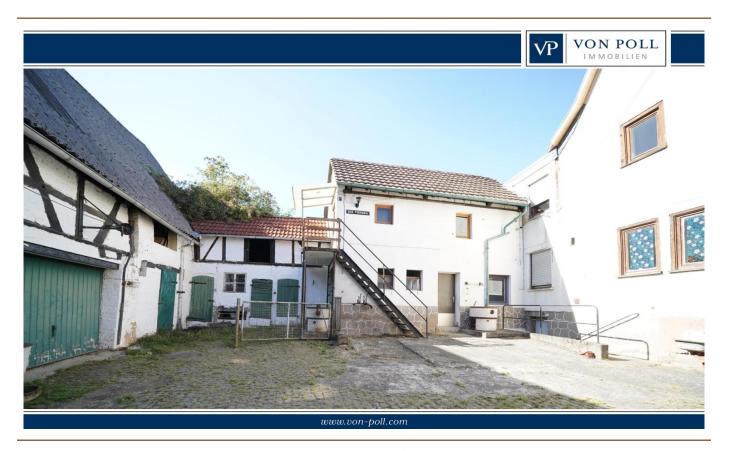


Bad Nauheim/ Steinfurth

Hofreite in ruhiger Lage im alten Ortskern

Objektnummer: 25009026



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 465 m²



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



Auf einen Blick

Objektnummer	25009026			
Wohnfläche	ca. 166 m ²			
Dachform	Satteldach			
Zimmer	6			
Badezimmer	2			
Baujahr	1800			

Kaufpreis	259.000 EUR			
Haustyp	Einfamilienhaus			
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises			
Modernisierung / Sanierung	1978			
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig			
Bauweise	Massiv			
Nutzfläche	ca. 85 m²			



Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung Erdgas leicht		
Wesentlicher Energieträger			
Energieausweis gültig bis	14.07.2035		
Befeuerung	Gas		

Energieausweis	Bedarfsausweis		
Endenergiebedarf	359.40 kWh/m²a		
Energie- Effizienzklasse	Н		
Baujahr laut Energieausweis	1997		





































Ein erster Eindruck

Mitten im alten Ortskern von Bad Nauheim-Steinfurth, in ruhiger Lage, befindet sich diese historische Hofreite mit zugehörigem Anbau aus 1978 und Scheune. Der geräumige Hof bietet viel Freiraum.

Nach entsprechender	Sanierung kan	n hier ein	wahres	Schmuckstück entstehen.	

Aufteilung:

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

- -Eingangsbereich
- -Wohnküche mit Hauswirtschaftsraum
- -Wohnzimmer
- -Schlaf- oder Arbeitszimmer
- -Tageslichtbad

Obergeschoss:

- -Diele
- -Schlafzimmer
- -Kinderzimmer 1
- -Kinderzimmer 2
- -Arbeitszimmer (Durchgangszimmer)
- -Tageslichtbad
- -Gewölbekeller
- -Nebengebäude bestehend aus 3 Räumen im Erdgeschoss sowie 1 Raum im Obergeschoss
- -Scheune
- -Hof



Alles zum Standort

Der Bad Nauheimer Ortsteil Steinfurth liegt im Herzen der Wetterau und profitiert von der Nähe zu 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, Restaurants, Grundschule, Kindergarten sind in Steinfurth vorzufinden.

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.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 359.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1997.

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.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com