

Kriffel – Kriffel

Wohnen in ruhiger Lage – Haus mit zwei Wohneinheiten in bester Lage

CODE DU BIEN: 24082073



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179,55 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 628 m²

CODE DU BIEN: 24082073 - 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: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082073
Surface habitable	ca. 179,55 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	840.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	219.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

IHRE BESTE LAGE



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: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

Une première impression

Dieses großzügige, freundliche Haus aus dem Jahr 1972 liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 180 m² 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 m²) 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.

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24082073 - 65830 Kriftel – Kriftel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.10 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24082073 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com