

Exposé

Reihenhaus in Kriftel

**RESERVIERT - VON PRIVAT - Reihenmittelhaus ruhig
gelegen in geschlossener Wohnsiedlung**



Objekt-Nr. **OM-294678**

Reihenhaus

Verkauf: **670.000 €**

65830 Kriftel
Hessen
Deutschland

Baujahr	2008	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	173,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne Reihenmittelhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Eingangsbereich mit praktischer Garderobe sowie Gäste-WC. Der angrenzende Wohn-Ess-Bereich verfügt über viel Platz und Lichteinfall durch die bodentiefen Terrassenfenster. Sie gelangen von hier in die offene moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld und integriertem Kaffeevollautomaten.

Im 1. OG befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und 2 große Zimmer. Eines davon mit begehbarem Kleiderschrank.

Das Dachgeschoß verfügt über ein weiteres großes Zimmer mit einem separaten Duschbad sowie einem kleinen Abstellraum. Das Highlight dieses Zimmers ist die Deckenhöhe von bis zu 4m und offen sichtbaren Dachpfetten.

Der großzügige Vollkeller rundet das Angebot ab. Hier befindet sich die Heizungsanlage und 2 weitere Räume.

Bei dem Bau ist auf einen niedrigen Energieverbrauch Wert gelegt worden, welcher sich durch die eng gelegte Fußbodenheizung in Vorbereitung auf eine Wärmepumpe begründet.

Das Haus verfügt über 2 PKW-Stellplätze, welche am Ende des Fußweges vor der Häuserreihe liegen. Hinter dem Garten ist eine Sackgassenstrasse für die nächste Häuserreihe, auf die durch ein Gartentor mit wenigen Stufen direkter Zugang aus dem Garten besteht.

Ausstattung

Fliesen im kompletten EG und den Bädern im OG und DG, alle weiteren Räume sind mit Laminat ausgestattet.

Einbauküche mit Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld und integriertem Kaffeevollautomaten

Niedrigenergie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit individuell programmierbaren Temperaturreglern je Heizungskreis

1 Gäste-WC, 1 Bad mit Dusche und Wanne sowie zusätzlich ein weiteres Duschbad im DG, alle mit Tageslicht

Elektrische Rollläden im EG für das Küchenfenster sowie die Terrassenfenster/-tür

Rollläden im OG für alle Fenster

Elektrische Rollläden an 2 Dachflächenfenstern im DG

Terrasse mit elektrischer Markise

Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Wohnräumen

Gas-Brennwerttherme von Vaillant aus dem Baujahr des Hauses

Vollunterkellert

2 Stellplätze

Hochwertiges Gartenhaus von Biohort mit Stromversorgung

Grundstücksfläche besteht aus:

- 135m² Grundstück Haus
- 25m² Grundstück Stellplätze
- 13,5m² Grundstück Weg (1/6 von 81m² Gemeinschaftsweg)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In der Rhein-Main Region westlich direkt in Anschluss an Frankfurt liegt die Gemeinde Kriftel mit ca. 11.000 Einwohnern, auch genannt der „Obstgarten des Vordertaunus“.

Das Haus liegt im Baugebiet „Am Ziegeleipark“ und somit in Laufweite aller Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Grundschule, einer weiterführenden Schule sowie mehreren Kitas.

Für die Naherholung sorgt der unmittelbar angrenzende Ziegeleipark oder die angrenzenden Felder und Wiesen.

Kriftel verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A66 und and die S-Bahn sowie ein schönes Freibad und eine großzügige Parkanlage mit Minigolfplatz und diversen Sportanlagen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



offene Einbauküche



Küche und Flur

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer begehbare Schran

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad oben 1

Exposé - Galerie



Bad oben 2



Kinderzimmer hinten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur oben Richtung Bad

