Kriftel

Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenwohnen auf tollem Grundstück

Objektnummer: 26082167



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 788 m²

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

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

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Auf einen Blick

Objektnummer	26082167
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1887

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Die Immobilie





Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Die Immobilie





Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Die Immobilie





Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

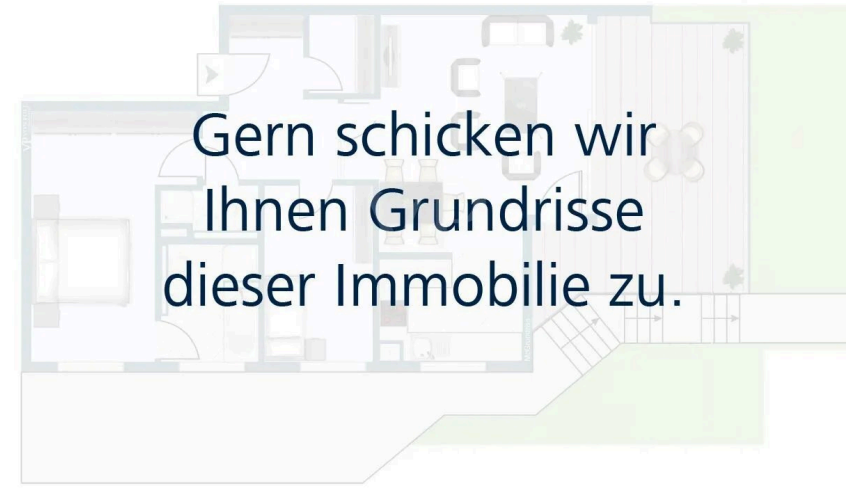
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

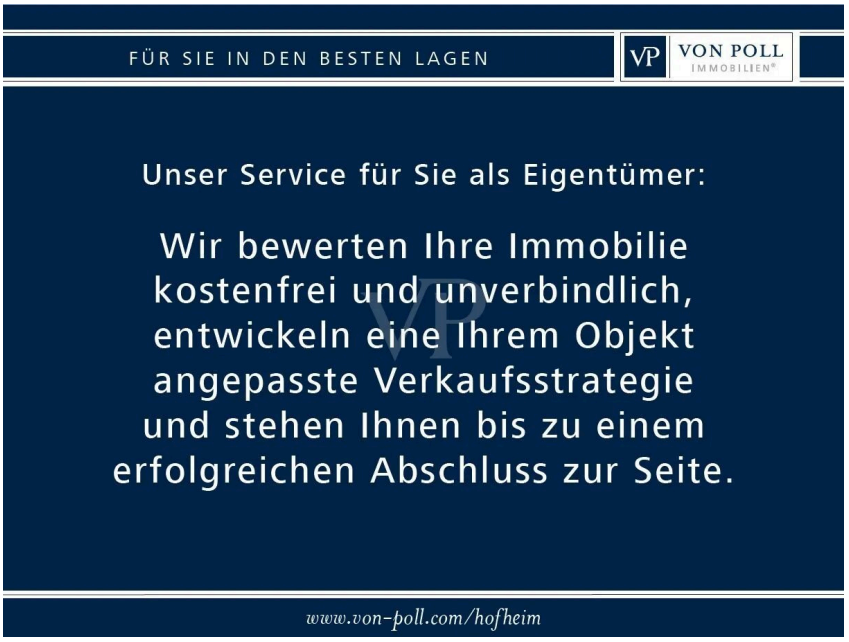


Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Die Immobilie





Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Ein erster Eindruck

Im alten Ortskern von Kriftel dürfen wir Ihnen dieses Ensemble aus zwei miteinander verbundenen Einfamilienhäusern anbieten.

Der Grundriss beider Häuser ist so durchdacht, dass sich entweder eine Nutzung als Einfamilienhaus mit separatem Kindertrakt anbietet oder aber auch ein Mehrgenerationen-Wohnkonzept.

Ursprünglich wurde das Vorderhaus im Jahr 1887 erbaut und in den 80er Jahren teils saniert, das Haupthaus entstand 1981 neu und überzeugt durch einen sehr gepflegten Zustand und große Räume.

Über ein erst vor einiger Zeit erneuertes Hoftor fahren Sie in den eigenen Innenhof ein, hier finden bis zu drei PKW im Außenbereich und ein weiterer PKW in der Einzelgarage Platz.

Dann treten Sie in den Zwischenbau ein, der beide Häuser miteinander verbindet.
Das Vorderhaus bietet im Erdgeschoss zwei Zimmer sowie eine separate Küche, die auch als Zimmer genutzt werden könnte.
Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung.
Stauraum gewährt der Dachboden sowie ein alter Gewölbekeller.

Der Zwischenbau wurde gekonnt zwischen den Häusern platziert und mit zwei Bädern versehen.
Eine Teilung wäre ohne großen Aufwand möglich.

Das Haupthaus überrascht mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Parkettboden und dem Zugang auf die ebenso großzügige, teils überdachte Familienterrasse mit Grill.
Eine Wohnküche könnte mit dem Wohnzimmer verbunden werden und so noch mehr offenes Raumgefühl vermitteln.
Ein Kachelofen spendet wohlige Wärme an kalten Wintertagen.
Das Obergeschoss bietet auf zwei Zimmern mit Bad eine fantastische Master-Etage.
Die Decken sind giebelhoch und das Schlafzimmer ist auf 25 qm sehr großzügig dimensioniert.

Das Haupthaus ist voll unterkellert, die Heizung wurde erst 2017 erneuert.
Weitere Möglichkeiten bietet das Nebengebäude hinter der Garage, wunderbar für Handwerker oder Gartengeräte geeignet.

Alles in allem bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit den nötigen Raum und die Rückzugsorte auch für eine große Familie zu schaffen oder eine Kombination von

Wohnen und Arbeiten/ Vermietung zu vereinen.

Wir freuen uns Ihnen, dieses Ensemble persönlich zu zeigen.

Das Highlight der Liegenschaft ist der von außen nicht einsehbare Garten mit vielen Möglichkeiten der Nutzung.

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Ausstattung und Details

- ruhige Lage im alten Ortskern von Kriftel
- zwei Häuser auf einem Grundstück (auch als Einfamilienhaus nutzbar)
- traumhafter Garten hinter dem Haus - Nutzgarten möglich
- toller, eingefriedeter Innenhof
- 1.000-Liter-Wasserfass zur Gartenbewässerung
- 3 Außenstellplätze und eine Garage

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Alles zum Standort

Die Gemeinde 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.

Objektnummer: 26082167 - 65830 Kriftel

Sonstige Angaben

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: 26082167 - 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