

Bad Nauheim / Steinfurth

# Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit Garten

VP azonosító: 23009044b



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 309.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 211 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Áttekintés

VP azonosító	23009044b
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1921

Vételár	309.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	260.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az ingatlan



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](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Az els? benyomás

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 Sanierungsbedarf, 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

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 260.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)