Exposé - Galerie



Flur oben Richtung Kinderzimme



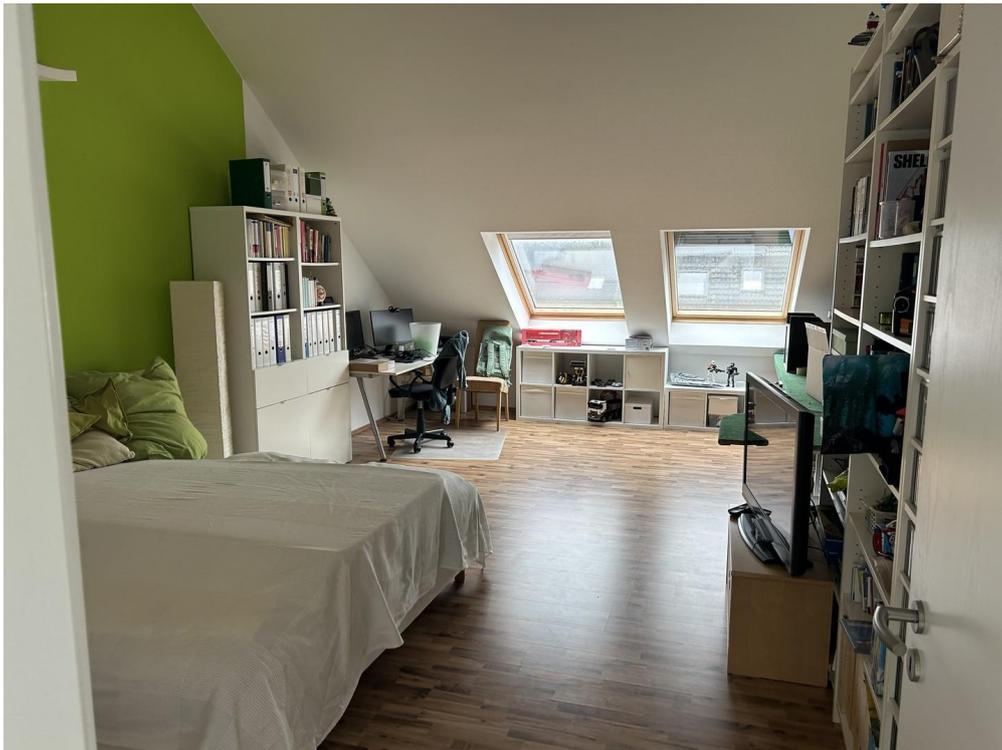
Garten



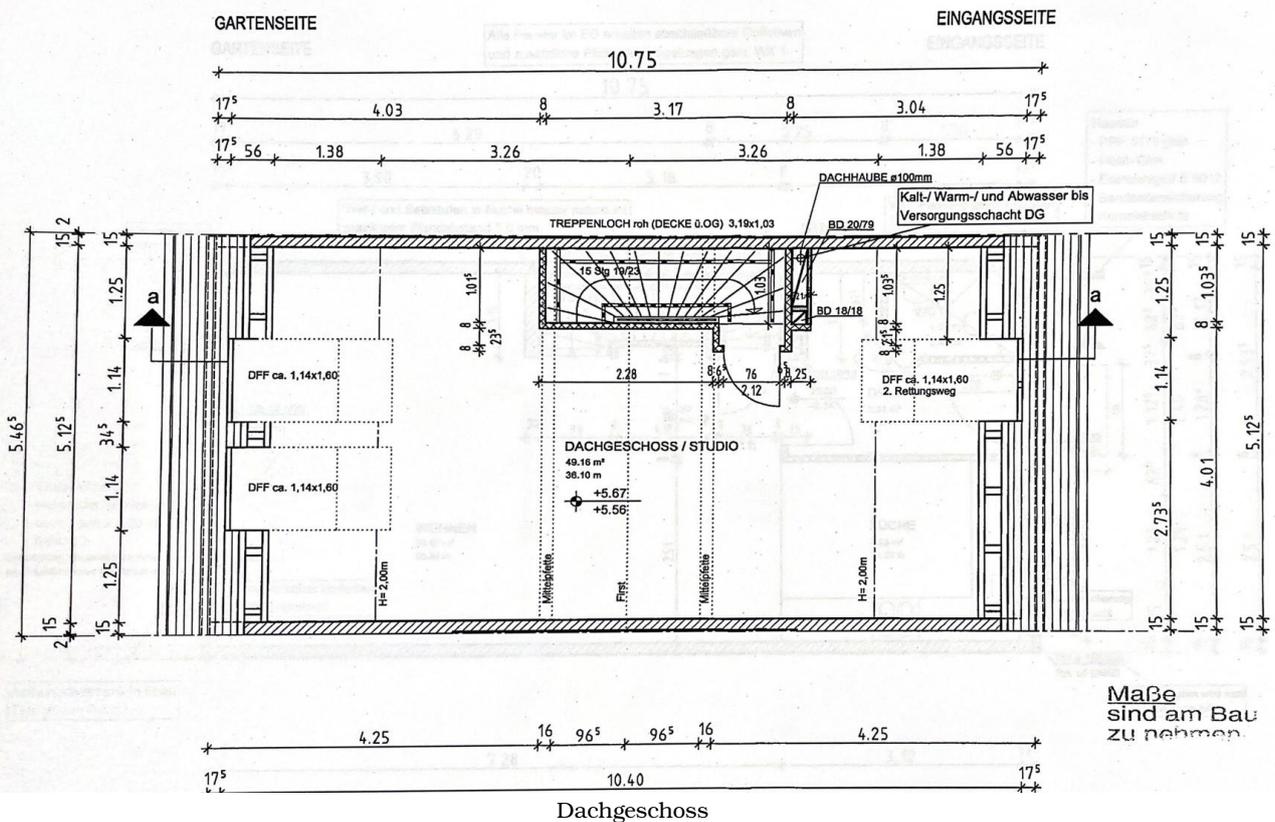
