

Exposé 2025

Einzigartiges, freistehendes Stadthaus
mit Geschichte – stilvoll saniert, sofort
bezugsbereit und mit genehmigtem
Ausbaupotenzial



Eva Huaman Campos
eihc@outlook.com
Exposé 2025

Adresse: auf Anfrage

Kaufpreis: 950.000 €

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstück: ca. 432 m²

Zimmer: 5

Baujahr: 1908

Kernsanierung: 2022

Garage/Stellplatz: 1 Garage, 1 Außenstellplatz mit Starkstromanschluss

Provision: entfällt (Privatverkauf)

Bezugsfrei ab: sofort



Objektbeschreibung

Dieses historische und freistehende Einfamilien-Stadthaus aus dem Jahr 1908 wurde 2022 mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Energieeffizienz und Wohnkomfort kernsaniert. Die historische Backsteinfassade wurde erhalten und durch eine hochwertige Innenisolierung ergänzt – ein gelungenes Zusammenspiel aus Altbaucharme und moderner Technik.

Die Sanierung umfasste unter anderem:

- Austausch aller Fenster durch 3-fach verglaste Modelle
- Installation einer leistungsstarken Wärmepumpe (auch für Erweiterung ausgelegt)
- Installation Entkalkungsanlage Gruenbeck
- Fußbodenheizung im Hauptbad
- WLAN Netwerk-Hub (im Keller) und Ethernet-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Erneuerung der Elektrik und Sanitärinstallationen
- Hochwertige neue interne Türen
- Ausbau des Hinterhauses mit Heizung und Klimaanlage in 2024
- Vollkeller mit Deckenisolierung, ideal als Lager- oder Hobbyfläche

Das Haus ist vollständig bezugsfertig – ohne Renovierungsstau, ohne offene Baustellen.

✦ Ausstattung im Überblick

Merkmal	Beschreibung
Heizung	Innenliegende Wärmepumpe (2022) Garantie bis 2027, vorbereitet für Erweiterung
Fenster	3-fach verglast, energieeffizient
Internet	Ethernet-Anschlüsse in allen Räumen
Badezimmer	Fußbodenheizung (oben), moderne Ausstattung
Keller	Vollkeller mit Deckenisolierung Rockwool, Waschküche, Heizungsraum, Lagerflächen
Dachboden	Deckenisolierung, begehbar und trockener Lagerraum
Hinterhaus	ca. 20 m ² , beheizt und klimatisiert, 2024 ausgebaut
Garage	Solide plus Stellplatz mit Starkstromanschluss für Wallbox
Holzgartenhaus	Neu errichtet 2024, Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte, Wäschetrocknung, Barbecue
Energieeffizienzklasse	A

• Lagebeschreibung

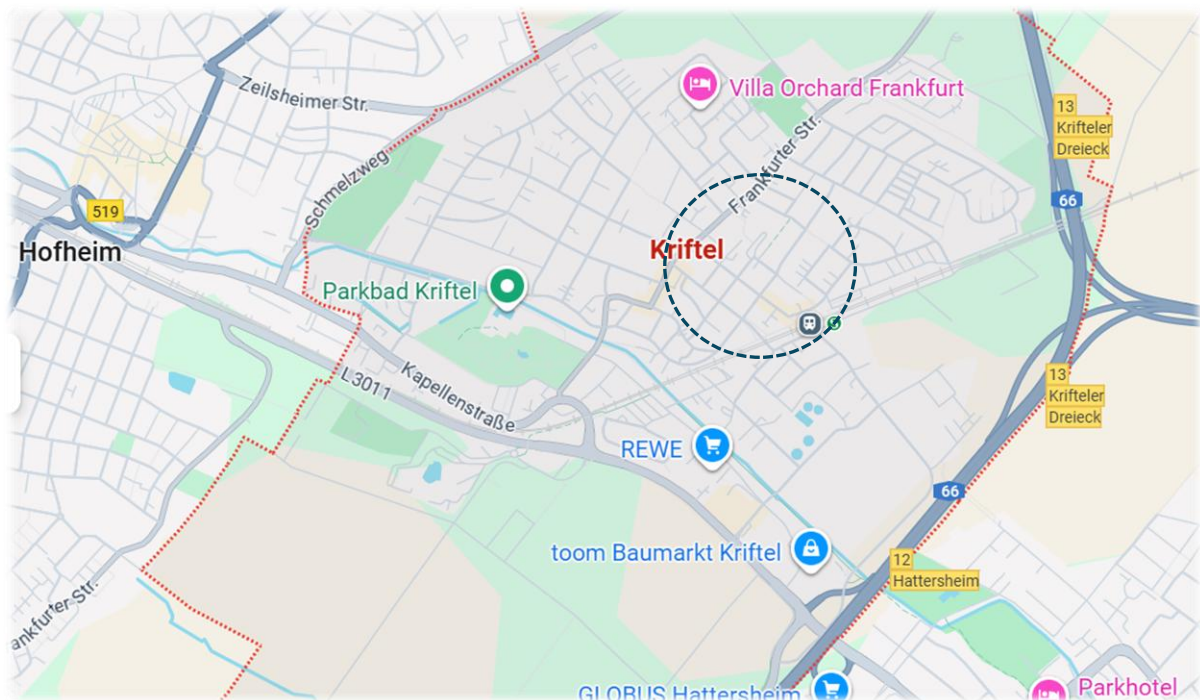
Kriftel liegt im Herzen des Vordertaunus und ist für viele noch ein Geheimtipp. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe:

