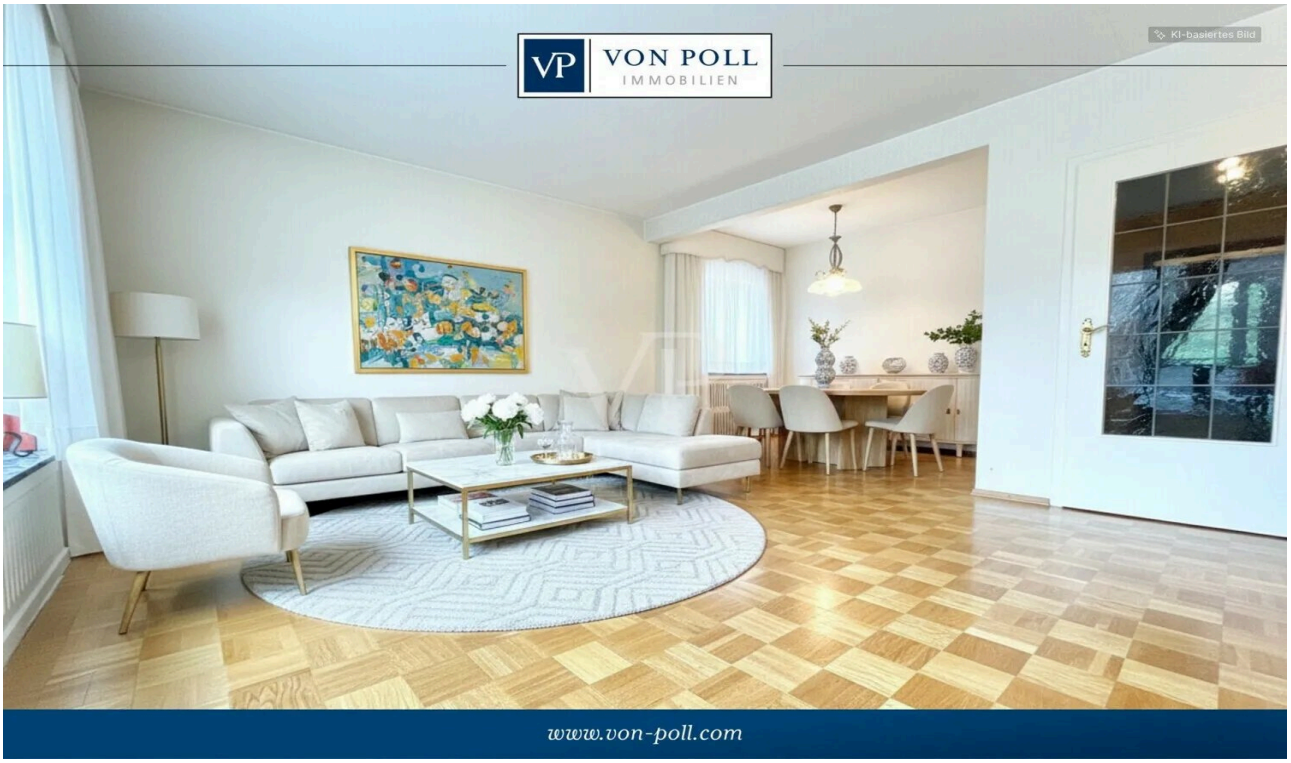
Kriftel

# Zentrales Stadthaus mit tollem Grundstück und viel Potenzial

*Objektnummer: 26082144*




KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 451 m²

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26082144 |
| Wohnfläche | ca. 215 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1971 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Haustyp | Stadthaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Nutzfläche | ca. 79 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.04.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 223.64 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

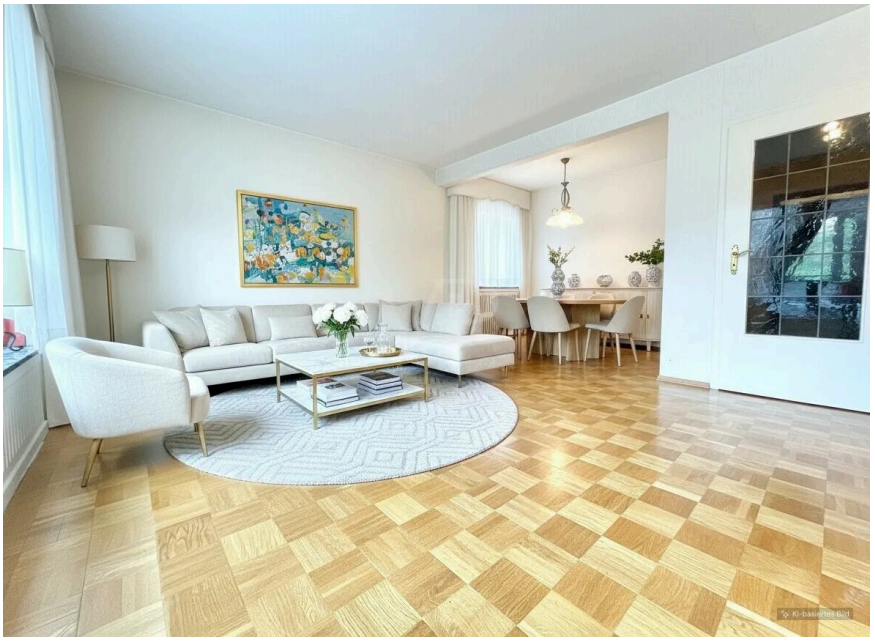
# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie

