

Kriftel

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

Property ID: 26082005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,78 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

At a glance

Property ID	26082005
Living Space	ca. 127,78 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	729.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	64.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.03.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property



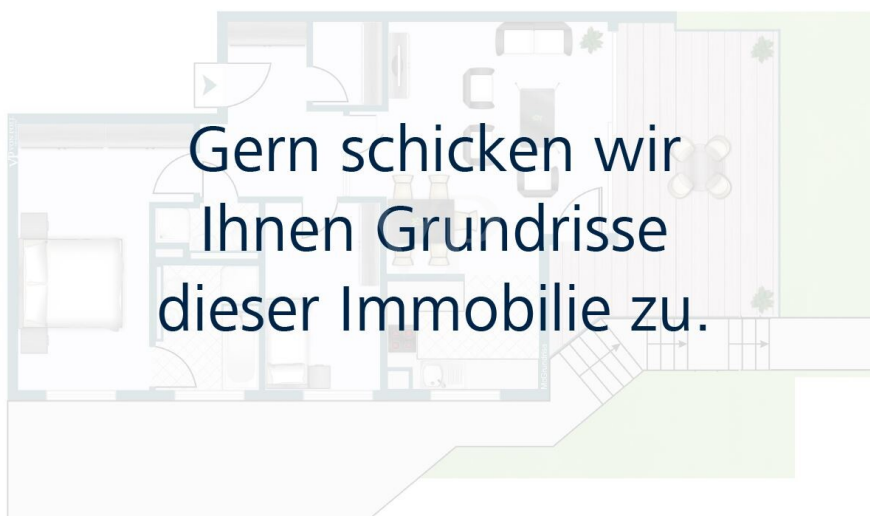
Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

The property

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

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

A first impression

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 Sanitärobjekten 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.

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

Details of amenities

- 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

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

All about the location

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.

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 26082005 - 65830 Kriftel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com