

KrifteI

# Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten – entspanntes Wohnen auf einer Ebene

Objektnummer: 25082152



**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

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

Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082152	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,69 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

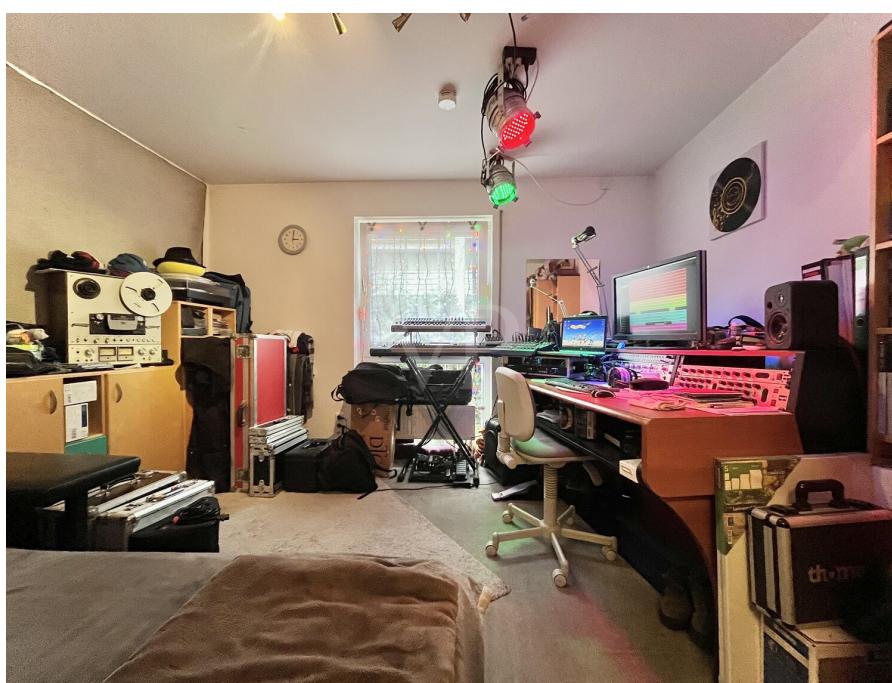
Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



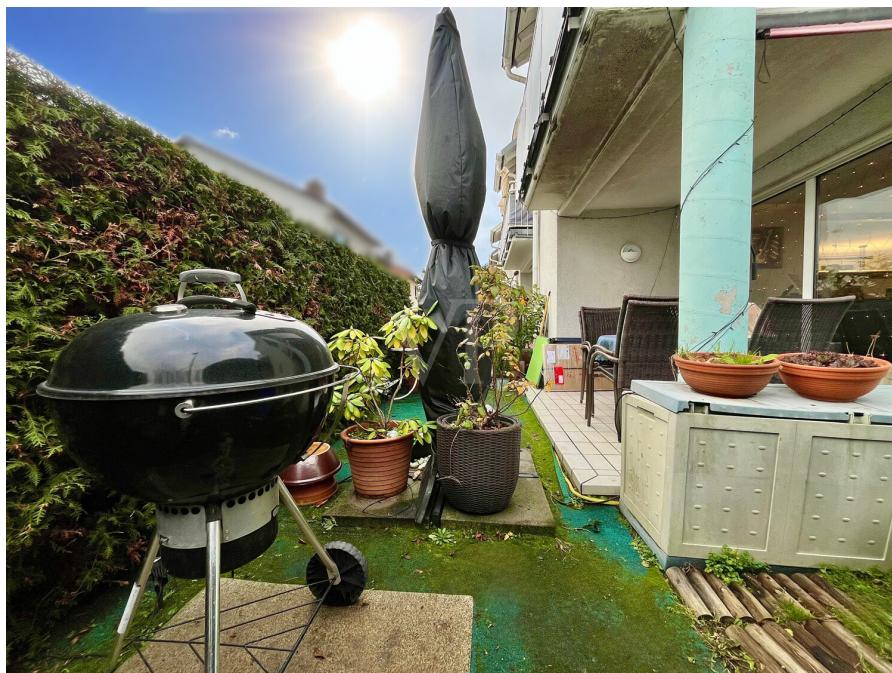
Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



