

Kriftel

# Luxuriöse Ausstattung BJ.2022 - Helle 4-Zimmer- Wohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26082033



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

**PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26082033</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 127,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2022</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Parking souterrain, 6250 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>645.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	64.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.03.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel

## La propriété

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

IHRE BESTE LAGE



### 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

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## **Une première 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 Sanitäröbjekten 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 (à 6.250 €) 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.**

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Détails des commodités

- 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 (à 6.250 €) mit Vorbereitung für eine Wallbox
- Fahrradraum und ein Kinderwagenraum
- Alu-Rollläden über zentrale Steuerung
- Videogegensprechanlagen/Busch-Jaeger Free@Home Panel

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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