

Lindenfels / Seidenbuch

# Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Seidenbuch!

Objektnummer: 26133889



**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 859 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26133889                  |
| Wohnfläche   | ca. 253 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 419.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2030 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 226.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1963 erbaut und befindet sich auf einem ca. 859m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Seidenbuch. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 252m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Eigennutzung und Mieteinnahmen.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss mit ca. 163m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss erwartet Sie neben der Küche und einem praktischen Gäste-WC ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Außerdem sorgt hier ein Kamin vor allem im Winter für ein angenehmes Raumklima. Der angrenzende Schlafbereich umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Im Dachgeschoss wird das Raumangebot durch zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Tageslichtbad ergänzt. Damit bietet das Haus ausreichend Platz für Familien mit Kindern, Homeoffice oder Gäste.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Heizungs- und Kellerräumen eine separate Einliegerwohnung mit drei Zimmern und direktem Zugang zum Garten. Die Wohnung umfasst ca. 90m<sup>2</sup> und ist bereits seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und bietet attraktive Mieteinnahmen.

Das ca. 859m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt zudem über eine Gartenhütte und bietet viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Mit etwas gärtnerischer Gestaltung lässt sich hier eine idyllische Wohlfühloase für die ganze Familie schaffen.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2014 erneuert, und die überwiegend mit Parkettböden ausgestatteten Wohnräume schaffen eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot mit einer Garage seitlich des Wohnhauses. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## **Ausstattung und Details**

- Solide Massivbauweise mit Hohllochziegelmauerwerk
- Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
- Innenausbau in Trockenbauweise mit ca. 50 mm Dämmung
- Vollholz-Stäbchenparkett (Buche) in Wohn- und Schlafzimmern
- Offener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses
- Ölheizung, erneuert 2014

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Alles zum Standort

Lindenfels, eingebettet im malerischen Odenwald, besticht durch seine ruhige und sichere Wohnlage, die besonders Familien ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die Stadt verbindet eine solide Grundinfrastruktur mit einer angenehmen Wohnqualität, die von der staatlichen Anerkennung als heilklimatischer Kurort zusätzlich unterstrichen wird. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an umliegende Städte wie Bensheim und Darmstadt, die sich bequem mit dem Auto oder den regionalen Buslinien erreichen lassen. Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus ländlicher Idylle und praktischer Erreichbarkeit schafft eine ideale Basis für ein familienfreundliches Zuhause.

Die unmittelbare Umgebung von Lindenfels präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Lebensfreude spürbar sind. Besonders Familien schätzen hier die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die zu aktiver Erholung und gemeinsamen Erlebnissen einladen. Sportbegeisterte finden bereits nach wenigen Schritten attraktive Anlagen, während Spielplätze in angenehmer Nähe zum Entdecken und Toben einladen. Das nahegelegene Dorfgemeinschaftshaus fördert das Miteinander und bietet Raum für kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das nachbarschaftliche Zusammenleben bereichern.

Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie Heilpraktikern, Zahnärzten und Apotheken sorgt für ein sicheres Gefühl im Alltag und schnelle Hilfe im Bedarfsfall. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Cafés und Restaurants, die zu genussvollen Momenten mit der Familie einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in rund acht bis sechzehn Minuten Fußweg gewährleistet, was den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in der Region erleichtert.

Insgesamt bietet Lindenfels Familien ein behagliches und zukunftsicheres Lebensumfeld, das durch seine naturnahe Lage, die vielfältigen Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die verlässliche Infrastruktur überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Gemeinschaft lebendig wird.

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26133889 - 64678 Lindenfels / Seidenbuch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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