

Lindenfels

# ¡Unidad de apartamento modernamente renovada con carácter de casa adosada!

Número de propiedad: 24133735



PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## De un vistazo

Número de propiedad	24133735	Precio de compra	179.000 EUR
Superficie habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1989		

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.03.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Una primera impresión

Este original local comercial y de oficinas, con su carácter de casa adosada, se encuentra en el centro de Lindenfels y cuenta con una distribución interesante. Puede optar por utilizar la entrada de la planta baja como tienda con oficina o como un amplio recibidor con un despacho independiente o una habitación de invitados para su apartamento. Una escalera de caracol abierta conduce a la planta superior, donde encontrará el espacioso salón y el baño recientemente renovado con luz natural. Unos pasos más adelante, la planta superior cuenta con una cocina y comedor de concepto abierto, así como un dormitorio independiente. Este dormitorio ofrece una hermosa vista directa al Castillo de Lindenfels. Aquí podrá hacer realidad su sueño de vivir y trabajar, o simplemente de una vida lujosa, en tres plantas. Dispone de plazas de aparcamiento exterior o de garaje para alquiler o compra opcionales. Según el catastro, la unidad está designada como local comercial. Si bien la conversión a vivienda ha sido una práctica habitual durante años, no se ha tramitado una solicitud oficial de cambio de uso. Actualmente, la unidad está disponible para su ocupación o para su nuevo alquiler. Al contrato de arrendamiento le quedan 59 años y el canon de arrendamiento ya ha sido pagado en su totalidad.

**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Detalles de los servicios**

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

**Interessante Raumaufteilung \***

**Marmorfliesen Im Duschbad \***

**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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