

Kriftel

# Exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenblick & Luxusfliesen in zentraler Lage von Kriftel

Objektnummer: 26082021



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

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

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26082021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77,88 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>148.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.10.2028</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1960</b>

Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



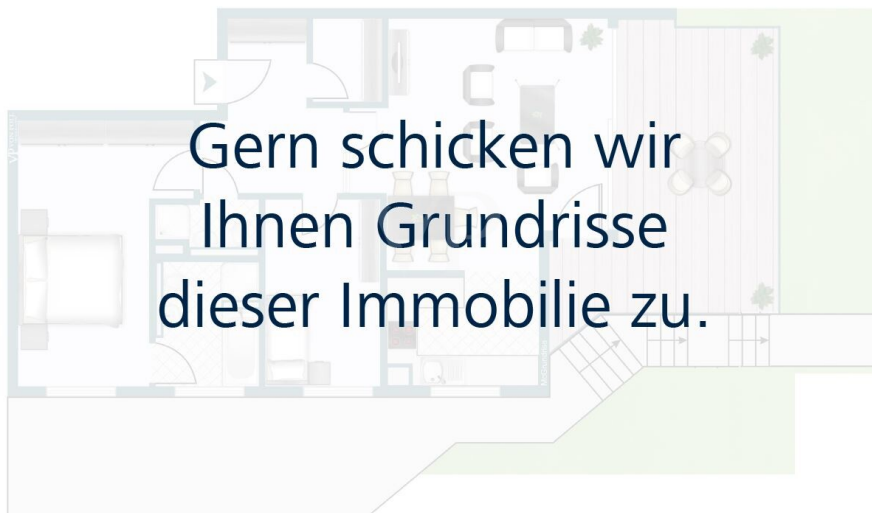
Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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

Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN<sup>®</sup>



### 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: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese lichtdurchflutete, vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung vereint Ruhe, Komfort und stilvolle Ausstattung. Sie befindet sich in einer kleinen, gepflegten WEG mit nur 9 Eigentümern, die Privatsphäre und ein entspanntes Wohnumfeld garantiert. Der Blick in den grünen Garten sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Wohlfühlen ein.

### **Ausstattung & Highlights:**

- Hochwertige Versace-Fliesen verlegt – luxuriös, pflegeleicht und zeitlos elegant
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung – optimaler Wärmeschutz, geringe Nebenkosten
- Helle, großzügige Räume mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und flexiblem Kinder-/Arbeitszimmer
- Balkon/Terrasse mit Gartenblick – perfekt für Erholung im Freien
- Ruhige kleine WEG mit hoher Rücklage – solide finanzielle Basis und gute Nachbarschaft

### **Chancen & Möglichkeiten:**

- Für Eigennutzer: Gestalten Sie die Wohnung nach Ihrem persönlichen Stil und genießen Sie sofort Ihr neues Zuhause
- Für Investoren: Attraktives Potenzial durch Modernisierung und Neuvermietung

Überzeugen Sie sich gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie!

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche: ca. 78 qm
- Zimmer: 3,5 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf, Esszimmer)
- neue Fenster
- Modernisiertes Bad mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen
- Sehr gepflegte Bodenbeläge in der Wohnung mit Versace Fliesen
- Ein Balkon mit Blick in die Gärten - ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Großzügiges Kellerabteil
- Einzelgaragenstellplatz im Preis inklusive

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26082021 - 65830 Kriftel**

## Weitere Informationen

**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: 26082021 - 65830 Kriftel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Daniel Scheffler**

---

**Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim**

**Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0**

**E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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