

**Lindenfels****Bureau ou local commercial rénové avec goût,  
ambiance maison de ville !**

---

**CODE DU BIEN: 25133797**

---

**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25133797 - 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: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133797
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
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 103 m <sup>2</sup>
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 103 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Une première impression

Ce local commercial/bureau ou cabinet médical attrayant, situé en plein cœur de Lindenfels et bénéficiant d'un bail emphytéotique, offre un agencement séduisant. L'entrée du rez-de-chaussée peut être aménagée en boutique, en espace d'accueil ou en un hall spacieux avec un bureau séparé. Un escalier en colimaçon ouvert mène à l'étage, où se trouvent un vaste espace ouvert pouvant servir de bureau ou de salle d'attente, ainsi qu'une salle de bains récemment rénovée et baignée de lumière naturelle. Quelques marches plus haut, le dernier étage comprend une kitchenette ouverte pour les clients ou le personnel, ainsi qu'un bureau, un cabinet ou une salle de soins avec vue sur le château de Lindenfels. Des places de parking extérieures ou un garage sont disponibles à la location ou à l'achat. Ce bien est idéal pour des conseillers fiscaux, des petits cabinets ou des bureaux. Selon le cadastre, le local est classé comme espace commercial. Bien que la conversion en habitation soit une pratique courante depuis des années, aucune demande officielle de changement d'usage n'a été déposée. Le local est actuellement disponible pour une occupation par le propriétaire ou pour une nouvelle location. Le bail a une durée résiduelle de 59 ans et le loyer foncier a déjà été intégralement payé.

**CODE DU BIEN: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Détails des commodités

Neue, moderne Vinylböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

**CODE DU BIEN: 25133797 - 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: 25133797 - 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: 25133797 - 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)