- **S-Bahn-Station in 2 Gehminuten Entfernung**
- **Frankfurter Hauptbahnhof in unter 20 Minuten erreichbar**
- **Wiesbaden, Flughafen Frankfurt und A66 in direkter Nähe**

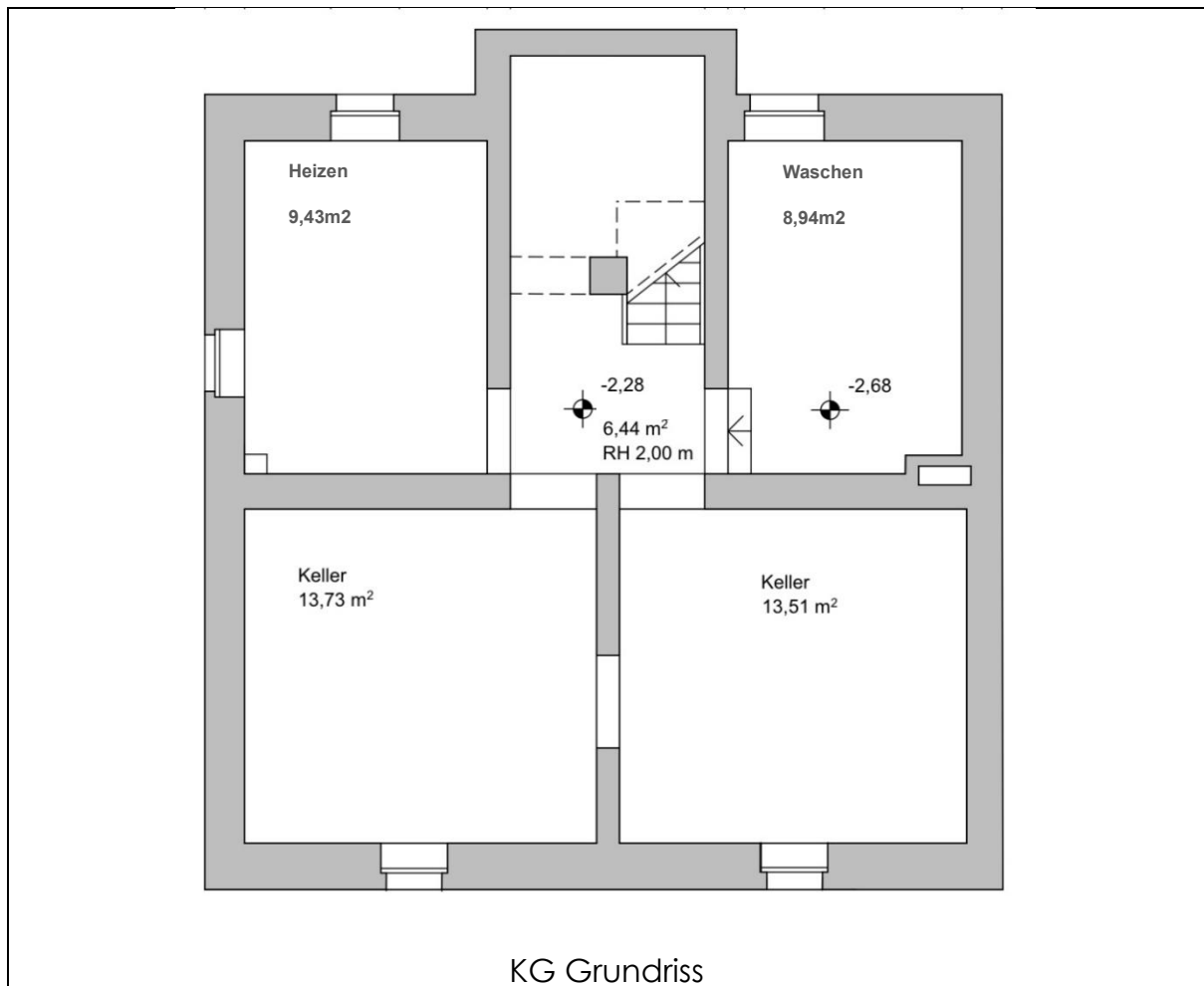
Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

