

Lindenfels

# Ufficio o negozio ristrutturato in stile moderno con atmosfera da casa a schiera!

*Codice oggetto: 25133797*



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25133797 - 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: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25133797
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1989

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 103 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 103 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



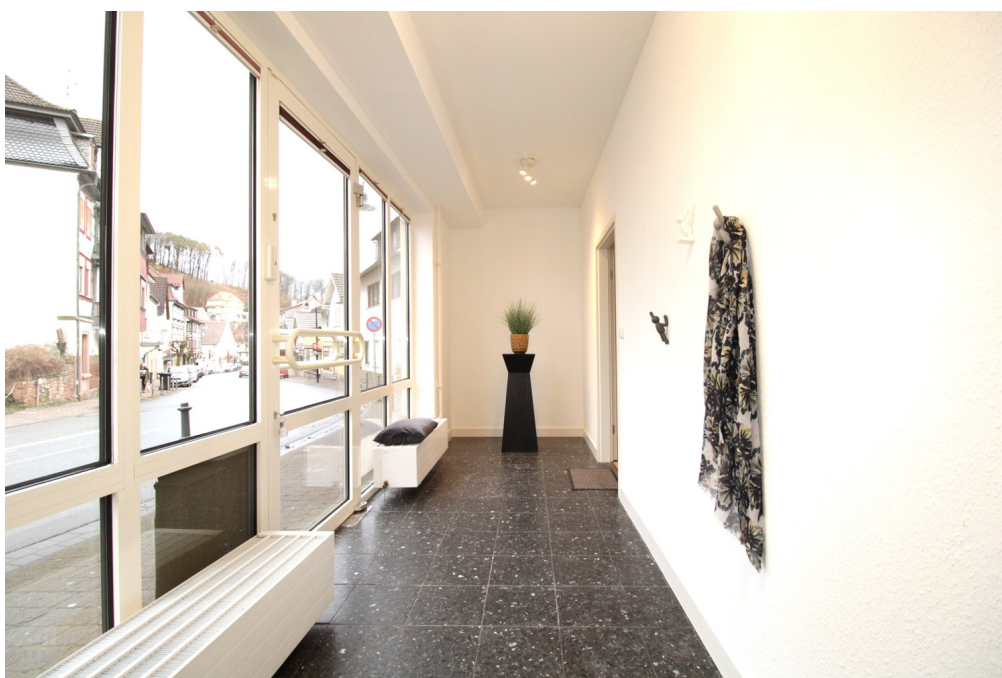
Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## Una prima impressione

Questo attraente negozio/ufficio o studio medico, situato in locazione, è situato in posizione centrale nel cuore di Lindenfels e vanta una disposizione accattivante. È possibile decidere se utilizzare l'ingresso al piano terra come negozio, reception o come ampio corridoio con ufficio separato. Una scala a chiocciola aperta conduce al piano superiore, dove si trova un ampio ufficio open space o una sala d'attesa con un bagno recentemente ristrutturato e illuminato da luce naturale. Pochi gradini più avanti conducono all'ultimo piano, che comprende un angolo cottura open space per clienti o personale, nonché un ufficio separato, uno studio o una sala trattamenti con vista sul Castello di Lindenfels. Sono disponibili posti auto esterni o garage per l'affitto o l'acquisto facoltativo. Questa proprietà è ideale per consulenti fiscali, piccoli studi o uffici. Secondo il catasto, l'unità è designata come spazio commerciale. Sebbene la conversione a uso residenziale sia una prassi comune da anni, non è stata presentata alcuna domanda formale di cambio di destinazione d'uso. L'unità è attualmente disponibile per l'uso da parte del proprietario o per una nuova locazione. Il contratto di locazione ha una durata residua di 59 anni e il canone di locazione è già stato interamente pagato.

**Codice oggetto: 25133797 - 64678 Lindenfels**

## **Dettagli dei servizi**

**Neue, moderne Vinyldielenböden \***

**Interessante Raumaufteilung \***

**Codice oggetto: 25133797 - 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: 25133797 - 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: 25133797 - 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)**