

Bad Nauheim / Steinfurth

Charmantes EFH mit Garten in Steinfurth

Objektnummer: 23009044b



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Auf einen Blick

Objektnummer	23009044b
Wohnfläche	ca. 121 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1921

Kaufpreis	309.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	260.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie



Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE



**FINANZIERUNGSBEISPIEL -
WIR BERATEN SIE GERN!**

Kaufpreis:	349.000,-€
Nebenkosten:	40.379,- €
Gesamtkosten:	389.379,-€
Eigenkapital:	110.179,-€
<hr/>	
Finanzierungsbetrag:	279.200,-€
fester Sollzins*:	3,94%
Ihre mtl. Rate:	1.266,-€

*Dieses Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angemessene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angemessene Bausparzinsfuß liegt bei 10 %, der effektive Jahreszins bei 4,54%, die entgeltliche Tilgung bei 1,5 %. Überfalls wird eine einverständliche Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilmäßig in einer Summe.

Nadine Sünal - VON POLL FINANCE
Telefon: 06172 - 85 01 861
nadine.suenal@vp-finance.de

www.vp-finance.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1921 bietet eine Wohnfläche von ca. 121 Quadratmetern auf einem 211 Quadratmeter großen Grundstück. Durch den Anbau im Jahr 1979, verfügt das Haus nun über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Bäder. Es besteht Modernisierungsbedarf, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönliche Vorstellungen und Ideen einzubringen und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Der Studiobereich im Dachgeschoss mit angrenzendem Badezimmer bietet Ihnen eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Der kleine Garten rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ab und bietet Ihnen Raum für Entspannung und Erholung im Freien. Die Aufteilung des Hauses gliedert sich wie folgt:
Erdgeschoss: - Eingangsbereich - Geräumige Diele - Badezimmer mit Dusche - Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse - Küche - Büro
Obergeschoss: - Flur - Kinderzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer - Büro
Dachgeschoss: - großzügiges Wohn/Schlafstudio - Badezimmer mit Badewanne
Sonstiges: - Kriechkeller

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Alles zum Standort

Der schöne Ort Steinfurth liegt im Herzen der Wetterau, inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus und profitiert von der Nähe zu der Kurstadt Bad Nauheim, welche sehr angenehm durch die Stadtbusse zu erreichen ist. In nur wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof, welcher sich in Bad Nauheim befindet. Steinfurth ist auf Grund seiner Rosenzüchtung bundesweit als das „Rosendorf“ bekannt. Grundlegende Einrichtungen wie Vereine, Banken, Bäcker, Restaurants, Metzger, Schule, Kindergarten usw., sind in Steinfurth vorzufinden. In diesem Ort ist eine „tolle Lebensqualität“ kein Fremdwort. Steinfurth verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine Nähe zu Frankfurt bestens gelegen. Über die Bundesstraße (B3) gelangt man in nur wenigen Minuten Autofahrt zu dem Autobahnanschluss Richtung Frankfurt und Kassel (A5). Verkehrsanbindung: Steinfurth befindet sich nur ca. 5 km von der Auffahrt zur Bundesautobahn A5 entfernt. Der Stadtteil verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Bad Nauheim und Butzbach. Beide Städte bieten Bahnhöfe, die eine regelmäßige Verbindung in Richtung Frankfurt am Main ermöglichen.

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 260.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com