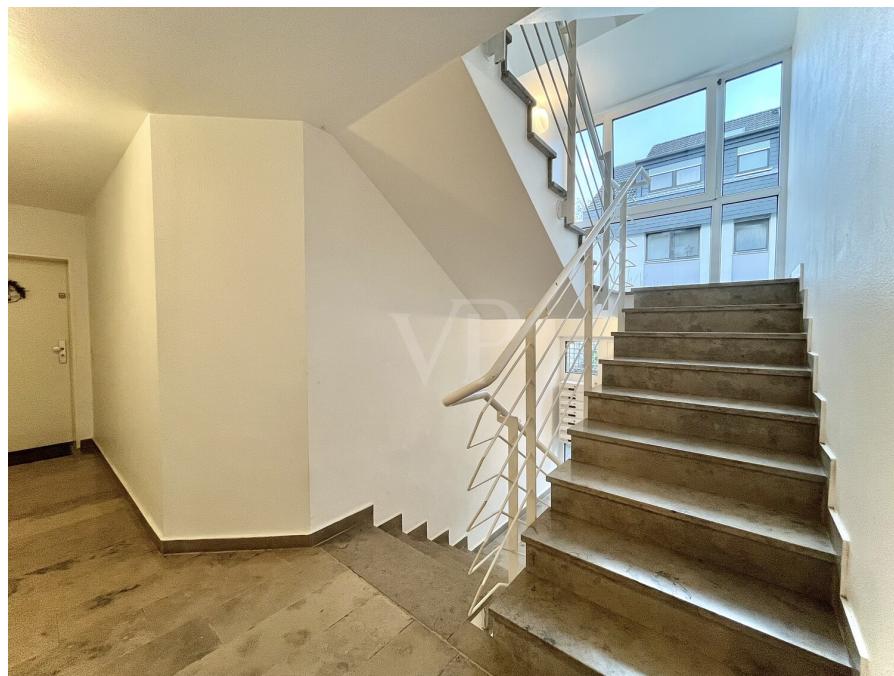
Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Die Immobilie

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 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: 25082152 - 65830 Kriftel

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschoßwohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 80,69 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihren gepflegten Zustand. Das Objekt befindet sich in einer sehr gepflegten Anlage aus dem Jahr 1993 und bietet komfortables und barrierearmes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Das große Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Immobilie und besticht durch seine großzügigen Fensterfronten, die für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus betreten Sie direkt die sonnige Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und angenehme Stunden garantiert. Ein kleiner, privater Gartenanteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es für gärtnerische Aktivitäten oder als Rückzugsort.

Zwei behagliche Schlafzimmer stehen Ihnen zur Verfügung, die sich flexibel sowohl als Schlafräum, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten und bietet mit ihren Einbauten und Elektrogeräten komfortable Voraussetzungen für Hobbyköche. Zahlreiche Schränke sorgen für ausreichend Stauraum und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein PKW Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Tiefgaragenstellplatz, sodass Sie stets mehrere bequeme Parkmöglichkeiten zur Verfügung haben. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort steht Ihnen ein abschließbarer Kellerraum zur Verfügung – ideal für Fahrräder oder andere Gegenstände, die Sie nicht in der Wohnung lagern möchten.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Sämtliche Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage sind gepflegt und vermitteln ein angenehmes, gepflegtes Gesamtbild.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass eine komfortable Alltagsgestaltung leichtfällt.

Die Wohnung ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt € 1.025/Monat.

Fazit: Diese Wohnung vereint vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit einer durchdachten Ausstattung, großzügigen Außenbereichen und einer sehr gepflegten Anlage. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieses Wohnobjekts. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25082152 - 65830 Kriftel

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kleiner Garten
- 1 PKW-Stellplatz
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz

**Objektnummer: 25082152 - 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: 25082152 - 65830 Kriftel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25082152 - 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)