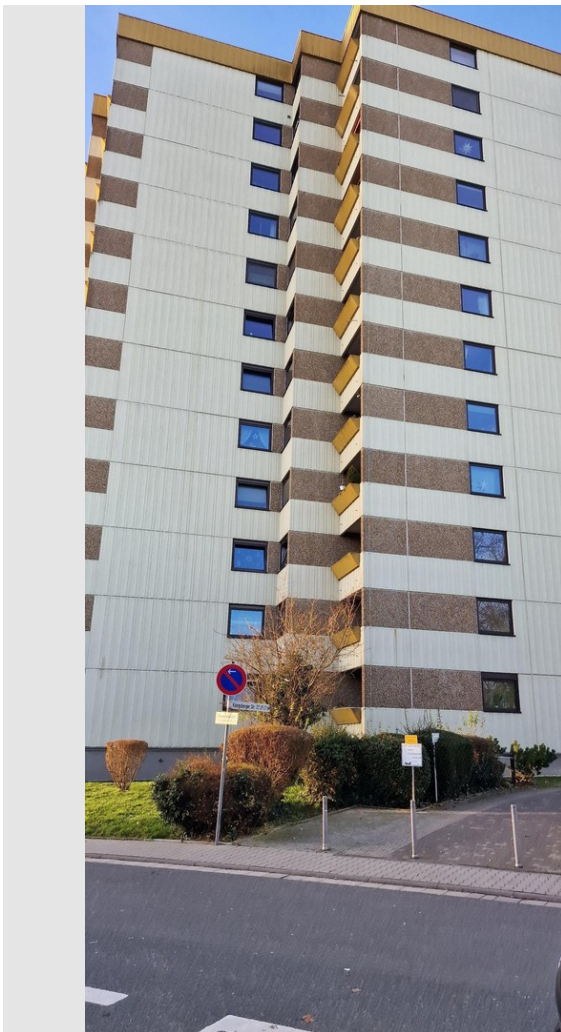


# Exposé

## Wohnung in Kriftel

### Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Kriftel/Ts.



Objekt-Nr. OM-280334

#### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

65830 Kriftel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 60 qm gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Die Wohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Haus wurde ca. 1975 erbaut. Es ist Bestandteil von insgesamt 3 Häusern mit 141 Eigentumswohnungen. Davon sind im Haus in der sich die Wohnung befindet 48 Wohneinheiten auf 11 Etagen verteilt.

Nach betreten der Wohnung gelangen Sie über den rechteckigen Flur in alle Zimmer. Das Wannenbad wurde 2022 komplett saniert. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Wohn- und Schlafzimmer verfügt über eine ausreichende Größe. Der sehr große Balkon liegt in Süd/West Ausrichtung.

Der separate Keller ist ca. 6 qm groß und verfügt über einen eigenen Stromanschluss.

## Ausstattung

- 60 qm Wohnfläche
- 2 Zimmer
- innen liegendes Badezimmer mit Wanne
- Balkon (Süd-Westausrichtung)
- Gegensprechanlage
- 3-fach verglasten Fenster (Baujahr 2020)
- Keller (eigener Stromanschluss)
- Waschkeller mit Münzwaschmaschine
- Trockenraum
- Fahrradkeller
- Personenaufzug (2012 modernisiert)
- Fassadensanierung in 2020

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

- Die Wohnung ist seit 1995 vermietet.
- Nettomiete 650,-€ / 290,-€ NBK.
- Besichtigungen nach Rücksprache möglich
- Keine Makler !!!!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Kriftel in unmittelbarer Nähe von Frankfurt am Main und Wiesbaden. Sie ist durch eine zentrale Lage sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Durch die direkte Anbindung an die A66 und die A3 ist das gesamte Rhein-Main Gebiet gut zu erreichen. Auch der Frankfurter Flughafen ist in 10 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel verfügt Kriftel über einen S-Bahnhof, von dem aus in regelmäßigen Abständen Verbindungen zum Beispiel nach Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz bzw. Frankfurt Flughafen besteht. Buslinien ergänzen das Angebot und sorgen für eine gute Vernetzung innerhalb der Gemeinde und zu den umliegenden Orten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schulen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie