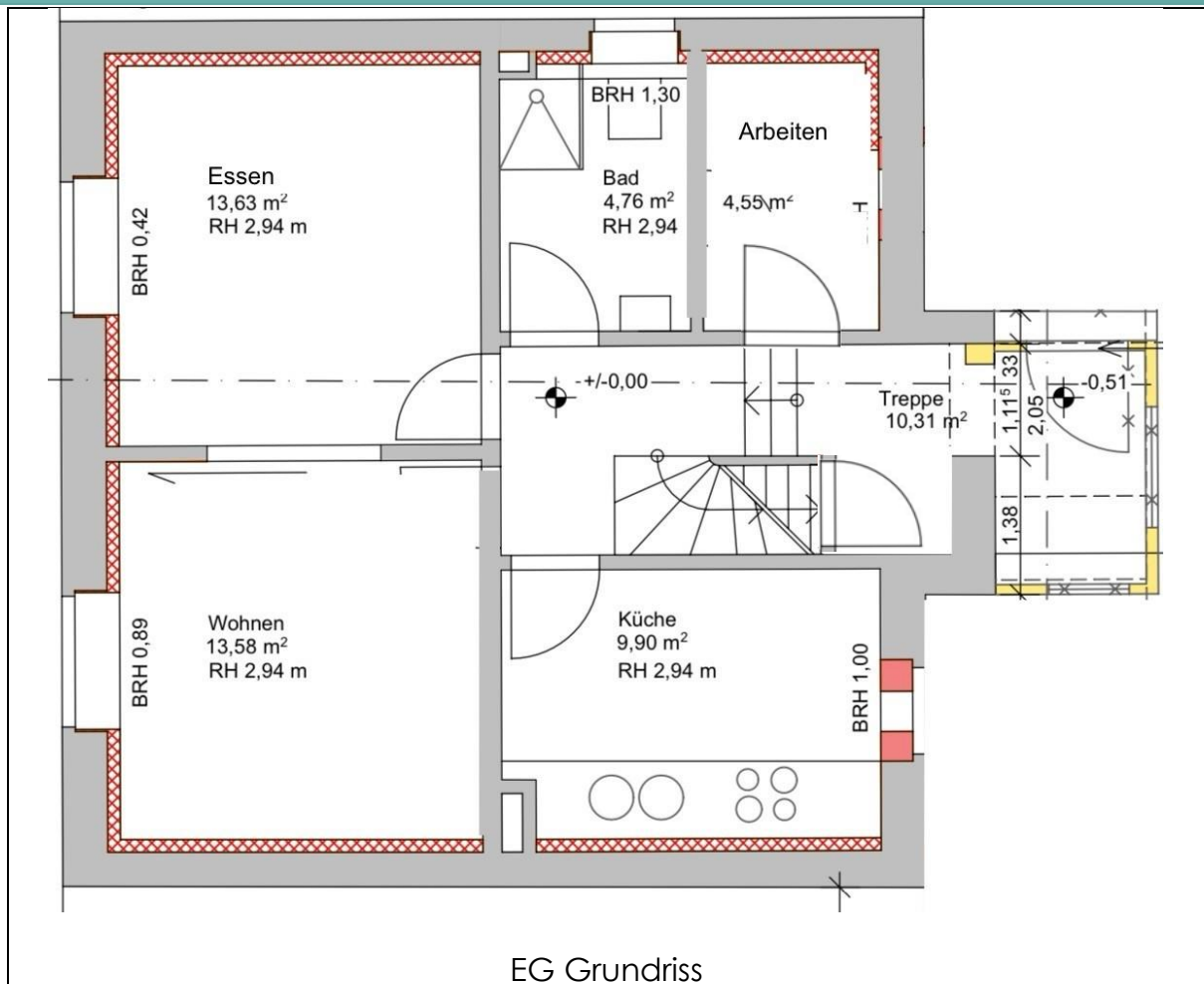
- Rewe, Aldi, Alnatura und Hofläden fußläufig erreichbar
- Supermarkt, Cafés und Restaurants im Ortskern
- Freibad, Minigolf, Spazierwege entlang des Schwarzbachs
- Großer Freizeitpark mit Spiel- und Sportangeboten
- Grundschule und weiterführende Schule 200m entfernt
- Internationale Schule (IFS) nur eine S-Bahn-Station entfernt

