

Bad Nauheim/ Steinfurth

## Granja en una zona tranquila en el antiguo centro del pueblo.

*Número de propiedad: 25009026*



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

**PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 465 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25009026 - 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: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## De un vistazo

Número de propiedad	25009026
Superficie habitable	ca. 166 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	1800

Precio de compra	259.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1978
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 85 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	359.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad



Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



The image is split into two panels. The left panel shows the exterior of a modern real estate office with large windows displaying property listings. The right panel shows a female real estate agent in a dark suit holding a clipboard, talking to a young couple and their child who are standing in front of a house.

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)

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## Una primera impresión

En el corazón del casco antiguo de Bad Nauheim-Steinfurth, en una zona tranquila, se encuentra esta histórica granja con una ampliación de 1978 y un granero. El espacioso patio ofrece amplios espacios abiertos. Con una reforma adecuada, esta propiedad puede convertirse en una auténtica joya. Distribución: Casa principal: Planta baja: - Entrada - Cocina-comedor con lavadero - Salón - Dormitorio o estudio - Baño con luz natural. Planta alta: - Pasillo - Dormitorio - Habitación infantil 1 - Habitación infantil 2 - Estudio (espacio de paso) - Baño con luz natural - Sótano abovedado - Dependencia con 3 habitaciones en la planta baja y 1 en la planta alta - Granero - Patio.

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25009026 - 61231 Bad Nauheim/ Steinfurth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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