

Kriftel

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

Αριθμός ακινήτου: 26082033



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 645.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26082033	Τιμή αγοράς	645.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 127,78 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2022	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Υπογείο πάρκινγκ, 12500 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Τελική ζήτηση ενέργειας	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.03.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



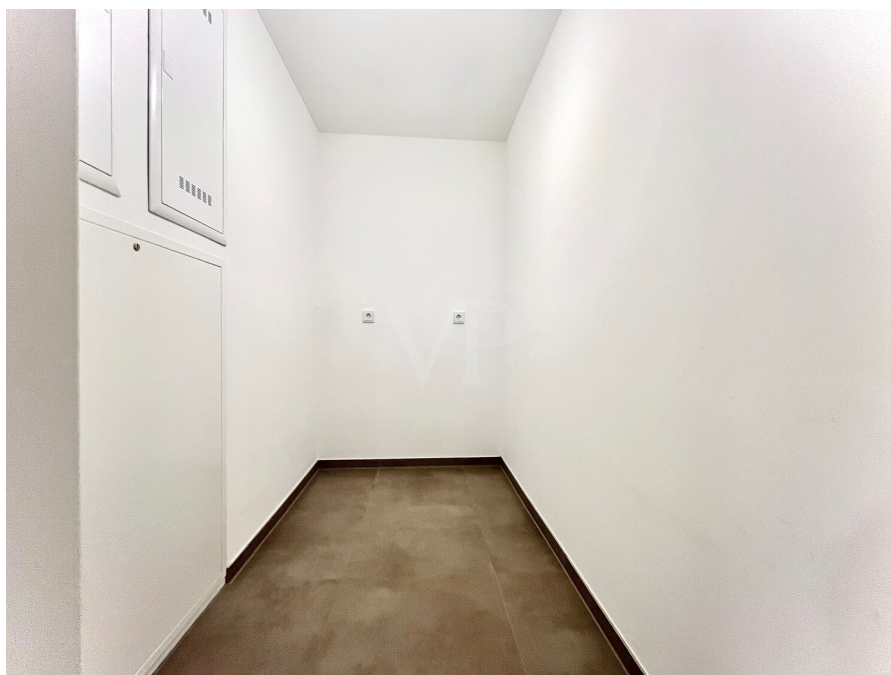
Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

IHRE BESTE LAGE

VP 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

**Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 12.500 €) 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 Wohneinheit und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

**Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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 12.500 €) mit Vorbereitung für eine Wallbox
- Fahrradraum und ein Kinderwagenraum
- Alu-Rollläden über zentrale Steuerung
- Videogegensprechanlagen/Busch-Jaeger Free@Home Panel

**Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26082033 - 65830 Kriftel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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