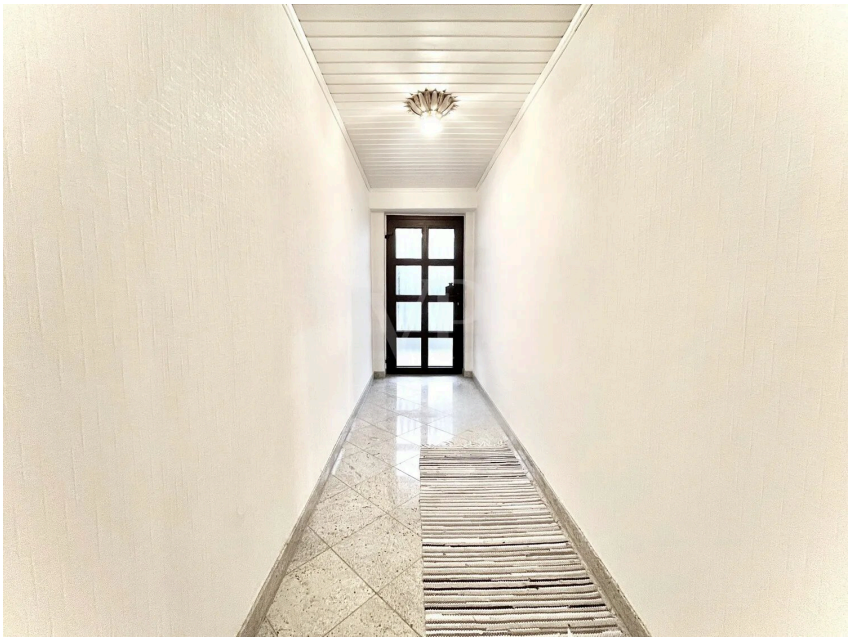




Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Ein erster Eindruck

**Charmantes Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten – Wohnen, Vermieten oder Arbeiten unter einem Dach**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf einem ca. 450 m² großen Grundstück, ergänzt durch ein separates Vorderhaus. Diese besondere Kombination eröffnet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Das Haupthaus bietet mit rund 130 m² Wohnfläche eine großzügige Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Wohnideen. Die Substanz ist solide, gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren möchten. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und ein ganz persönliches Zuhause schaffen.

Ein echtes Highlight ist das zusätzliche, eigenständige Vorderhaus mit einer Wohnfläche von ca. 85,35 m². Ob zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung, für Gäste, als Büro oder sogar für eine gewerbliche Nutzung wie beispielsweise eine Praxis – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Die separate Nutzung bietet nicht nur Flexibilität, sondern auch das Potenzial für zusätzliche Einnahmen.

Das Grundstück selbst lädt mit seinem Platzangebot zu vielfältigen Gestaltungsideen ein – sei es ein gemütlicher Innenhof, ein grüner Rückzugsort oder ein Bereich für Freizeit und Entspannung.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als seltene Gelegenheit: eine Kombination aus großzügigem Wohnen, zusätzlicher Einheit und spannenden Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist dieses Angebot für Käufer mit Vision, handwerklichem Geschick oder Investoren, die das vorhandene Potenzial erkennen und gezielt ausschöpfen möchten.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Objekts.

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Ausstattung und Details

* Großzügige Wohnfläche im Haupthaus (ca. 130,49 m² Wohnfläche)
* Separates Vorderhaus (mit ca. 85,35 m² Wohnfläche)
* Zwei eigenständige Wohneinheiten
* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung + Vermietung)
* Großzügiger, funktionaler Grundriss
* Teilweise große, helle Räume
* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
* Solide Raumaufteilung
* Separate Eingänge für beide Gebäude
* Innenhof bzw. geschützter Außenbereich
* Grundstück mit ca. 450 m²
* Gartenfläche mit Gestaltungsspielraum
* Platz für Terrasse oder Sitzbereich im Freien
* Mehrere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück
* Ausbaureserve bzw. Erweiterungspotenzial
* Geeignet für Mehrgenerationenwohnen
* Vorderhaus ideal als Gästehaus, Büro oder zur Vermietung
* Gute Voraussetzungen für Kapitalanleger
* Ruhige Wohnlage
* Gewachsene Umgebung mit Bestandsbebauung
* Solide Bausubstanz als Basis für Modernisierung
* Attraktives Entwicklungspotenzial für individuelle Wohnkonzepte

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Alles zum Standort

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 Einkaufmöglichkeiten.
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.

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Sonstige Angaben

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

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.

Objektnummer: 26082144 - 65830 Kriftel

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com