

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

PRIX D'ACHAT: 455.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m<sup>2</sup>

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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 86.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 690 m<sup>2</sup>. 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 ausgezeichneter 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 Drachenmuseum, 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:weinheim@von-poll.com)

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

---

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