

Bad Nauheim

# Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Steinfurth

*CODICE OGGETTO: 25009024*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 273 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25009024                           | Prezzo d'acquisto                  | 379.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 197 m <sup>2</sup>             | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a due falde                        | Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Vani                | 8                                  | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 3                                  | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 3                                  | Superficie lorda                   | ca. 147 m <sup>2</sup>                                                    |
| Anno di costruzione | 1900                               | Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 65.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung in Bad Nauheim/Steinfurth.

Das Haupthaus umfasst eine Wohnfläche von 149qm und hat zwei eigenständige Wohneinheiten.

Beide Etagen dieser Immobilie verfügen über jeweils drei Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche.

Eine zugehörige Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, einer Küche und einem Duschbad befindet sich im hinteren Haus auf diesem Grundstück.

Der sonnige Innenhof mit kleiner Grünfläche wirkt ansprechend und einladend.

Zwei Pkw Stellplätze und eine Scheue, die hervorragend als Lager und Abstellfläche genutzt werden kann, sind ebenfalls Teil der Immobilie.

Aufteilung:



Erdgeschoss:

- Diele
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Tageslicht Bad mit Dusche

1. Obergeschoss:

- Küche
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Tageslicht Bad mit Dusche

Dachgeschoss:

- Abstellraum

Kellergeschoss:

- Gewölbekeller

Einliegerwohnung:

- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Küche

Sonstiges:

- Scheune
- Carport und Stellplatz
- Kellerraum zur Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim**

## Tutto sulla posizione

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, Schule und Kindergarten 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.

**CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODICE OGGETTO: 25009024 - 61231 Bad Nauheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim  
Tel.: +49 6032 - 92 526 0  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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