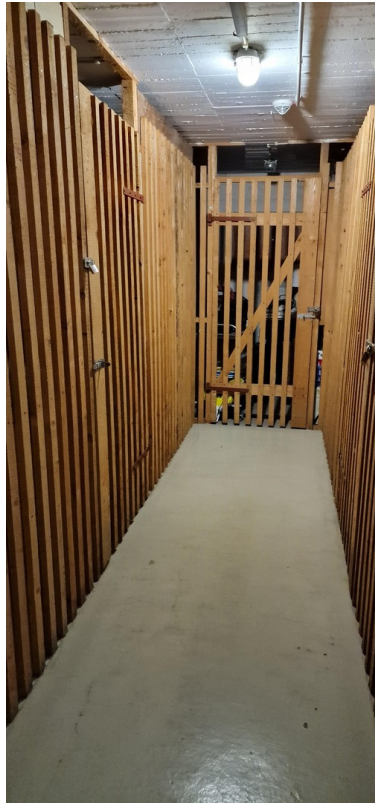


Schlafzimmer



Treppenhaus + Aufzug

# Exposé - Galerie



Keller



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



TG-Einfahrt

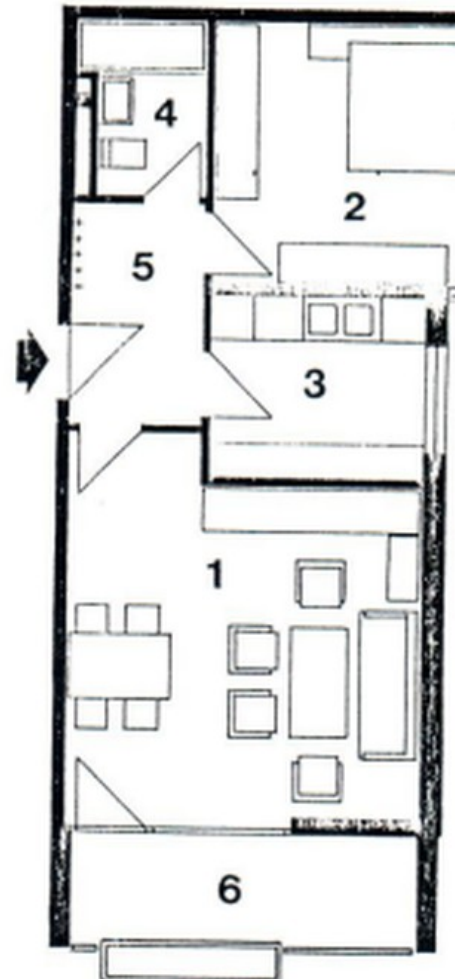
# Exposé - Grundrisse

## 2 - Zimmerwohnung 59,99 qm

1 Wohnen	4,79 × 4,46 = 21,36		
	+ 1,80 × 0,70 <sup>5</sup> = 1,27		
	+ 3,01 × 0,16 = 0,48	23,11	
2 Schlafen	4,71 × 3,59	16,91	
3 Küche	2,91 × 2,48 = 7,22		
./.	0,45 × 0,65 = 0,29		6,93
4 Bad/WC	1,80 × 2,43 = 4,37		
./.	0,30 × 1,67 = 0,50		3,87
5 Flur	1,80 × 2,99 <sup>5</sup>		5,39
6 Loggia	4,73 × 1,60 × 0,5		3,78
Wohn- und Schlafräume		40,02	
Küche			6,93
Neberräume			13,04
<b>Gesamt-Wohnfläche</b>			<b>59,99 qm</b>

Berechnung pers. DIN 283 - Bl. 2

	Haus A	Haus B	Haus C
EG	A 02	B 02	C 02
1. OG	A 12	B 12	C 12
2. OG	A 22	B 22	C 22
3. OG	A 32	B 32	C 32
4. OG	A 42	B 42	C 42
5. OG	A 52	B 52	C 52
6. OG	A 62	B 62	C 62
7. OG		B 72	C 72
8. OG		B 82	C 82
9. OG			C 92
10. OG			C 102
11. OG			C 112



Grundriss