

Kriftel

Lukrative Kapitalanlage: Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt am Freizeitpark Kriftel

Property ID: 26082137



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,56 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26082137 - 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: 26082137 - 65830 Kriftel

At a glance

Property ID	26082137
Living Space	ca. 57,56 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	270.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m ²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.04.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

The property



Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

The property

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

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: 26082137 - 65830 Kriftel

The property



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHNTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

A first impression

Diese helle, barrierefreie und seniorengerechte 2-Zimmer Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer interessanten und langfristig gesicherten Kapitalanlage. Die Wohnanlage und somit auch die Wohnung ist seit 2013 an das Deutsche Rote Kreuz vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine attraktive Gelegenheit, in eine solide und nachhaltig vermietete Immobilie zu investieren.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen und komfortablen Wohnanlage, die 2012 errichtet und 2013 fertiggestellt wurde. Besonders hervorzuheben sind die durchdachte Raumaufteilung, der lichtdurchflutete Wohnbereich, die ansprechende Ausstattung sowie der großzügige, nach Westen ausgerichtete Balkon. Auch die unmittelbare Nähe zum beliebten Freizeitpark Kriftel unterstreicht die attraktive Lage.

Über den praktischen Windfang und den anschließenden Flur mit Garderobenbereich erreichen Sie sämtliche Räume der Wohnung. Das knapp 14 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung. Das innenliegende, modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist auf die Bedürfnisse eines barrierearmen und komfortablen Wohnens ausgerichtet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit über 22 m² Wohnfläche. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Der Küchenbereich ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende, über 8 m² große Westbalkon. Hier lässt sich die Nachmittagssonne genießen und insbesondere in den warmen Monaten ein schöner zusätzlicher Bereich im Freien gestalten.

Zwei großzügige Gemeinschaftsräume sowie ein gemeinsamer Terrassenbereich stehen den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung und ergänzen das attraktive Wohnkonzept. Ein eigener Kellerraum sowie die zur Wohnanlage gehörende Tiefgarage (die auch anteilig zur Wohnung gehört) runden das attraktive Angebot ideal ab.

Interessante Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive:

Ein besonderer Pluspunkt für Kapitalanleger ist das bestehende Mietverhältnis mit dem Deutschen Roten Kreuz. Die Wohnung erzielt eine Kaltmiete von ca. 876 € monatlich. Im Mietvertrag wurde eine Indexmiete vereinbart. Darüber hinaus besteht ein fest vereinbartes Mietverhältnis bis Juni 2033.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus langfristiger Vermietung, planbaren Mieteinnahmen und wertbeständigem Wohnkomfort – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige und möglichst unkomplizierte Immobilieninvestition legen.

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

Details of amenities

- Barrierefrei und seniorengerecht
- Moderne Einbauküche
- Innenliegendes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Laminat- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden
- Aufzug
- 2 Gemeinschaftsräume
- Gemeinschaftsterrasse
- Kellerraum
- Terrasse (circa acht Quadratmeter)
- Anteiliger KFZ-Stellplatz

MIETEINNAHME:

- Monatliche Kaltmiete: 876,57 € zzgl. 30,94 € (Verwaltergebühr) = 907,51 €

AKTUELLER WIRTSCHAFTSPLAN:

- Monatliches Hausgeld: 567 €
- Monatlich umlagefähige Kosten: ca. 366 €
- Monatlich nicht umlagefähige Kosten: ca. 150 €
- Monatliche Ansparung zu Instandhaltungsrücklage: ca. 50 €

Property ID: 26082137 - 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) oder mit dem Auto (A66/A3/A5) nach Frankfurt, Wiesbaden und auch zum Flughafen Frankfurt am Main.

Property ID: 26082137 - 65830 Kriftel

Other information

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: 26082137 - 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