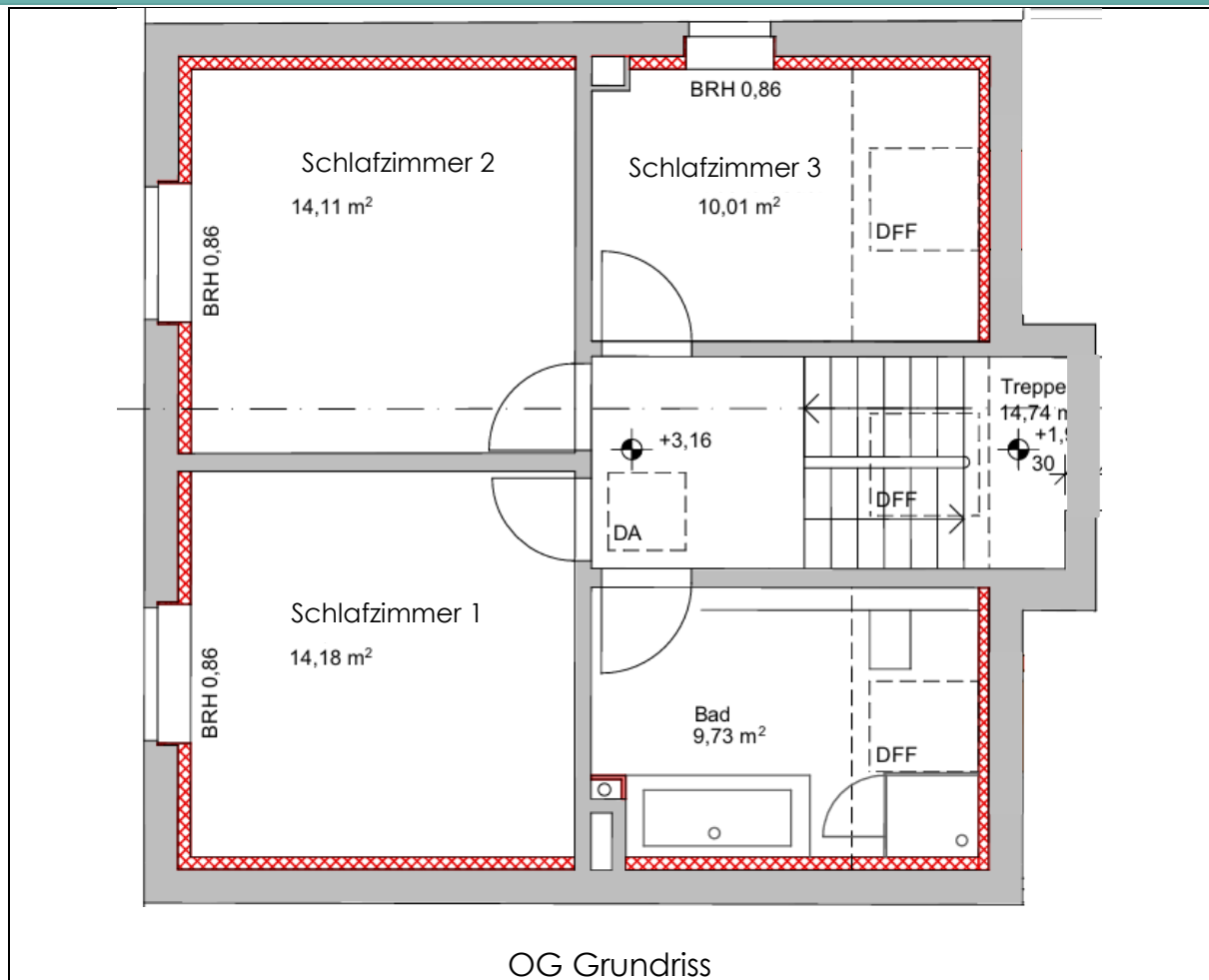
Kriftel ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und internationale Käufer, die Frankfurt als Arbeitsmittelpunkt schätzen, aber ein Zuhause mit Ruhe, Qualität und Charakter suchen.



⇔ Grundrisse







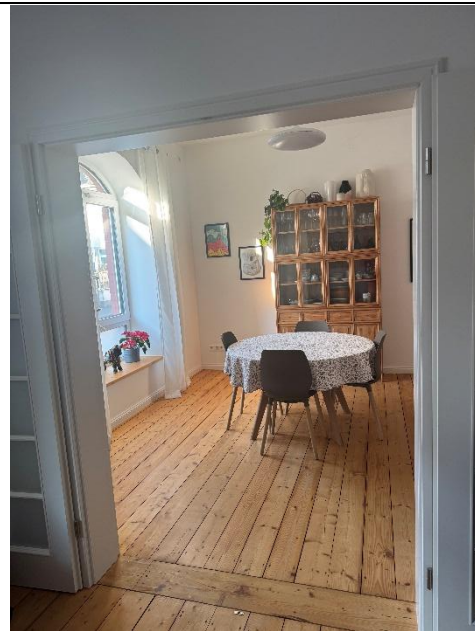
Ausstattung im Detail

Erdgeschoss:

Wohnen & Essen: Aussenwände innen isoliert, Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz Fensterbänke, Glassflügeltür zwischen Wohn-und Esszimmer, neue Zehnder Heizkörper, 3m hohe Decken, Ethernet Anschluss



