

Lindenfels

# Appartement en duplex rénové avec goût, au charme d'une maison de ville !

CODE DU BIEN: 24133735



PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24133735
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1989

Prix d'achat	179.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>141.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.03.2034</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1989</b>

CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Une première impression

Ce local commercial et de bureaux d'origine, au charme d'une maison de ville, bénéficie d'une situation centrale au cœur de Lindenfels et offre une configuration originale. Vous pouvez aménager l'entrée du rez-de-chaussée en boutique avec bureau ou en vaste hall d'entrée avec un bureau séparé ou une chambre d'amis pour votre appartement. Un escalier en colimaçon ouvert mène à l'étage, où se trouvent un salon spacieux et une salle de bains récemment rénovée et baignée de lumière naturelle. Quelques marches plus haut, le dernier étage comprend une cuisine ouverte sur la salle à manger, ainsi qu'une chambre indépendante offrant une vue imprenable sur le château de Lindenfels. Ici, vous pouvez concrétiser votre rêve de vivre et travailler, ou tout simplement profiter d'un cadre de vie exceptionnel sur trois niveaux. Des places de parking extérieures ou un garage sont disponibles à la location ou à l'achat. Selon le cadastre, le local est classé comme espace commercial. Bien que la conversion en logement soit une pratique courante depuis des années, aucune demande officielle de changement d'usage n'a été déposée. Actuellement, le local est disponible pour une occupation par le propriétaire ou pour une nouvelle location. Il reste 59 ans au bail, et le loyer foncier a déjà été intégralement payé.

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Détails des commodités**

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

**Interessante Raumaufteilung \***

**Marmorfliesen Im Duschbad \***

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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