

Lindenfels

## ¡Oficina o local comercial modernamente renovado con sensación de casa adosada!

Número de propiedad: 25133797



PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25133797 - 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: 25133797 - 64678 Lindenfels

## De un vistazo

Número de propiedad	25133797	Precio de compra	179.000 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Espacio total	ca. 103 m <sup>2</sup>
Baños	1	Modernización / Rehabilitación	2024
Año de construcción	1989	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 103 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	141.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La propiedad





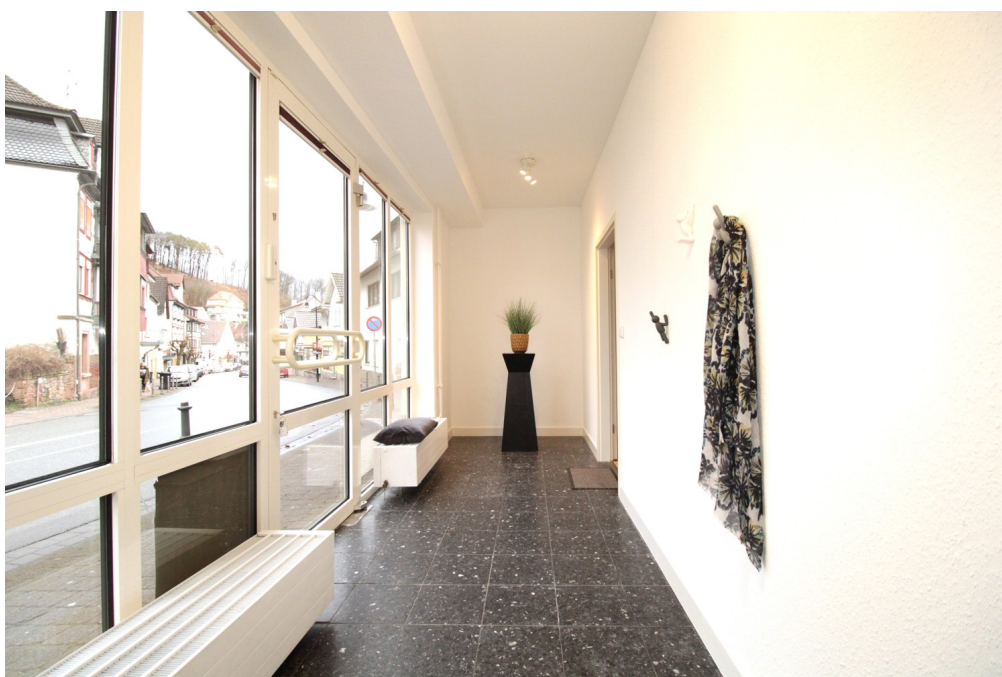
Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La propiedad



Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Una primera impresión

Este atractivo local comercial/oficina o consultorio médico, en régimen de arrendamiento, goza de una ubicación céntrica en el corazón de Lindenfels y cuenta con una atractiva distribución. Puede optar por utilizar la entrada de la planta baja como tienda, recepción o un amplio pasillo con un despacho independiente. Una escalera de caracol abierta conduce a la planta superior, donde encontrará una espaciosa oficina o sala de espera de planta abierta con un baño recientemente renovado y luz natural. Unos escalones más adelante se accede a la planta superior, que incluye una cocina americana para clientes o personal, así como un despacho, consultorio o sala de tratamiento independiente con vistas al Castillo de Lindenfels. Dispone de plazas de aparcamiento exterior o garaje para alquiler o compra opcional. Esta propiedad es ideal para asesores fiscales, pequeños despachos o oficinas. Según el catastro, la unidad está designada como local comercial. Si bien la conversión a uso residencial ha sido una práctica habitual durante años, no se ha presentado ninguna solicitud formal de cambio de uso. La unidad está actualmente disponible para su uso como vivienda o para un nuevo alquiler. El contrato de arrendamiento tiene 59 años restantes y la renta del suelo ya se ha pagado en su totalidad.



Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Detalles de los servicios

Neue, moderne Vinyldielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

Número de propiedad: 25133797 - 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: 25133797 - 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 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.

Número de propiedad: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)