Wohnzimmer mit neuem Fenster und Flügeltür ins Esszimmer



Blick ins Esszimmer durch Flügeltür



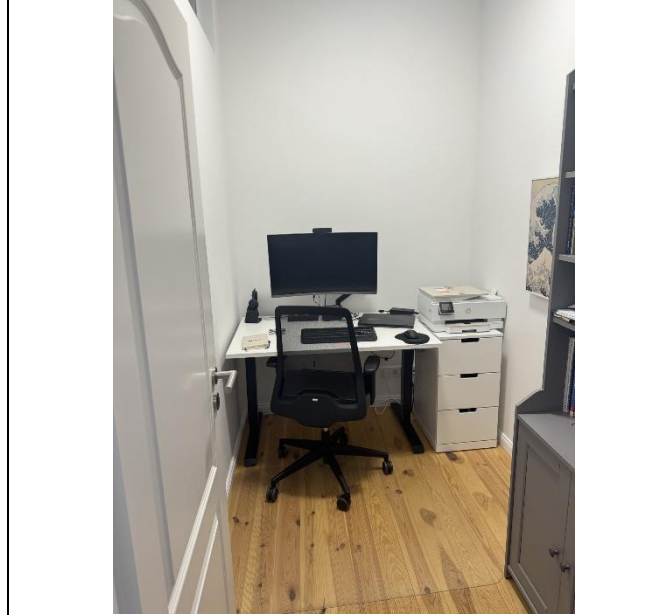
Esszimmer mit Nachmittagssonne



3-fach verglaste neue Fenster mit Holzfensterbank

Arbeiten/

Garderobe: neue Echtholzdielen, Aussenwände innen isoliert, Ethernet-Anschluss, Tageslichtfenster zum Bad



Arbeitszimmer/Schrankzimmer/Garderobe

Küche: Fußbodenfliesen, Aussenwände innen isoliert, Arbeitsbereich ist gekachelt, Küche ausgestattet mit Induktionskochfeld, Siemens Ofen, Neff Spülmaschine



Beige Einbauküche mit Laminat Platte, Subwayfliesen und Einbauspülmaschine



Induktionkochfeld und Simens Ofen

Bad: Fußbodenfliesen, Wände bis ca. 120cm gefliest, Aussenwände innen isoliert, Badmöbel (Duschewanne und Glasabtrennung, Waschbecken, Spiegelschrank (beleuchtet, neuer Heizkörper und Toilette), Unterputzarmaturen, Tageslicht Fenster 3-fach verglast mit Milchglas



Kleines Bad

Windfang: aus Holz, wunderschöne Holztür, Fußbodenfliesen, Garderobe

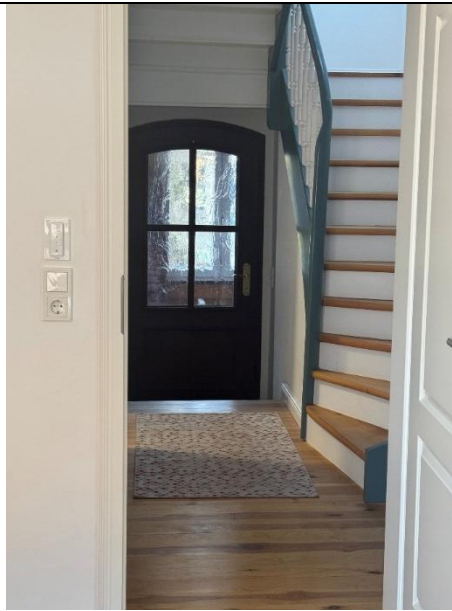


Holzanbau als Windfang/Eingang



Alte Bodenfliesen dienen zur Inspiration der Farben im Haus

Flur: neue Echtholzdielen, erhaltene Fußbodenfliesen, solide Eingangstür, Treppe abgeschliffen und saniert, Gegensprechanlage, WLAN Repeater



Eingangstür, Treppe abgeschliffen und saniert, neue Echtholzdielen

Obergeschoss:

Schlafen 1: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz Fensterbänke, neue Zehnder Heizkörper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer vorne links

- Schlafen 2: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz-Fensterbank, neue Zehnder Heizkörper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer vorne rechts

- Schlafen 3: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz-Fensterbank, Velux elektrisches Dachfenster, neuer Heizkoerper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer 3 nach hinten

Bad: Fußbodenfliesen, Wände bis ca. 120cm gefliest, Aussenwände innen isoliert, Badmöbel (Duschewanne und Glasabtrennung, Waschbecken und Toilette), Velux elektrisches Dachfenster, neue Heizkörper, Fussbodenheizung



