

**Lindenfels**

# Μοντέρνα ανακαινισμένο γραφείο ή κατάστημα με αίσθηση μεζονέτας!

**Αριθμός ακινήτου: 25133797**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 179.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25133797
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	3
Κατάσταση του ακινήτου	1
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1989

Τιμή αγοράς	179.000 EUR
Γραφείο / Επαγγελματική πρακτική	Χώρος γραφείου
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Συνολική έκταση	ca. 103 m <sup>2</sup>
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Εμπορικός χώρος	ca. 103 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ελκυστικό κατάστημα/γραφείο ή ιατρείο, που βρίσκεται σε μισθωμένο οικόπεδο, βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία στην καρδιά του Lindenfels και διαθέτει ελκυστική διαρρύθμιση. Μπορείτε να αποφασίσετε αν θα χρησιμοποιήσετε την είσοδο του ισογείου ως κατάστημα, χώρο υποδοχής ή ως ευρύχωρο διάδρομο με ξεχωριστό γραφείο. Μια ανοιχτή σπειροειδής σκάλα οδηγεί στον επάνω όροφο, όπου θα βρείτε ένα ευρύχωρο γραφείο ή χώρο αναμονής ανοιχτού τύπου με πρόσφατα ανακαινισμένο μπάνιο με φυσικό φως. Λίγα βήματα πιο κάτω οδηγούν στον επάνω όροφο, ο οποίος περιλαμβάνει μια μικρή κουζίνα ανοιχτού τύπου για πελάτες ή προσωπικό, καθώς και ξεχωριστό γραφείο, ιατρείο ή αίθουσα θεραπείας με θέα στο κάστρο Lindenfels. Διατίθενται εξωτερικές θέσεις στάθμευσης ή γκαράζ για προαιρετική ενοικίαση ή αγορά. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για φοροτεχνικούς, μικρά ιατρεία ή γραφεία. Σύμφωνα με το κτηματολόγιο, η μονάδα χαρακτηρίζεται ως εμπορικός χώρος. Ενώ η μετατροπή σε οικιστική χρήση είναι κοινή πρακτική εδώ και χρόνια, δεν έχει υποβληθεί επίσημη αίτηση για αλλαγή χρήσης. Η μονάδα είναι επί του παρόντος διαθέσιμη για ιδιοκατοίκηση ή νέα ενοικίαση. Η μίσθωση έχει απομείνει 59 χρόνια και το ενοίκιο γης έχει ήδη καταβληθεί πλήρως.

**Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Neue, moderne Vinyldielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

**Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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