

Lindenfels

## Modernly renovated office or retail unit with a townhouse feel!

*Property ID: 25133797*



**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • ROOMS: 3**

**Property ID: 25133797 - 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: 25133797 - 64678 Lindenfels

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25133797    | Purchase Price                | 179.000 EUR                                                               |
| Roof Type            | Gabled roof | Office/Professional practice  | Office space                                                              |
| Rooms                | 3           | Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bedrooms             | 1           | Total Space                   | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bathrooms            | 1           | Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Year of construction | 1989        | Condition of property         | Modernised                                                                |
|                      |             | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |             | Commercial space              | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |             | Office space                  | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                    |

Property ID: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 141.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 01.03.2034      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1989                           |

Property ID: 25133797 - 64678 Lindenfels

## The property



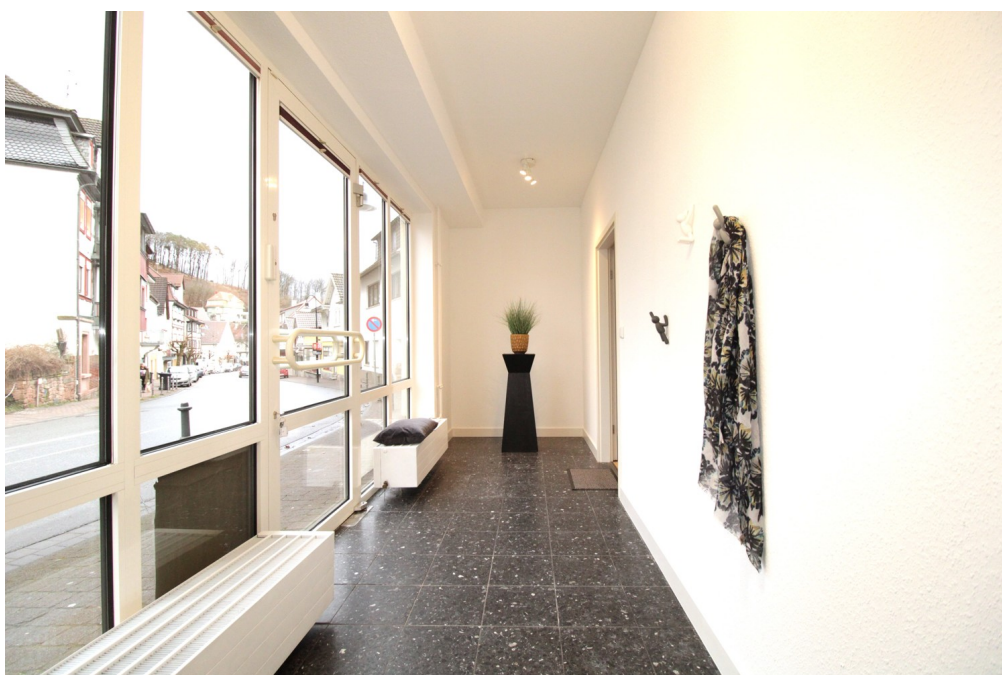
Property ID: 25133797 - 64678 Lindenfels

## The property



Property ID: 25133797 - 64678 Lindenfels

## The property



**Property ID: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## A first impression

This attractive shop/office or medical practice unit, situated on a leasehold, is centrally located in the heart of Lindenfels and boasts an appealing layout. You can decide whether to use the ground floor entrance area as a shop, reception area, or a spacious hallway with a separate office. An open spiral staircase leads to the upper floor, where you'll find a spacious open-plan office or waiting area with a recently renovated bathroom featuring natural light. A few steps further on leads to the top floor, which includes an open-plan kitchenette for clients or staff, as well as a separate office, practice, or treatment room with a view of Lindenfels Castle. Outdoor parking spaces or garage spaces are available for optional rental or purchase. This property is ideal for tax advisors, small practices, or office units. According to the land register, the unit is designated as commercial space. While conversion to residential use has been common practice for years, no formal application for change of use has been submitted. The unit is currently 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: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Details of amenities

Neue, moderne Vinyldielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

**Property ID: 25133797 - 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: 25133797 - 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 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.

**Property ID: 25133797 - 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)**