120 x 90 cm Dusche mit Glaskabine,
Velux elektrisches Dachfenster



Neue Retro Fliesen



Badewanne, Unterputzarmaturen

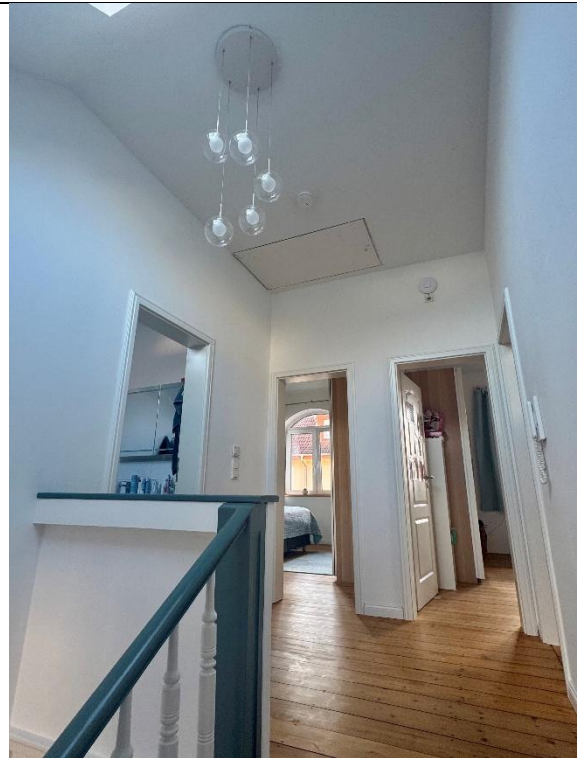


Vitra Doppelwaschbecken und
beleuchteter Spiegelschrank, neue
Heizkörper Fussbodenheizung

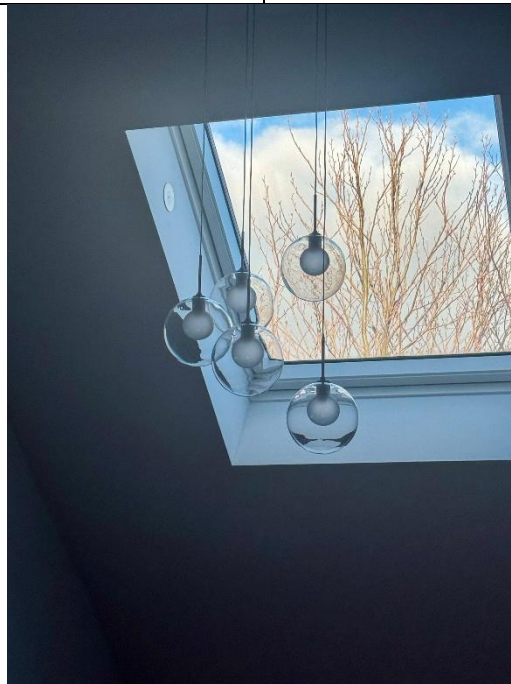
Flur: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, Velux elektrisches Dachfenster, Ethernet-Anschluss, WLAN Repeater, Zugang zum Dachboden



Treppenaufgang mit Velux Dachfenster



Blick in die Zimmer vom Flur, Dachbodenlucke



Velux elektrisches Dachfenster mit Glasdeckenlampe

Dachboden

Deckenisolierung, Pressspannplatten als Bodenbedeckung, trockener Lagerraum

Keller

Waschküche Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, Hauptwasserhahn, Waschmaschinenanschluss, Entkalkungsanlage Gruenbeck

Keller 1 Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, Lagerraum

Keller 2 Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, WLAN Netzwerk-Hub, Lagerraum

Heizungsraum Innenliegende Wärmepumpe Stiebel Eltron WPL 19 installiert 2022 (Garantie bis 2027), Pufferspeicher und Warmwasserspeicher

Flur Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, neuer Stromverteilerkasten



Innenliegende Wärmepumpe Stiebel Eltron WPL 19 installiert 2022



Wasserspeicher



neuer Stromverteilerkasten



Deckenisolierung Rockwool



trockener Lagerraum

Separates

Hinterhaus

Terracotta Fußbodenfliesen, neue 2-fach verglaste Fenster, Aussenisolierung, Verputzte und gestrichene Wände, Holzdecke, Dachfenster, neue elektrische Leitungen, Klimaanlage zum heizen und kühlen, Hochbett, WLAN Repeater



Hinterhaus vor dem Ausbau



Hinterhaus nach dem Ausbau



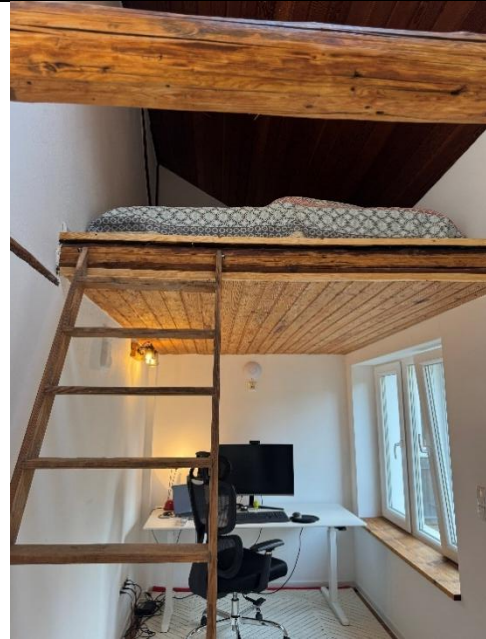
Freigelegte Balken im Hinterhaus



Separates Büro vom Haupthaus



Potenzieller Freizeitraum



Hochbett

Holzgartenhaus neues Holzgartenhaus in 2024, Betonplatten als Bodenbedeckung, Unterstand fuer Wäschetrocknung und Barbecue

