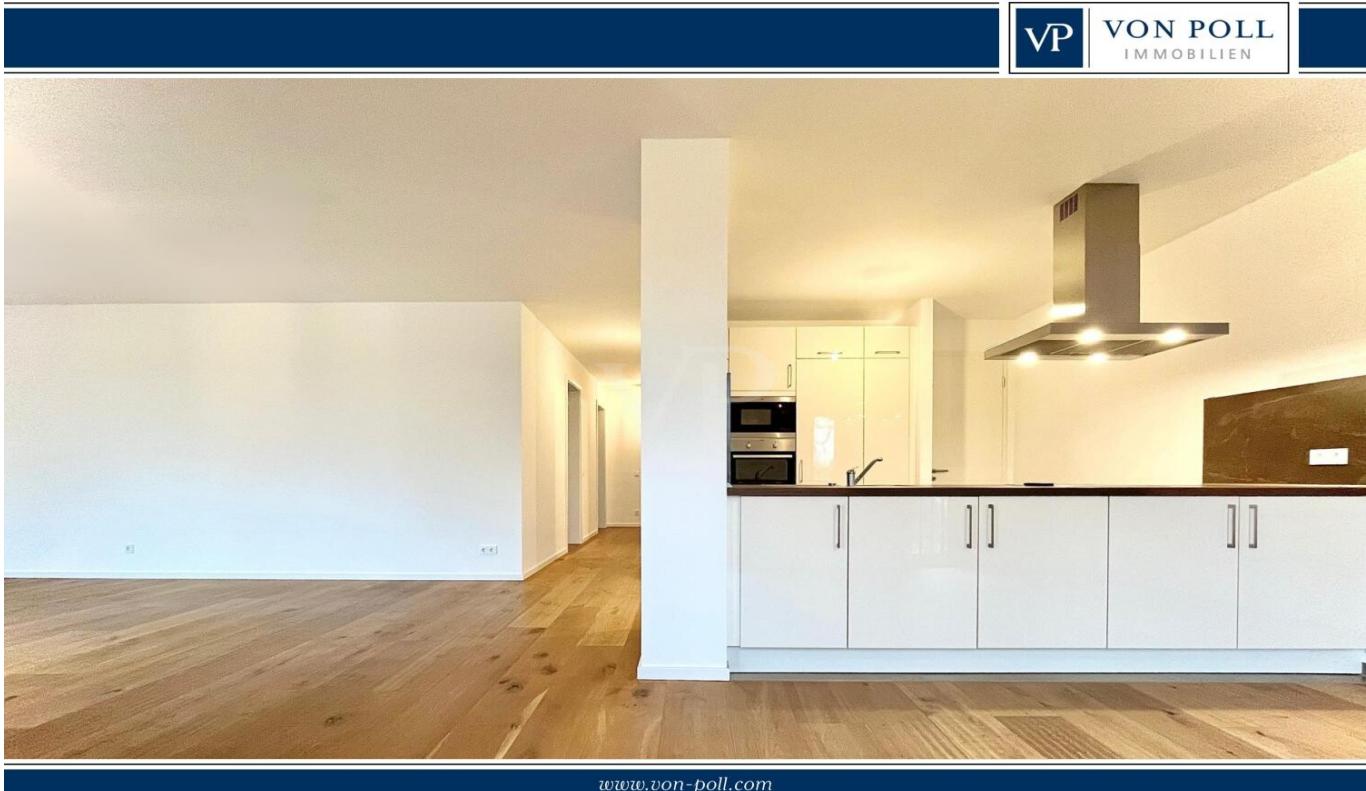


Kriftel

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

*Número da propriedade: 26082005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 729.000 EUR • ÁREA: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26082005	Preço de compra	729.000 EUR
Área	ca. 127,78 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2022	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

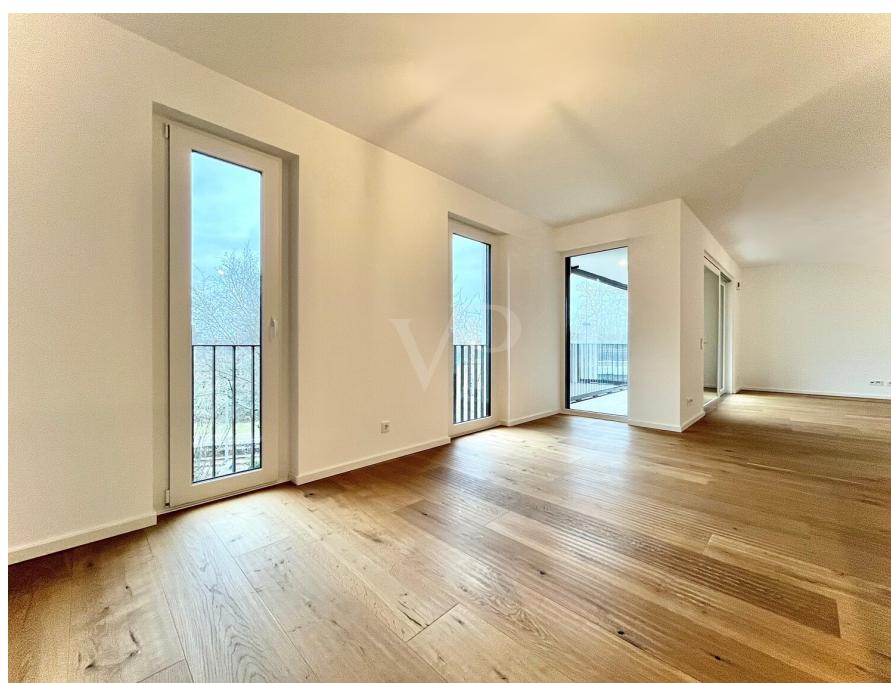
Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.03.2032	Classificação energética	B
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



