

Kriftel

Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und guter Energiebilanz

Objektnummer: 26082110



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,2 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

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

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Auf einen Blick

Objektnummer	26082110
Wohnfläche	ca. 154,2 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie



Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



VON POLL
IMMOBILIEN

Objektnummer: 26082110 - 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.
ENTDECKEN.

Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

www.von-poll.com

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen, eingewachsenen Lage von Kriftel präsentiert sich dieses freistehende Haus – ein 30er Jahre Siedlungshaus mit einem Flachdachanbau aus dem Jahr 1967. Das Objekt vereint gewachsene Wohnqualität mit zeitgemäßer Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Der liebevoll angelegte Garten zeichnet sich durch einen großen Sonnenterrassenbereich, einen vielfältigen Nutzgarten sowie einen Obstbaumbestand aus, was vielseitige Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten im Freien bietet. Die Gartenbewässerung wird durch eine eigene Zisterne unterstützt. Ein separates Nebengebäude dient als praktischer Stauraum für Gartengeräte.

Das Anwesen wurde 2005 umfassend saniert. Dabei wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung getroffen, unter anderem die Wärmedämmung an der Außenfassade sowie an den Kellerdecken. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Speicher und Wechselrichter sorgt für nachhaltige Energiegewinnung und optimiert die Betriebskosten.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit dem fließenden Übergang in die offene Küche.

Diese ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Markengeräte von Gaggenau und Siemens. Sie ist sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend konzipiert und erfüllt gehobene Ansprüche an modernes Kochen.

Das Raumangebot erstreckt sich über zwei Ebenen. Die vier Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung für Familie, Gäste oder als Arbeitszimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer geeignet. Die beiden Bäder bieten modernen Komfort, eine bodengleiche Dusche mit Glasbausteinen trennt den Duschbereich optisch ab und großformatige Fliesen unterstreichen die zeitgemäße Ausstattung.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Garage mit direktem Hauszugang sowie ein Außenstellplatz. Dies garantiert komfortables und sicheres Parken direkt am Haus. Das Raumangebot wird durch einen Nebengebäude für Gartengeräte ergänzt.

Dieses Haus verbindet gekonnt alte Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und funktionalen Details.

Die Außenanlagen macht dieses Haus zudem besonders attraktiv für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Ruhe legen. Die ruhige, eingewachsene Lage sowie die ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur und Natur runden das Angebot ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie die vielseitigen Vorzüge

dieser Immobilie in Kriftel persönlich.

Objektnummer: 26082110 - 65830 Kriftel

Ausstattung und Details

- ruhige, eingewachsene Lage von Kriftel
- Schön eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre und Nutzgarten sowie Obstbaumbestand
- Haupthaus aus 1938 mit Anbau aus 1967
- Sanierung 2002/ 2005
- Wärmedämmung außen und von den Kellerdecken
- Photovoltaik 12 KW mit Speicher 10 KW und Wechselrichter aus 2023
- Kamin im Esszimmer
- Hochwertige Küche mit Gaggenau und Siemens Elektrogeräten aus 2014
- 4 Schlafzimmer/ 2 Bäder
- Nebengebäude für Gartengeräte
- Zisterne für die Gartenbewässerung 3.000 Liter
- Garage mit direktem Hauszugang
- 1 Außenstellplatz

Objektnummer: 26082110 - 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: 26082110 - 65830 Kriftel

Sonstige Angaben

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: 26082110 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com