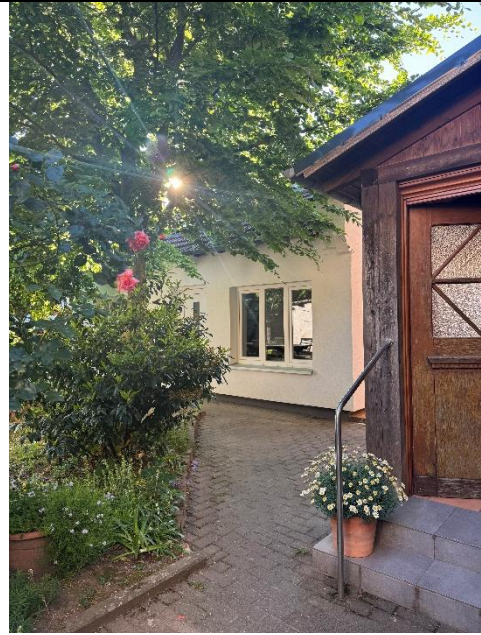
Außenbereich & Garten

Der Garten ist uneinsehbar und bietet eine ruhige Rückzugsoase mitten im Ort. Ein neu errichteter Holzgartenhaus sorgt für Ordnung, während das ausgebaute Hinterhaus mit ca. 20 m² zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder kreative Nutzung bietet.

Die Garage ist solide und der Stellplatz im Hof verfügt über einen Starkstromanschluss und ist ideal für die Installation einer Wallbox.



Strassenansicht



Eingang hinten mit Hinterhaus



Liebevoll angelegter Garten mit
Baumbestand und Garage



Garten mit Sitzecke



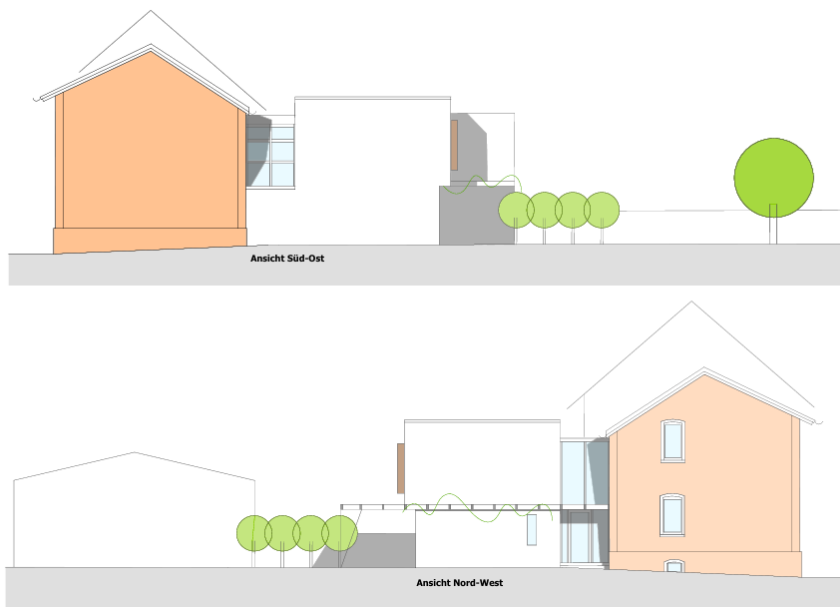
Garage mit Holzgartenhaus im Hintergrund und Hinterhaus

