und Pflanzenüberwinterung. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu verbessern. Der gegenwärtige Energieverbrauch beträgt 132,8 kWh, was einer Energieeffizienz E entspricht. Aus diesem Haus kann ein gemütliches Zuhause für eine Familie, die viel Platz benötigt, entstehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Der große Hof-Gartenbereich ist perfekt, um Zeit mit der Familie im Freien zu verbringen.

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Détails des commodités

- Ein Garagenstellplatz
- Zwei Außenstellplätze
- Terrasse
- Garten
- Balkon
- Einbauküchen
- Tageslichtbäder

Sanierungen vollständig:

2009:

Elektrik im Erdgeschoss erneuert (außer im hinteren Zimmer und Bad), Sicherungskasten, WC, Spülbecken, Hebeanlage, Wohnungseingangstür erneuert + versetzt, Wohnzimmerfenster + Rollläden, Heizkörper in hinteren Zimmern, Einbauküche, Garage neu verkabelt mit 2 Stromkreisen und Sat TV

2010:

Außenbereich neu angelegt + gepflastert + Abwasserrohre/ Kanal neu, Zaun + Einfahrtstore, Vordach + Haustür

2011:

Schlafzimmerfenster + Rollläden, Gasdurchlauferhitzer Bad im Erdgeschoss

2015:

Elektrik Obergeschoss (außer Bad), Sicherungskasten, Laminat, Einbauküche + PVC, Heizung inkl. Kamin + neue Leitungen und Heizkörpern im OG

2017:

Flachdach + Dachrinnen und Ablaufrohre

**CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Kriftel liegt ca. 18 km westlich von der Frankfurter City. Die Gemeinde 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. 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. Die Stadt Kriftel liegt ca. 18 km westlich von der Frankfurter City. Die Gemeinde 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. 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.



CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 393.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24082086 - 65830 Kriftel – Kriftel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)