

Lindenfels / Winterkasten

# Wohnen in zwei Haushälften in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26133881



**KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 817 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

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

Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26133881	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	8	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1978		

Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	277.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2029	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

## **Ein erster Eindruck**

Die beide Häuser bieten auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 817 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der Altbau verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> und der Anbau aus dem Jahr 1979 ca. 100 m<sup>2</sup>.

Eine Besonderheit dieser Immobilie sind die „zwei Haushälften“. Das ursprüngliche Haus geht auf das Baujahr 1900 zurück und wurde durch einen Erweiterungsbau im Jahr 1979 ergänzt. Durch zwei Haustüren sind die Einheiten auch jederzeit separat nutzbar.

Die Ölzentralheizung sorgt in allen Bereichen für angenehme Temperaturen, was insbesondere in der kühleren Jahreszeit für Wohnkomfort sorgt. Außerdem sorgt ein Kachelofen im Altbau für behagliche Wärme.

Ein Innenhof mit Blick ins Grüne kann bestens als zusätzlicher Außenbereich genutzt werden. Ein zusätzliches GARTENGRUNDSTÜCK auf der gegenüberliegenden Seite erweitert die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich und bietet zusätzlichen Freiraum, beispielsweise für einen Gemüsegarten, Erholung oder weitere Freizeitaktivitäten.

Die Raumaufteilung mit zehn Zimmern, darunter acht Schlafzimmer, eröffnet zahlreiche Optionen für Familienmitglieder, Gäste oder die Einrichtung von Arbeits- und Hobbybereichen. Zwei Badezimmer stehen für den täglichen Komfort zur Verfügung, was insbesondere bei einer größeren Haushaltsgemeinschaft einen klaren Vorteil darstellt.

Machen Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Optionen dieses Hauses begeistern und entdecken Sie die großzügigen Flächen – innen wie außen. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das volle Potenzial der Häuser und des zusätzlichen GARTENGRUNDSTÜCKS kennenzulernen.

**Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

## **Ausstattung und Details**

**Zwei Häuser mit separaten Eingängen\***

**Großes Gartengrundstück auf der anderen Straßenseite\***

**Möglichkeit zur individuellen Nutzung\***

**Idyllisch gelegen am Bach\***

**Kachelofen\***

**Gartenhütte\***

**Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

## **Alles zum Standort**

**Der Ortsteil Winterkasten gehört zur Stadt Lindenfels und liegt idyllisch im Herzen des Odenwald auf einer Höhe von etwa 500 Metern. Die Umgebung ist geprägt von dichten Wäldern, sanften Hügeln und einer ruhigen, naturnahen Atmosphäre.**

**Winterkasten befindet sich rund 5 Kilometer nordöstlich der Kernstadt Lindenfels und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Mittelgebirgslandschaft. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Bensheim und Heppenheim, die jeweils in etwa 20–25 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Von dort besteht Anschluss an die Autobahn A5 sowie an den regionalen Bahnverkehr.**

**Die Region ist besonders bei Naturliebhabern und Erholungssuchenden beliebt. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch Winterkasten und verbinden den Ort mit bekannten Ausflugszielen wie dem Felsenmeer oder der historischen Burg Lindenfels.**

**Trotz der ruhigen Lage ist Winterkasten gut angebunden und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und erreichbarer Infrastruktur im Rhein-Main-Neckar-Gebiet.**

**Objektnummer: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

## 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: 26133881 - 64678 Lindenfels / Winterkasten**

## **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)**