

# Exposé

## Reihenendhaus in Kriftel

### Energieeffizientes Reihenendhaus (A+) mit Südwest - Garten in Kriftel - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-453037

#### Reihenendhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Steffen-Korb

65830 Kriftel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in familienfreundlicher Lage in Kriftel vereint modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und energieeffiziente Technik. Mit viel Licht, offenem Konzept und einem sonnigen Garten bietet es den idealen Lebensmittelpunkt.

Auf 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwarten Sie 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC – ideal für Familien mit Platzbedarf oder Homeoffice.

Wohnen & Leben – hell, offen, einladend

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick in den Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südwest-Terrasse - ideal für entspannte Abende, Familienzeit oder gesellige Stunden mit Freunden.

Ein hochwertiger Kaminofen der Marke Hase sorgt in den kühleren Monaten für eine besonders gemütliche Atmosphäre und macht Ihr Zuhause zu einem echten Wohlfühlort.

Die offene Nolte-Küche in elegantem Magnolienton fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung - flexibel für jede Lebensphase

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer mit vielseitiger Nutzung (Kinder, Gäste oder Büro) sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad.

Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Energie und Ausstattung:

Energieeffizienzklasse A+

(sehr niedriger Energieverbrauch)

Photovoltaikanlage

Holzpellettheizung

Dreifachverglasung mit Sicherheitsbeschlägen (RC2-ähnlich)

Elektrische Rollläden

Garage sowie zusätzlicher Stellplatz

Gartenhütte und separater Holzlagerplatz

Weitere Informationen

Kein Keller vorhanden

Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Verkauf provisionsfrei von privat

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

# Lage

Kriftel – die beliebte Obstbaugemeinde im Main-Taunus-Kreis – verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Obstplantagen und grünen Naherholungsflächen bietet Kriftel eine hohe Lebensqualität sowie ein familienfreundliches Umfeld.

Für den täglichen Bedarf stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen direkt vor Ort zur Verfügung. Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule befinden sich ebenfalls direkt im Ort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Gemeinde. Ein lebendiges Vereinsleben mit zahlreichen Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten prägt das gemeinschaftliche Miteinander und macht Kriftel besonders attraktiv für Familien und alle Generationen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die nahegelegene S-Bahn sowie die Autobahnen A66 und A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Wiesbaden und des Frankfurter Flughafens.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten Sommer 2025

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Zimmer 1 - 1.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - 1.OG



Vollbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG

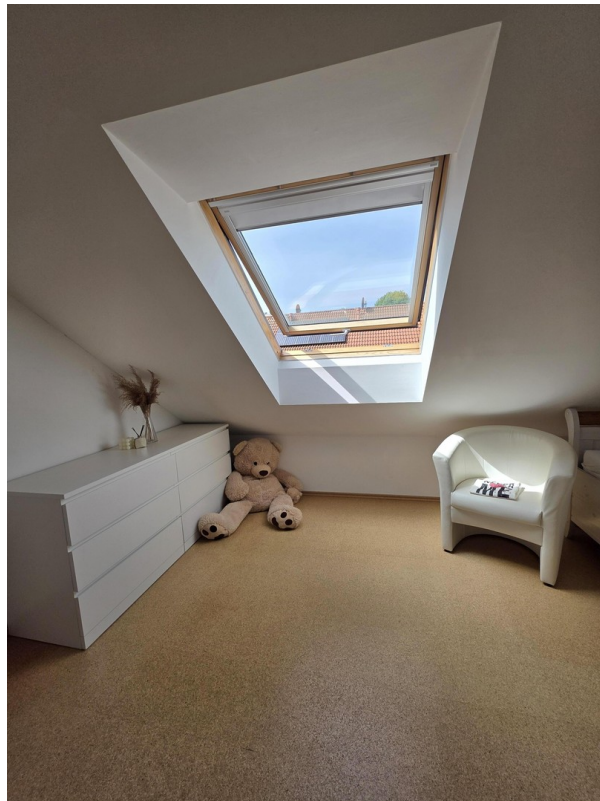


Zimmer 3 - 2.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 - 2.OG



Zimmer 4 - 2.OG

# Exposé - Galerie



Duschbad 2.OG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: HE-2026-006376742 3

---

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen 4,27 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
24 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
12 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,5	9.687	1.743	7.943	1,3

