

Kriftel

# Moderner Lifestyle BJ.2022 - Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26082005



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

**KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

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

Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082005
Wohnfläche	ca. 127,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	729.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	64.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

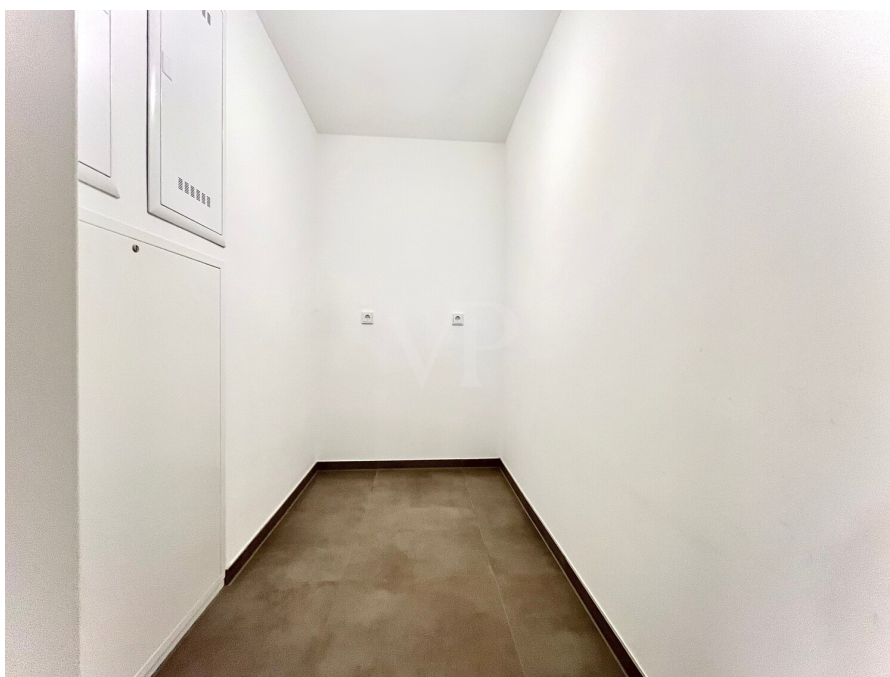
## Die Immobilie





Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie





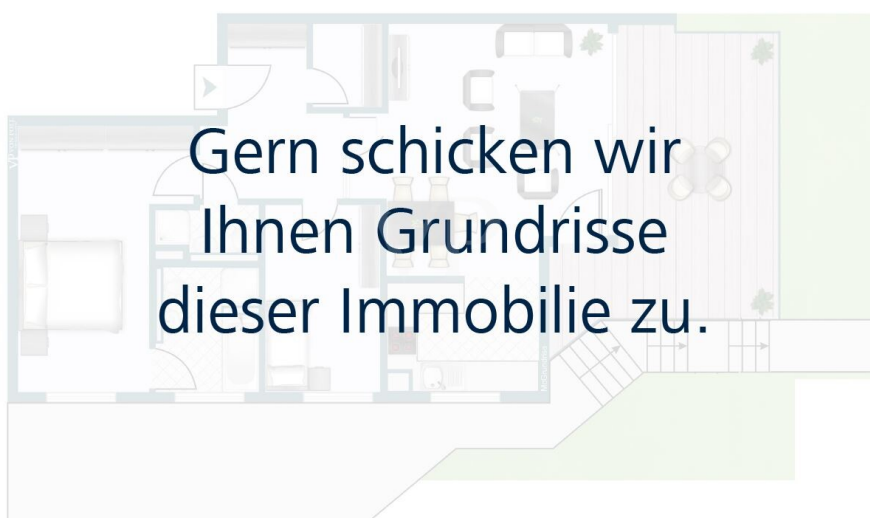
Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## 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: 26082005 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Ein erster Eindruck

Wohnen in einer neuwertigen, energieeffizienten Liegenschaft aus dem Jahr 2022, die keine Wünsche offen lässt!

Mit einer top Infrastruktur direkt am Objekt!

Hier trifft Architektur auf Ausstattung mit höchstem Niveau sowie auf die KfW 55 Energiebilanz.

Die durchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung vereint Funktionalität und Ästhetik: Drei helle Zimmer, zwei stilvolle, moderne Bäder mit bodentiefen Duschen und hochwertigen Sanitäröbekten sowie ein großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich bieten Komfort und Flexibilität für das Paar mit gehobenen Ansprüchen oder die Familie. Ein Highlight ist die offene Küche mit Kochinsel – ausgestattet mit allen Elektrogeräten - im zeitlosen weißen Design , die sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept einfügt. Anschließend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum und deckt die praktische Seite der Wohnung ab, ganz nach dem amerikanischen Vorbild. Hochwertige Eichendielen, Feinsteinzeug in den Bädern und bodentiefe Fensterelemente verleihen jedem Raum eine besondere Atmosphäre. Der Wohnbereich öffnet sich einladend zur Loggia – ein fließender Übergang zwischen innen und außen entsteht - bedingt durch die Vollverglasung ideal auch für die Zwischensaison geeignet. In den Sommermonaten können die Glaselemente komfortabel komplett zur Seite geschoben werden.

Die zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze und der Kellerraum lassen keine weiteren Wünsche offen.

Diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche – in jedem durchdachten Detail. Selbst für die Fahrräder und Kinderwagen gibt es eigens dafür bestimmte Räumlichkeiten.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zu dieser neuwertigen Wohntage und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.



Objektnummer: 26082005 - 65830 Kriftel

## Ausstattung und Details

- fußläufig zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- sehr gute Infrastruktur vor Ort
- S-Bahn fußläufig in 2 Gehminuten
- Zugang zur Wohnung über den Aufzug
- Gehobene Ausstattung
- Gehobene Bauqualität mit hohen Decken vom Bauträger Horn
- Einbauküche mit danebenliegendem Hauswirtschaftsraum nach amerikanischem Vorbild
- Balkon mit Vollverglasung, die man komplett öffnen kann
- Energieeffizienz Klasse B/ KfW Standard 55/ Fußbodenheizung
- 2.OG mit 4 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 2 Bädern
- Bäder mit bodentiefen Duschen und einer Badewanne
- Große Schiffsdielen aus Eichenholz und Feinsteinzeug in den Bädern
- 2 Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für eine Wallbox
- Fahrradraum und ein Kinderwagenraum
- Alu-Rollläden über zentrale Steuerung
- Videogegensprechanlagen/Busch-Jaeger Free@Home Panel

**Objektnummer: 26082005 - 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: 26082005 - 65830 Kriftel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26082005 - 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)