

Lindenfels / Eulsbach

Charmante, calme, proche de la nature – Maison individuelle confortable avec une véranda baignée de lumière

CODE DU BIEN: 25239615



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 455.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m²

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

- 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: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239615
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	455.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	86.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1986 et en excellent état, offre un espace généreux d'environ 180 m² habitables sur un terrain d'environ 690 m². Située en bordure de champ, dans un cadre naturel privilégié, elle bénéficie d'une luminosité exceptionnelle. La maison comprend cinq pièces, dont trois chambres spacieuses offrant confort et intimité à toute la famille. Deux salles de bains complètent ce bien. Le séjour ouvert, agrémenté de deux cheminées, invite à de douces soirées et crée une ambiance chaleureuse. Une véranda prolonge l'espace de vie et permet de profiter du plein air toute l'année. Parquet et carrelage de qualité, avec chauffage au sol électrique intégré, assurent un confort thermique optimal. La cuisine équipée séduit par sa fonctionnalité. Une kitchenette d'appoint est également disponible. Enfin, la piscine, rénovée en 2020, est un atout majeur pour se rafraîchir et se détendre lors des belles journées. Les installations de loisirs sont complétées par un sauna dans le jardin et une cuisine extérieure pratique, idéale pour des barbecues conviviaux en famille ou entre amis. La propriété offre également une terrasse spacieuse et un toit-terrasse accessible depuis le séjour, parfait pour se détendre au calme ou profiter du soleil. Un kiosque dans le jardin invite à la flânerie et complète les aménagements extérieurs. Un garage, un abri voiture et trois places de parking supplémentaires, rénovées en 2016, offrent un stationnement aisé. Située dans le quartier paisible d'Eulsbach à Lindenfels, la propriété est entourée de nature et bénéficie d'un accès direct aux champs et à la forêt. Son emplacement offre calme, intimité et une bonne desserte des villes voisines telles que Weinheim et Heppenheim. Idéal pour ceux qui souhaitent vivre au plus près de la nature tout en restant facilement accessibles. Grâce à ses plans bien conçus, ses prestations et son cadre agréable, cette propriété offre une excellente qualité de vie. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même le potentiel et le confort de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Tout sur l'emplacement

Lindenfels, die „Perle des Odenwaldes“, liegt malerisch auf einem Südwesthang und verbindet naturnahe Erholung mit ausgezeichnete 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.

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Contact

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com