

Lindenfels

# Modern renovierte Maisonette-Einheit mit Stadthauscharakter!

Número de propiedad: 24133735



PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

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

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 24133735          |
| Superficie habitable | ca. 103 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 3                 |
| Dormitorios          | 1                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1989              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 179.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 01.03.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 141.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



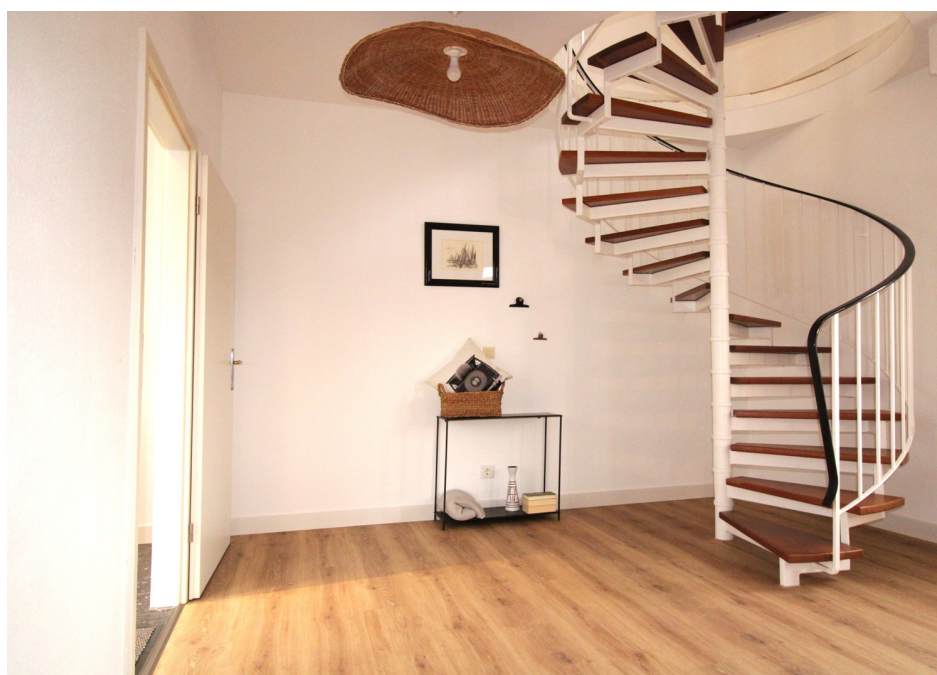
Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Una primera impresión

Diese ursprüngliche Laden- und Büroeinheit mit Stadthauscharakter auf Erbpacht, liegt zentral im Ortskern von Lindenfels und überzeugt mit einer interessanten Raumaufteilung.

Sie können selbst entscheiden, ob Sie den Eingangsbereich im Erdgeschoss als Ladengeschäft mit Büro oder als geräumige Diele mit separatem Büro oder Gästezimmer für Ihre Wohnung nutzen möchten.

Durch die offene Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Hier befindet sich das geräumige Wohnzimmer und das kürzlich renovierte Tageslichtbad.

Über nur wenige Treppenstufen ist die letzte Ebene mit offener Küche und Essplatz sowie das separate Schlafzimmer erreichbar. Dieses bietet einen schönen Blick direkt zur Burg Lindenfels.

Hier können Sie sich Ihren individuellen Traum von Wohnen und Arbeiten oder einfach nur vom extravaganen Wohnen auf drei Ebenen erfüllen. Außenstellplätze oder Garagenstellplätze können optional gemietet oder auf Wunsch auch dazu gekauft werden.

Bei der Einheit handelt es sich laut Grundbuch um gewerblich ausgewiesene Räume. Die Umnutzung zu einer wohnwirtschaftlich vermieteten Einheit hat sich seit Jahren etabliert, ein offizieller Umnutzungsantrag wurde allerdings nicht angestrebt. Aktuell steht die Einheit zur Eigennutzung oder Neuvermietung frei.

Die Erbpacht läuft noch 59 Jahre, der Erbpachtzins ist bereits vollständig beglichen.

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Detalles de los servicios

Neue, moderne Vinyl-Dielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

Marmorfliesen Im Duschbad \*

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Todo sobre la ubicación

Der Höhenkurort Lindenfels liegt traumhaft eingebettet im Weschnitztal im Odenwald und gilt als Geheimtipp bei Spaziergängern und Wanderern. Der Nibelungensteig mit seinen zahlreichen Möglichkeiten lädt zu schönen Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen in den Odenwald ein.

Inmitten der Stadt liegt die historische Burgruine Lindenfels die gleichzeitig Austragungsort vieler Veranstaltungen ist und weit über die Region bekanntes und beliebtes Ausflugsziel bei Jung und Alt ist. Der Ort selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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