Genehmigter Ausbau – Zukunft inklusive

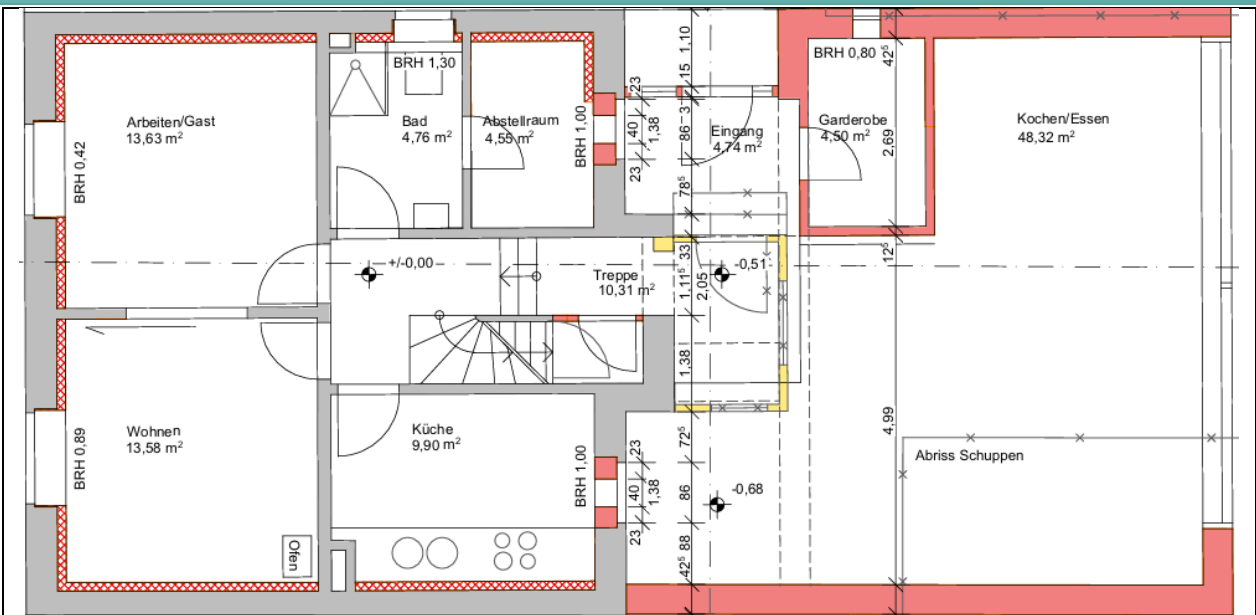
Ein genehmigter Bauantrag zur Erweiterung der Wohnfläche um ca. 120 m² liegt bereits vor. Die Planung erlaubt eine vollständige Bewohnbarkeit während der Bauphase. Die bestehende Wärmepumpe ist bereits auf die zusätzliche Fläche ausgelegt – eine Investition in die Zukunft ist also bereits vorbereitet.



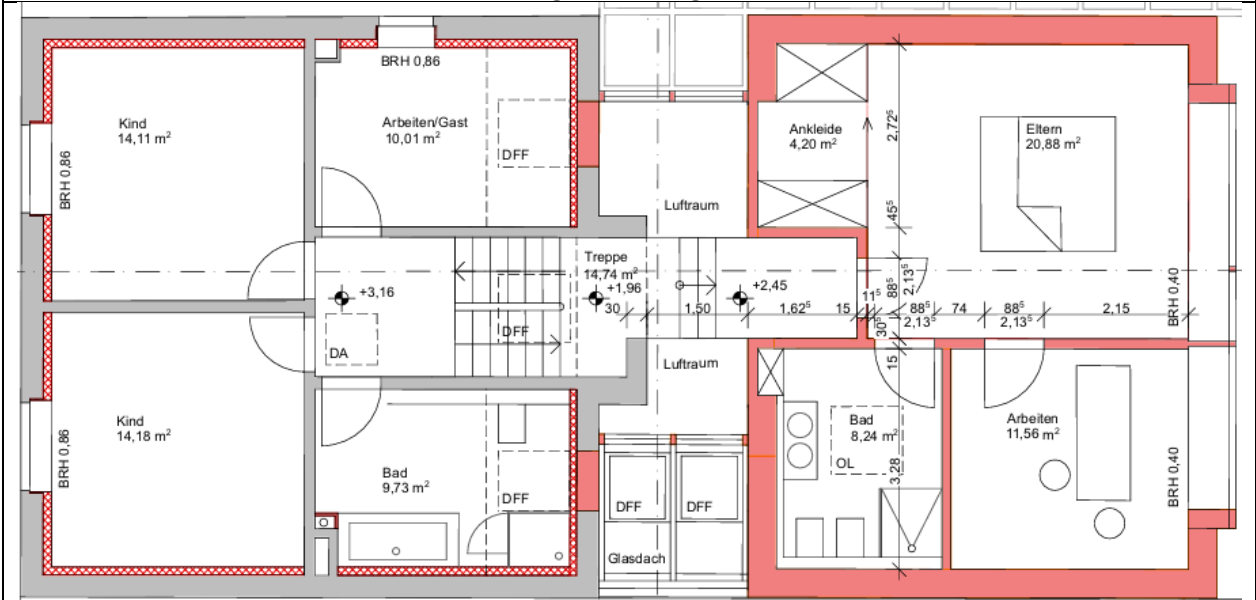
Geplanter und genehmigter Anbau – ein Glasübergang verbindet das alte Haus mit dem neuen Anbau



Seitenansichten des geplanten Anbaus mit Glasübergang



Geplanter und genehmigter Grundriss EG



Geplanter und genehmigter Grundriss OG



Wärmepumpe – ausgelegt für zusätzliche Fläche (Anbau)

Kontakt:

Eva Huaman Campos

eihc@outlook.com