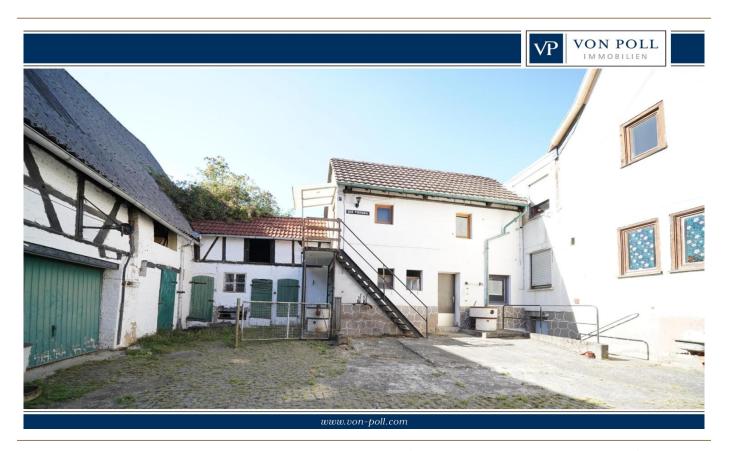


#### **Bad Nauheim/ Steinfurth**

## Hofreite in ruhiger Lage im alten Ortskern

VP azonosító: 25009026



VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 465 m<sup>2</sup>



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25009026			
Hasznos lakótér	ca. 166 m <sup>2</sup>			
Teto formája	Nyeregteto			
Szobák	6			
Fürdoszobák	2			
Építés éve	1800			

Vételár	259.000 EUR Családi ház			
Ház				
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises			
Modernizálás / felújítás	1978			
Kivitelezési módszer	Szilárd			
Hasznos terület	ca. 85 m²			



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány 359.40 kWh/m²a		
Teljes energiaigény			
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	Н		
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997		





































### Az elso benyomás

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 e	ntstehen.

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



### Minden a helyszínrol

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.



### További információ / adatok

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.



### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com