

Lindenfels

# Modernly renovated maisonette unit with townhouse character!

Property ID: 24133735



PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels

## At a glance

Property ID	24133735	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 103 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1		
Year of construction	1989		

Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.03.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels

## The property



Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels

## The property



Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels

## The property



**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **A first impression**

**This original shop and office unit, with its townhouse character, is centrally located in the heart of Lindenfels and boasts an interesting layout. You can decide whether to use the ground floor entrance area as a shop with an office or as a spacious hallway with a separate office or guest room for your apartment. An open spiral staircase leads to the upper floor, where you'll find the spacious living room and the recently renovated bathroom with natural light. A few steps further on, the top floor features an open-plan kitchen and dining area, as well as a separate bedroom. This bedroom offers a beautiful view directly towards Lindenfels Castle. Here you can realize your individual dream of living and working, or simply of extravagant living across three levels. Outdoor parking spaces or garage spaces are available for optional rental or purchase. According to the land register, the unit is designated as commercial space. While conversion to a residential unit has been common practice for years, an official change-of-use application has not been pursued. Currently, the unit is available for owner occupancy or new rental. The lease has 59 years remaining, and the ground rent has already been paid in full.**

**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Details of amenities**

**Neue, moderne Vinyl-Dielenböden \***

**Interessante Raumaufteilung \***

**Marmorfliesen Im Duschbad \***

**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Other information

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 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.

**Property ID: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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