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

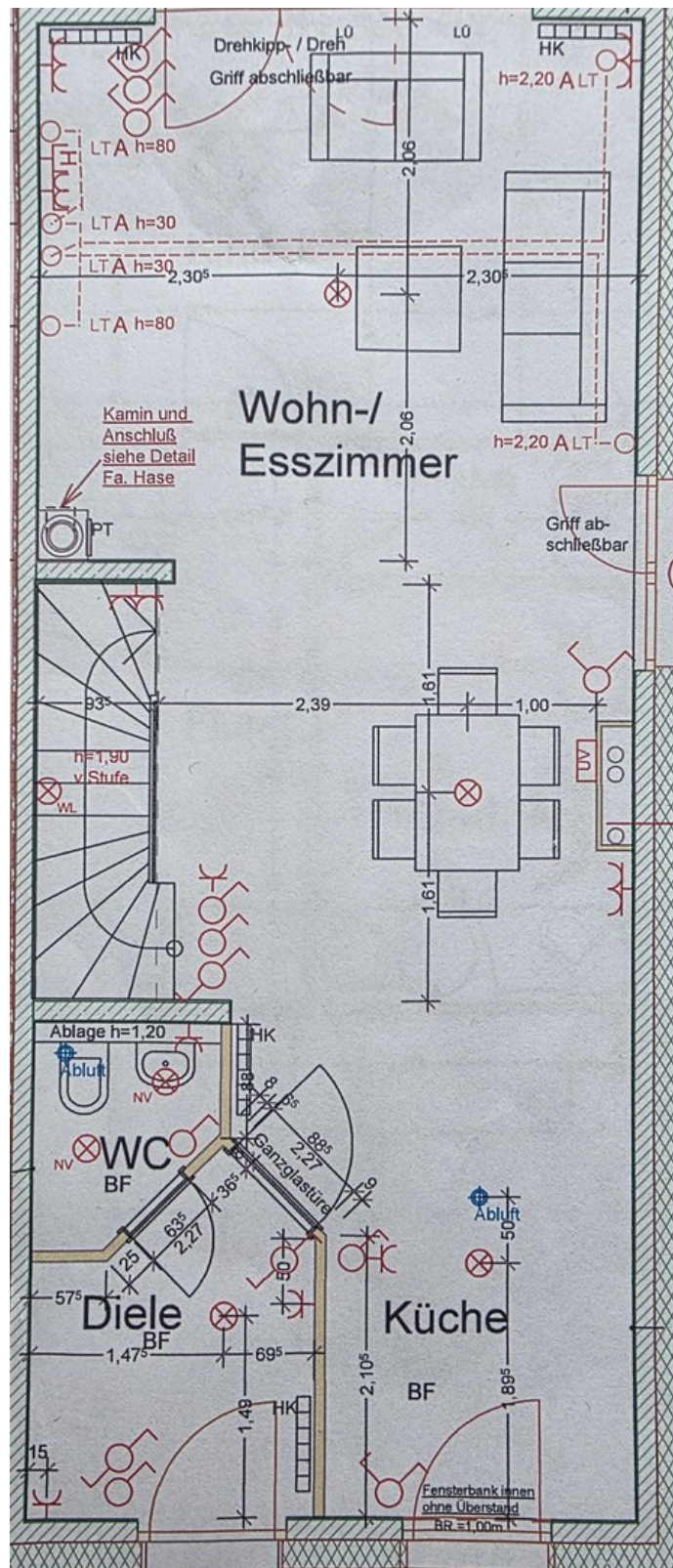
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>j</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

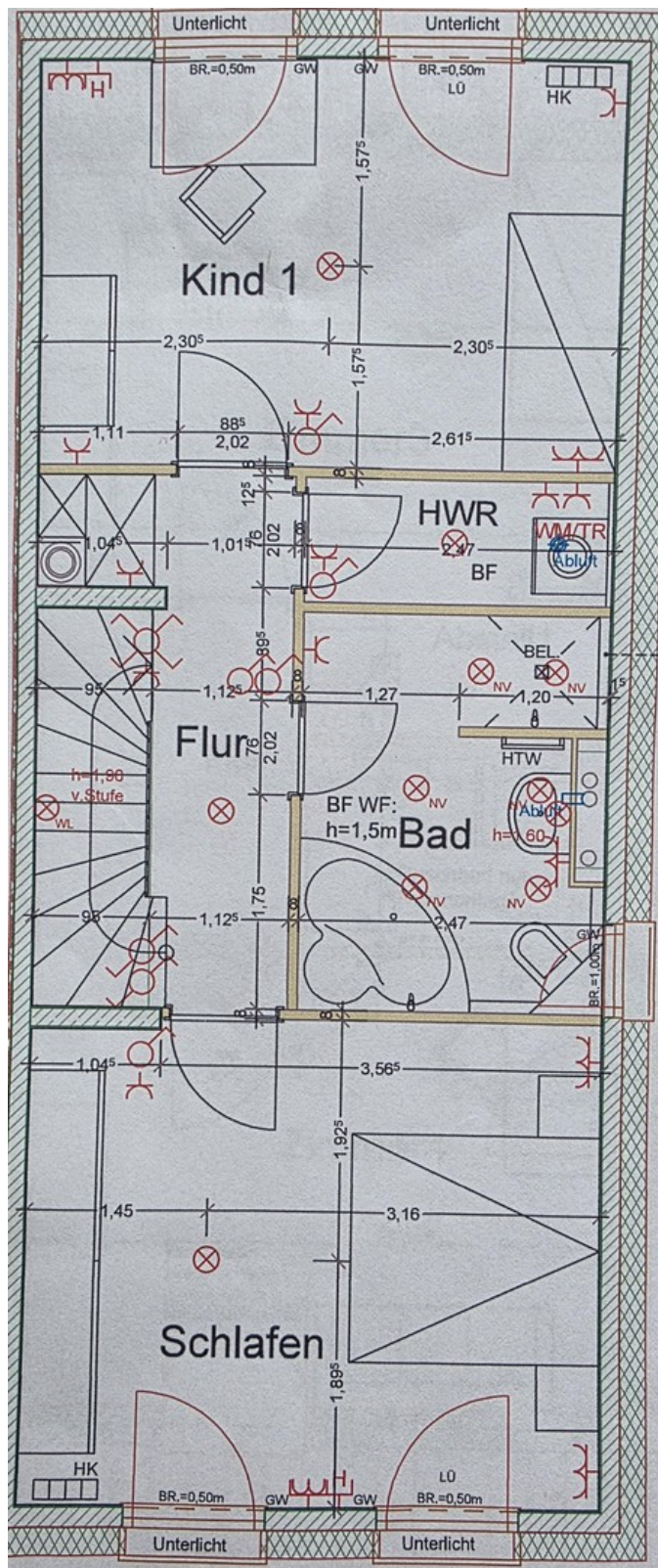
Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

