

Lindenfels / Eulsbach

## Charming, quiet, close to nature – Cozy detached house with a light-flooded conservatory

Property ID: 25239615



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

PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 690 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

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

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 25239615                                            |
| Living Space         | ca. 180 m²                                          |
| Roof Type            | Gabled roof                                         |
| Rooms                | 5                                                   |
| Bedrooms             | 3                                                   |
| Bathrooms            | 2                                                   |
| Year of construction | 1986                                                |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 455.000 EUR                                                                         |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Refurbishment | 2016                                                                                |
| Condition of property         | Well-maintained                                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                               |
| Usable Space                  | ca. 40 m²                                                                           |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Electricity        | Final energy consumption                             | 86.70 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 08.10.2034         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 1986                           |

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## The property



Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## A first impression

This charming detached house, built in 1986 and in excellent condition, offers ample space for your individual living dreams on approximately 180 m<sup>2</sup> of living area and a generous plot of approximately 690 m<sup>2</sup>. The property is situated in an attractive location on the edge of a field, boasting a natural setting and guaranteeing a sunny and light-filled living environment. The house features a total of five rooms, including three spacious bedrooms that offer comfort and privacy for you and your family. Two bathrooms provide added convenience. The open-plan living area, equipped with two fireplaces, invites you to cozy evenings and creates a welcoming atmosphere. A conservatory extends the living space and offers the opportunity to relax outdoors year-round. High-quality parquet and tile floors with integrated electric underfloor heating ensure a pleasant indoor climate. The fitted kitchen impresses with its functional features. In addition to the main kitchen, there is a small guest kitchen that can be used flexibly. A particular highlight of the property is the pool area, modernized in 2020, which provides refreshment and relaxation on warm days. The leisure facilities are complemented by a sauna in the garden and a practical outdoor kitchen for convivial barbecues with family and friends. Furthermore, the property offers a spacious terrace and a roof terrace accessible from the living area, which can be used as a quiet retreat or a place to sunbathe. A gazebo in the garden invites you to linger and completes the outdoor amenities. Ample parking is provided by a garage, a carport, and three additional parking spaces, which were renovated in 2016. The property is located in the quiet Eulsbach district of Lindenfels, surrounded by nature and with direct access to fields and forest. The location offers relaxation, privacy, and good connections to nearby towns such as Weinheim and Heppenheim. Ideal for those who want to live close to nature yet easily accessible. With its combination of well-designed floor plans, features, and attractive surroundings, this property offers an excellent quality of life. Arrange a viewing appointment to see for yourself the potential and comfort of this property.

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Details of amenities

- Massivbau ( Poroton )
- Dach gedämmt 40cm
- Zisterne für Regenwasser
- 1x Garage
- 1x Carport
- 3x Stellplatz
- Parkett
- Fliesen
- Zweifach verglaste Fenster im Holzrahmen
- Dachterrasse
- Terrasse
- Pavillon
- Sauna
- Pool mit Markise
- Gartenküche
- Gartenhaus
- Einbauküche
- 2x Kamin
- Warmwasserboiler
- Elektrische Fußbodenheizung
- Kleine Gästeküche

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## All about the location

Lindenfels, die „Perle des Odenwaldes“, liegt malerisch auf einem Südwesthang und verbindet naturnahe Erholung mit ausgezeichneter Infrastruktur. Als heilklimatischer Kurort bietet die Stadt ein mildes Klima, umgeben von Wäldern und Bergen – ideal für Erholungssuchende und Gesundheitsbewusste.

Die familienfreundliche Umgebung überzeugt durch gute Einkaufsmöglichkeiten, z. B. in Lindenfels oder im nahegelegenen Fürth (ca. 3 km), sowie Schulen im Ort und in Fürth. Die Buslinie 696 sorgt für flexible Mobilität nach Rimbach und anderen Gemeinden. Bensheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur 15 km entfernt.

Sehenswertes und Freizeit: Die Burg Lindenfels, das Deutsche Drachendomuseum, der Heilpflanzengarten, die Bismarckwarte, das Felsenmeer und der Nibelungensteig laden zu Erkundungen und Aktivitäten ein. Lindenfels vereint naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität in einer charmanten, historischen Kulisse.

Property ID: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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