

Lindenfels

## Appartamento duplex ristrutturato in stile moderno con carattere da casa a schiera!

**Codice oggetto: 24133735**



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## A colpo d'occhio

|                     |                              |                                       |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>24133735</b>              | Prezzo d'acquisto                     | <b>179.000 EUR</b>   |
| Superficie netta    | <b>ca. 103 m<sup>2</sup></b> | Appartamento                          | <b>Maisonette</b>  |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>           | Compenso di<br>mediazione             | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 2,38 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| Vani                | <b>3</b>                     | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | <b>2024</b>  |
| Camere da letto     | <b>1</b>                     | Stato dell'immobile                   | <b>Ammodernato</b>   |
| Bagni               | <b>1</b>                     | Tipologia costruttiva                 | <b>massiccio</b>   |
| Anno di costruzione | <b>1989</b>                  |                                       |  |

Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 141.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.03.2034           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



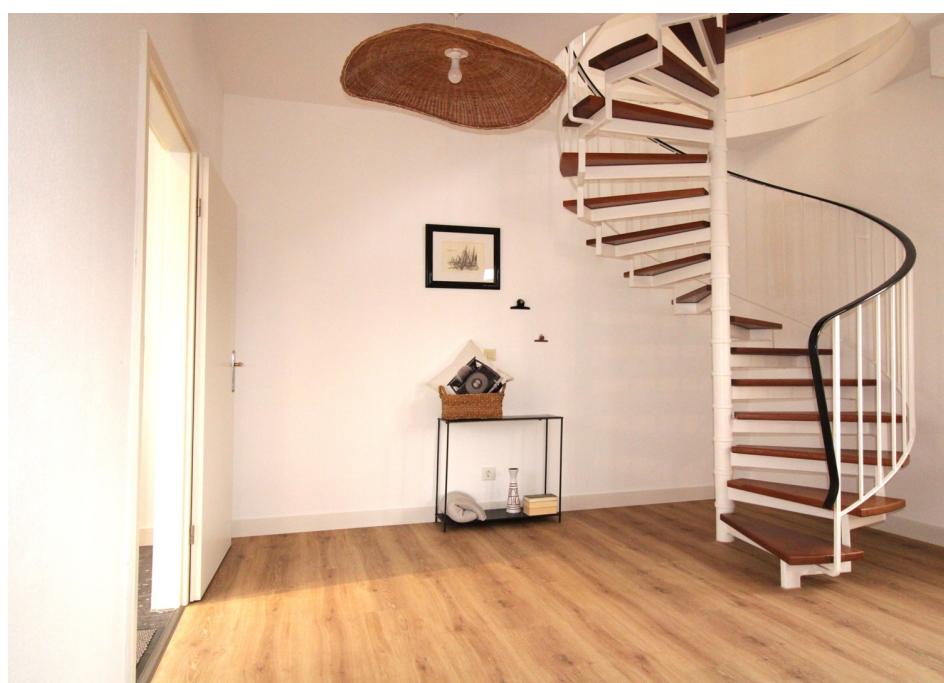
Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



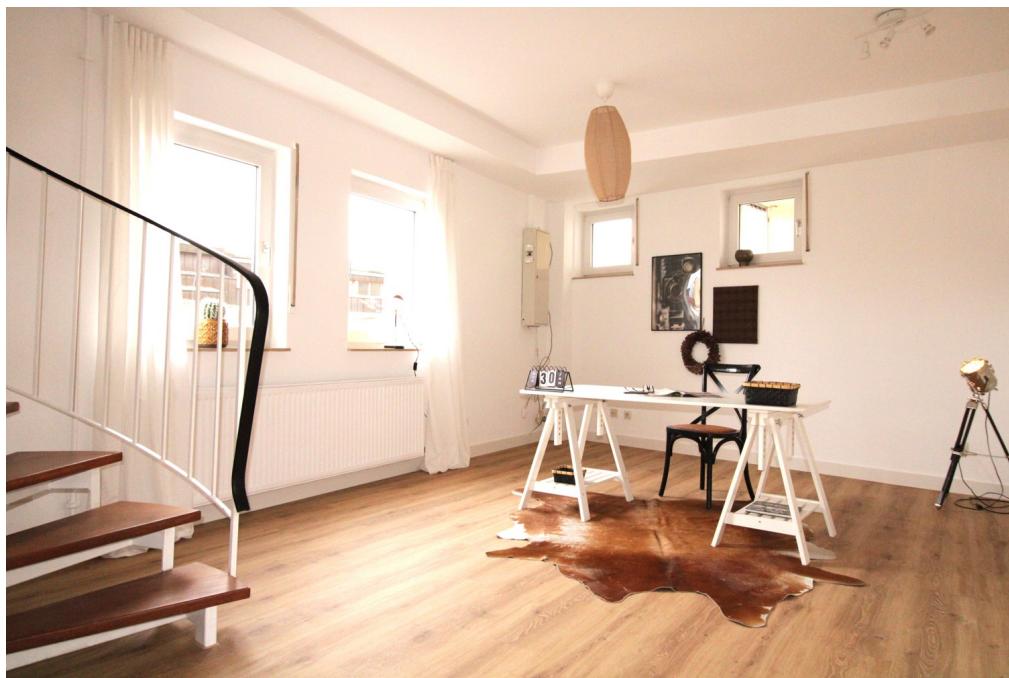
Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Una prima impressione

Questo originale negozio e ufficio, con il suo carattere da casa a schiera, è situato in posizione centrale nel cuore di Lindenfels e vanta una disposizione interessante. Potete decidere se utilizzare l'ingresso al piano terra come negozio con ufficio o come ampio corridoio con ufficio separato o camera per gli ospiti per il vostro appartamento. Una scala a chiocciola aperta conduce al piano superiore, dove troverete l'ampio soggiorno e il bagno recentemente ristrutturato con luce naturale. Pochi gradini più avanti, l'ultimo piano ospita una cucina e una zona pranzo a pianta aperta, oltre a una camera da letto separata. Questa camera offre una splendida vista direttamente sul Castello di Lindenfels. Qui potrete realizzare il vostro sogno personale di vivere e lavorare, o semplicemente di vivere in modo lussuoso su tre livelli. Sono disponibili posti auto esterni o garage per l'affitto o l'acquisto facoltativo. Secondo il catasto, l'unità è designata come spazio commerciale. Sebbene la conversione in unità residenziale sia una pratica comune da anni, non è stata ancora presentata una richiesta ufficiale di cambio di destinazione d'uso. Attualmente, l'unità è disponibile per l'uso da parte del proprietario o per una nuova locazione. Il contratto di locazione ha una validità residua di 59 anni e il canone fondiario è già stato pagato per intero.

**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## **Dettagli dei servizi**

Neue, moderne Vinyl-Dielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

Marmorfliesen Im Duschbad \*

**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24133735 - 64678 Lindenfels**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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