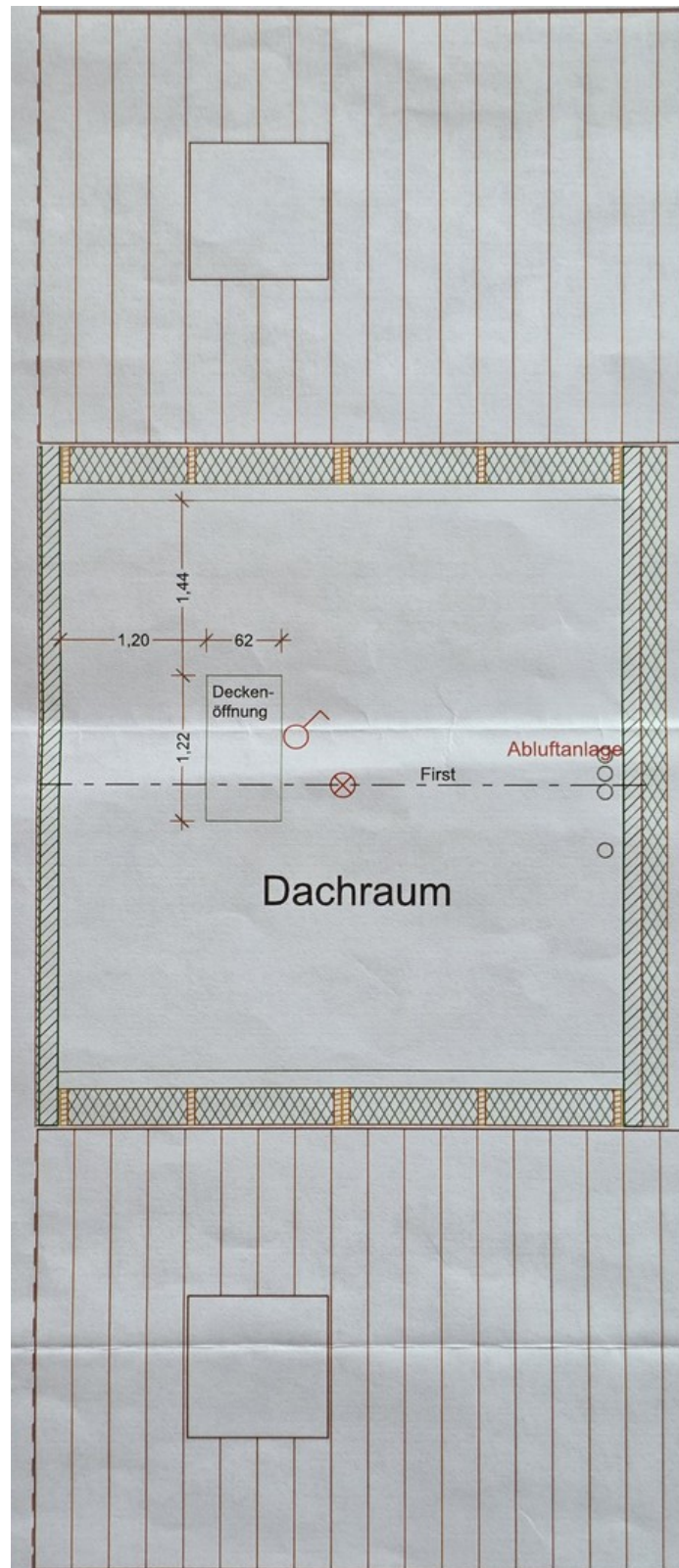
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG



# Exposé - Grundrisse



Dachraum