

Lindenfels / Eulsbach

## Bájos, csendes, természetközeli – Hangulatos családi ház fényárban úszó télikerttel

VP azonosító: 25239615



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

VÉTELÁR: 455.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 690 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25239615                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 180 m <sup>2</sup>                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 5                                                |
| Hálósobák             | 3                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1986                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 455.000 EUR                                                                           |
| Ház                      | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                                  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.10.2034    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 86.70 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1986                |

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1986-ban épült, kiváló állapotban lévő családi ház bőséges teret kínál az Ön egyéni álmái számára, körülbelül 180 m<sup>2</sup> lakóterületen és egy nagy, körülbelül 690 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan vonzó helyen, egy mező szélén található, természeti környezetben, és garantáltan napos és világos lakókörnyezetet biztosít. A házban összesen öt szoba található, köztük három tágas hálószoba, amelyek kényelmet és magánéletet biztosítanak Önnek és családjának. Két fürdőszoba további kényelmet biztosít. A két kandallóval felszerelt, nyitott terü nappali hangulatos estékre hívogat, és barátságos légkört teremt. A télikert kiterjeszti a lakóteret, és lehetőséget kínál a szabadtéri kikapcsolódásra egész évben. A kiváló minőségű parketta és járólap padló, valamint az integrált elektromos padlófűtés kellemes beltéri klímát biztosít. A beépített konyha funkcionális jellemzőivel lenyugózó. A fő konyha mellett egy kis vendégkonyha is található, amely rugalmasan használható. Az ingatlan egyik különlegessége a 2020-ban felújított medencerész, amely felfrissülést és pihenést biztosít a meleg napokon. A szabadidős létesítményeket kiegészíti a kertben található szauna és a praktikus kültéri konyha, amely kellemes grillezést biztosít a családdal és a barátokkal. Ezenkívül az ingatlan tágas teraszt és a nappaliból megközelíthető tetoteraszt kínál, amely csendes pihenőhelyként vagy napozóhelyként is használható. A kertben található pavilon kellemes időtöltésre csábít, és teszi teljessé a szabadtéri szolgáltatásokat. A garázs, a gépkocsibeálló és három további parkolóhely bőséges parkolási lehetőséget biztosít, amelyeket 2016-ban újítottak fel. Az ingatlan Lindenfels csendes Eulsbach kerületében található, természet ölelésében, közvetlen hozzáféréssel a mezőkhöz és az erdőkhez. A helyszín pihenést, magánéletet és jó közlekedési kapcsolatokat kínál a közeli városokkal, mint például Weinheim és Heppenheim. Ideális azok számára, akik a természet közelében, mégis könnyen megközelíthető helyen szeretnének élni. A jól megtervezett alaprajzok, a jellemzők és a vonzó környezet kombinációjával ez az ingatlan kiváló életminőséget kínál. Egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyőződhesen az ingatlanban rejlő lehetőségekről és kényelméről.

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Minden a helyszínról

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 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.

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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