

Bad Nauheim / Steinfurth

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Steinfurth

Número de propiedad: 23009044a



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## De un vistazo

Número de propiedad	23009044a
Superficie habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1921

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	GAS	Demanda de energía final	260.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.08.2033	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## La propiedad

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 der 48 Jahre bei 4,5 %, die entgeltliche Tilgung bei 1,5 %. Überfalls wird eine einstufige Diskontierung und Verzinsungsstruktur 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 de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Una primera impresión

Die hier angebotene Immobilie 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. Der Studiobereich im Dachgeschoss mit angrenzendem Badezimmer bietet Ihnen eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Es besteht Renovierungsbedarf, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönliche Vorstellungen und Ideen einzubringen und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. 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: - Gewölbekeller

Número de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Otros datos

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 1921. 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 de propiedad: 23009044a - 61231 Bad Nauheim / Steinfurth

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)