

Kriftel

# Bungalow mit gepflegtem Garten und Garage

*Codice oggetto: 25082112*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,59 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 369 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25082112                  |
| Superficie netta    | ca. 129,59 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1978                      |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 630.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.09.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 189.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1978                             |

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## La proprietà





Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## La proprietà



Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## La proprietà



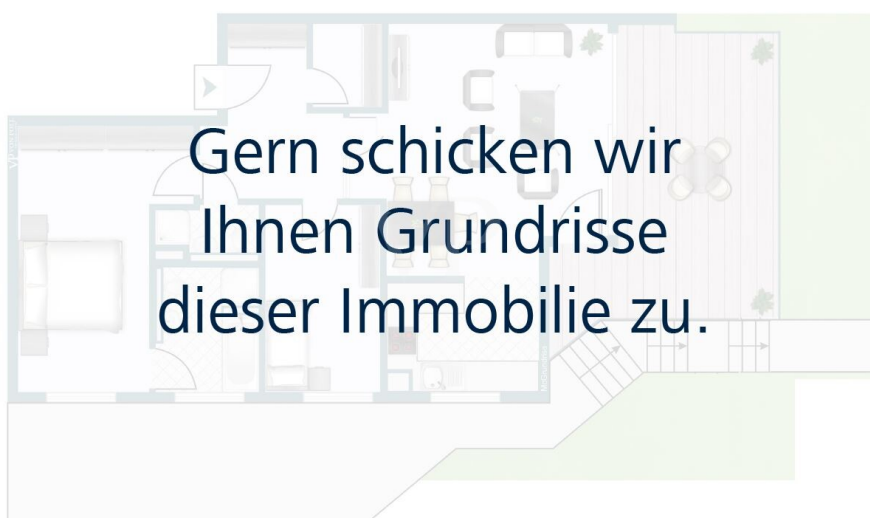
Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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



Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus (einseitig angebaut) in gepflegtem Zustand aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch, eine durchdachte Raumaufteilung und seine sehr gute Lage in einem angenehmen Wohnumfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 369 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich, der Zugang zu allen wesentlichen Räumlichkeiten bietet. Der helle Wohn- und Essbereich ist optimal geschnitten und erlaubt die unkomplizierte Gestaltung individueller Wohnideen. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslicht. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essplatz.

Herrlich ist die große Terrasse. Der Garten ist überschaubar, leicht zu pflegen und lädt dazu ein, Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Ob gemütliche Stunden mit der Familie oder Grillabende mit Freunden – der Außenbereich lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen nutzen.

Die sehr gute Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zügig in die Innenstadt oder zu weiter entfernten Zielen gelangen.

Dieser Bungalow vereint eine durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Wohnfläche und eine sehr gute Lage zu einem Angebot, das sowohl für Familien als auch für Paare eine angenehme Wohnperspektive bietet.

Die vorhandene Garage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyausrüstung und ist ein wertvolles Zusatzfeature.

Das Haus ist von der über 90 jährigen Eigentümerin bewohnt. Sie möchte nach dem Verkauf gegen Zahlung einer ortsüblichen Miete im Haus weiterhin wohnen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Dettagli dei servizi

- Parkett
- Kamin
- Einbauküche
- große Fensterflächen
- Sauna
- Markise
- große Terrasse
- herrlicher Garten
- Garage
- Marmor

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25082112 - 65830 Kriftel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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