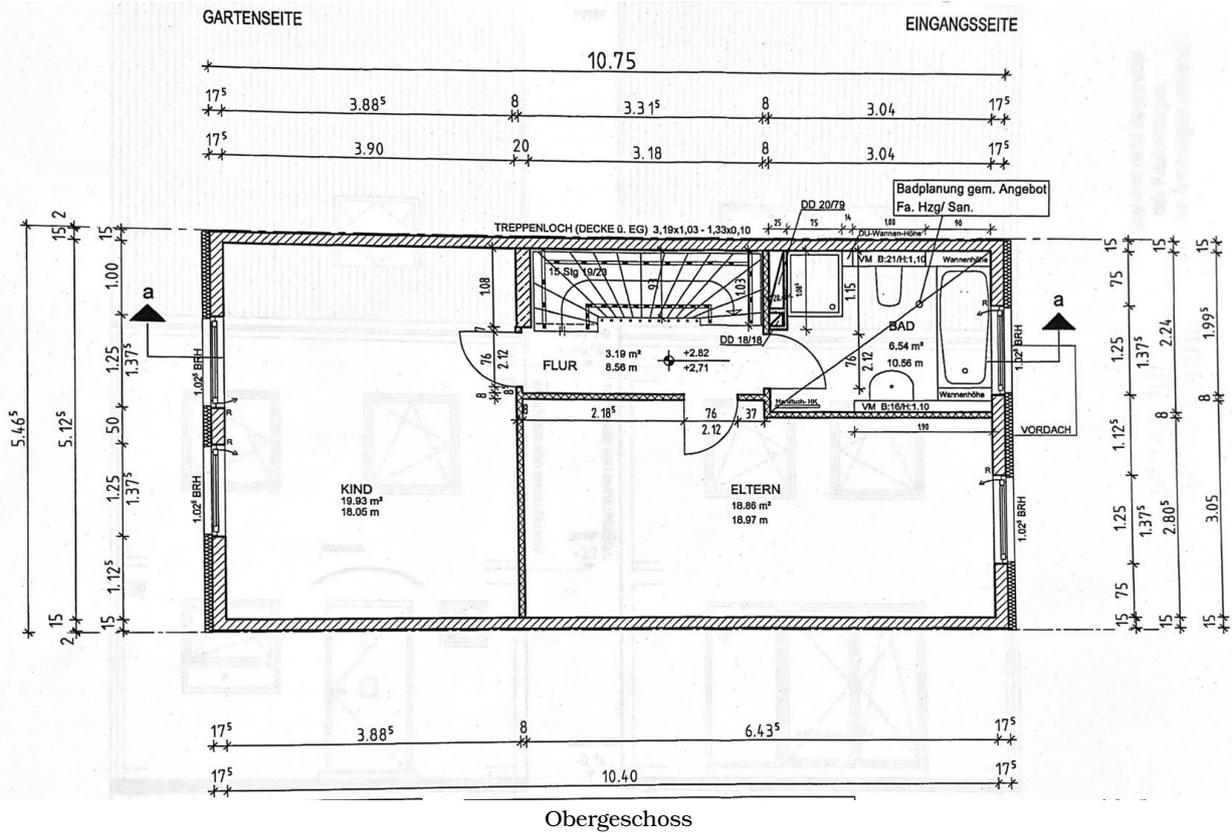
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Maße sind am Bau zu nehmen.