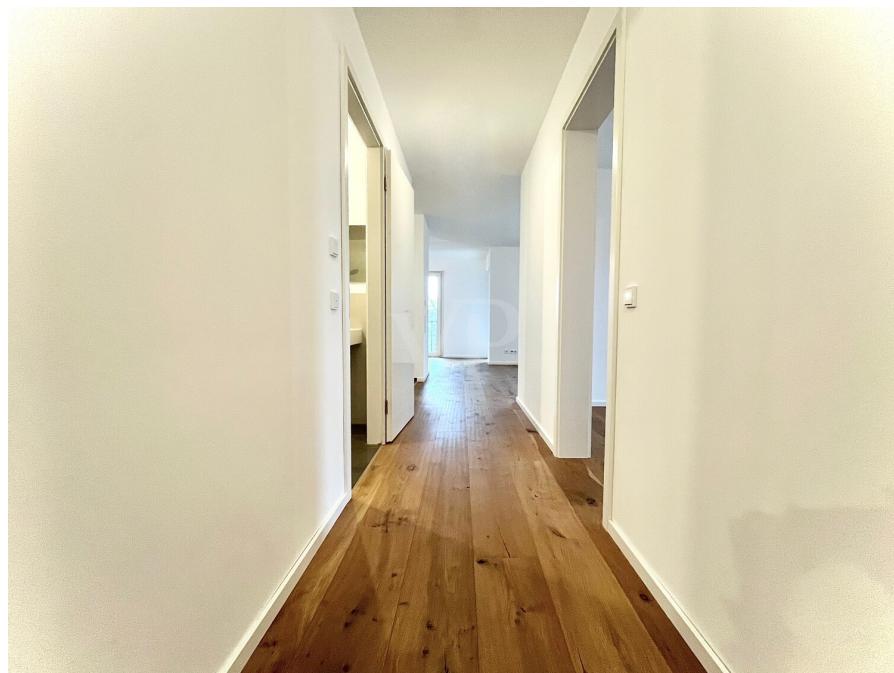
Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



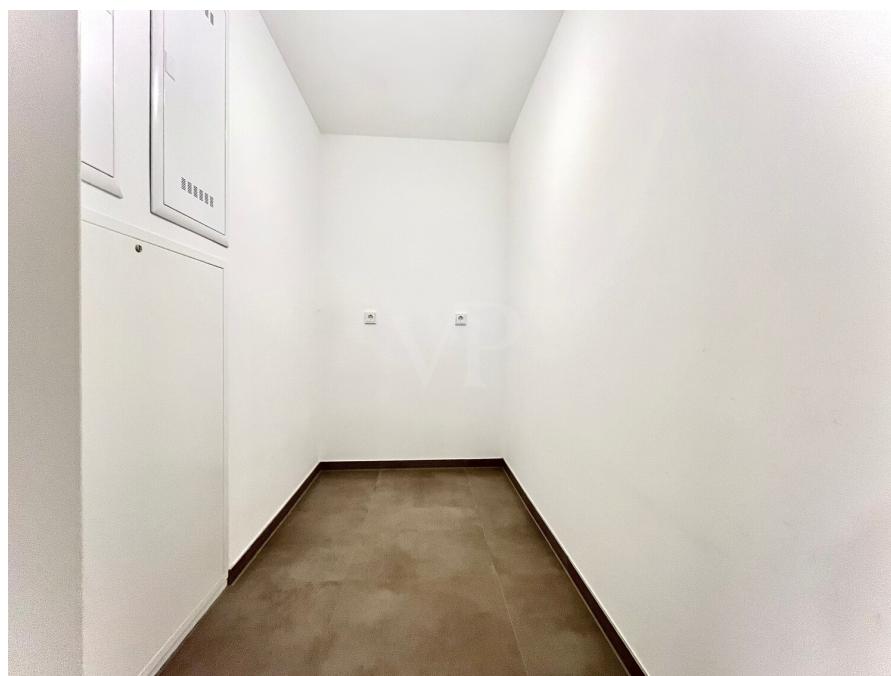
Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel

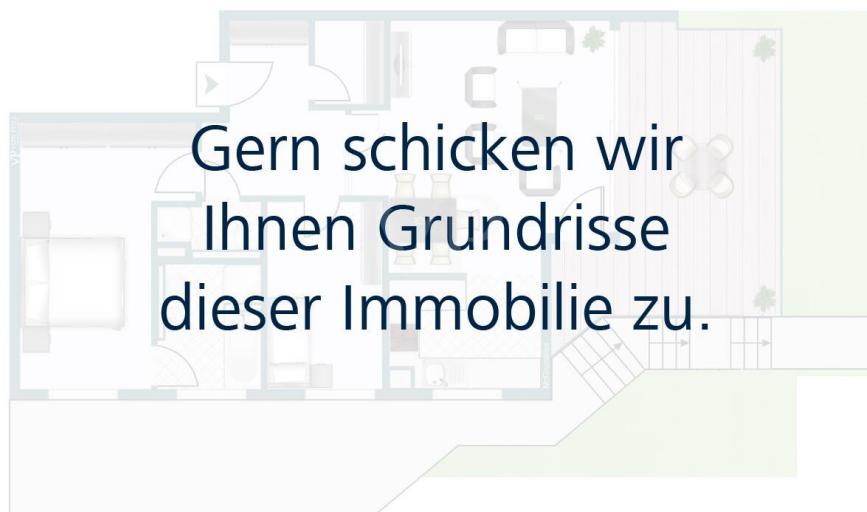


Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## O imóvel



### 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Uma primeira impressão

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 Sanitärobjecten 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 Wohnetage und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082005 - 65830 Kriftel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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