

Kriftel – Kriftel

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Hof und Garten

????????? ??????????: 24082035



www.von-poll.com

???? ??????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 199,55 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 365 m²

??????? ?????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ??? ??????

??????? ????????	24082035
??????????	ca. 199,55 m ²
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	10
???????????? ???	3
????????	
????????	2
???? ????????????	1950
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ???????	660.000 EUR
?????	?????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
????? ??????????????	2017
????????	??????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m ²
?????	
??????	?????, ???????????????? ???????, ????????

???????? ?????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	393.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.03.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????		

???????? ?????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ???????



???????? ??: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ???????



???????? ??: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ???????



????????? ??????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ?????????



???????? ?????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ???????



????????? ??????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ?????????



???????? ??????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ?????????



???????? ??: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?? ????????

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

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

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

??? ?????? ?????????

Das zweistöckige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 befindet sich auf einem ca. 365 m² großen Grundstück und bietet zusammen mit dem nachträglich angebrachtem Anbau eine Wohnfläche von ca. 200 m². Das Haus ist in zwei getrennte Wohnungen aufgeteilt und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Küchen und 2 Badezimmer. Zudem gibt es einen großen Balkon, sowie einen extra Raum zum Wäschetrocknen und Pflanzenüberwinterung. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu verbessern. Der gegenwärtige Energieverbrauch beträgt 132,8 kWh, was einer Energieeffizienz E entspricht. Aus diesem Haus kann ein gemütliches Zuhause für eine Familie, die viel Platz benötigt, entstehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Der große Hof-Gartenbereich ist perfekt, um Zeit mit der Familie im Freien zu verbringen.

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?????????????? ??? ????????

- Ein Garagenstellplatz
- Zwei Außenstellplätze
- Terrasse
- Garten
- Balkon
- Einbauküchen
- Tageslichtbäder

Sanierungen vollständig:

2009:

Elektrik im Erdgeschoss erneuert (außer im hinteren Zimmer und Bad), Sicherungskasten, WC, Spülbecken, Hebeanlage, Wohnungseingangstür erneuert + versetzt, Wohnzimmerfenster + Rollläden, Heizkörper in hinteren Zimmern, Einbauküche, Garage neu verkabelt mit 2 Stromkreisen und Sat TV

2010:

Außenbereich neu angelegt + gepflastert + Abwasserrohre/ Kanal neu, Zaun + Einfahrtstore, Vordach + Haustür

2011:

Schlafzimmerfenster + Rollläden, Gasdurchlauferhitzer Bad im Erdgeschoss

2015:

Elektrik Obergeschoss (außer Bad), Sicherungskasten, Laminat, Einbauküche + PVC, Heizung inkl. Kamin + neue Leitungen und Heizkörpern im OG

2017:

Flachdach + Dachrinnen und Ablaufrohre

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

??? ??? ??? ??????????

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. 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.

??????? ???????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 393.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24082035 - 65830 Kriftel – Kriftel

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com