

Bad Nauheim/ Steinfurth

## Hofreite in ruhiger Lage im alten Ortskern

???????? ?????: 25009026



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

???? ?????: 259.000 EUR • ?????: ca. 166 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 465 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25009026             |
| ????????????        | ca. 166 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 6                    |
| ?????????           | 2                    |
| ????? ????????????? | 1800                 |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 259.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 1978                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ????????                                                                              |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 85 m²                                                                             |

???????? ??????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## ????????????? ???????????

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 359.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 14.07.2035                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                 | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997           |

???????? ?????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ????????



???????? ?????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ????????



??????? ?????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ????????



???????? ??????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ?????????



???????? ??????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ?????????



??????? ???????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## ??? ?????? ??????????

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 kann 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

??????? ???????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 359.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

???????? ??????????: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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