

Bad Nauheim / Steinfurth

# Charmantes EFH mit Garten in Steinfurth

Número da propriedade: 23009044b



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

PREÇO DE COMPRA: 309.000 EUR • ÁREA: ca. 121 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 211 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Numa vista geral

Número da propriedade	23009044b	Preço de compra	309.000 EUR
Área	ca. 121 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1921		

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	260.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.08.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel





Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel



Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## O imóvel

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 4,56 %, die anfängliche Tilgung bei 1,5 %. Überfalls wird eine einverständliche Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsmäßig in einer Summe.

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

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

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23009044b - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)