

Lindenfels / Eulsbach

Affascinante, tranquilla, vicina alla natura: accogliente casa indipendente con una luminosa veranda

Codice oggetto: 25239615



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 455.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m²

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

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

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239615
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	455.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	86.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1986 e in ottime condizioni, offre ampio spazio per i vostri sogni abitativi individuali su circa 180 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 690 m². La proprietà è situata in una posizione attraente ai margini di un campo, vantando un ambiente naturale e garantendo un ambiente abitativo soleggiato e luminoso. La casa dispone di un totale di cinque locali, tra cui tre spaziose camere da letto che offrono comfort e privacy per voi e la vostra famiglia. Due bagni offrono ulteriore comfort. La zona giorno open space, dotata di due camini, invita a trascorrere serate accoglienti e crea un'atmosfera accogliente. Una veranda amplia lo spazio abitativo e offre la possibilità di rilassarsi all'aperto tutto l'anno. Pavimenti in parquet e piastrelle di alta qualità con riscaldamento a pavimento elettrico integrato garantiscono un clima interno piacevole. La cucina componibile colpisce per le sue caratteristiche funzionali. Oltre alla cucina principale, è presente una piccola cucina per gli ospiti che può essere utilizzata in modo flessibile. Un punto di forza particolare della proprietà è la zona piscina, rimodernata nel 2020, che offre refrigerio e relax nelle giornate calde. Le strutture per il tempo libero sono completate da una sauna in giardino e da una pratica cucina esterna per conviviali grigliate con la famiglia e gli amici. Inoltre, la proprietà offre un'ampia terrazza e una terrazza sul tetto accessibile dalla zona giorno, che possono essere utilizzate come rifugio tranquillo o come luogo per prendere il sole. Un gazebo in giardino invita a soffermarsi e completa le strutture esterne. Un ampio parcheggio è disponibile tramite un garage, un posto auto coperto e altri tre posti auto, ristrutturati nel 2016. La proprietà si trova nel tranquillo quartiere di Eulsbach a Lindenfels, immersa nella natura e con accesso diretto a campi e boschi. La posizione offre relax, privacy e ottimi collegamenti con le città vicine come Weinheim e Heppenheim. Ideale per chi desidera vivere a contatto con la natura ma in una posizione facilmente raggiungibile. Grazie alla combinazione di planimetrie ben progettate, caratteristiche e un ambiente piacevole, questa proprietà offre un'eccellente qualità della vita. Fissate un appuntamento per una visita per constatare di persona il potenziale e il comfort di questa proprietà.

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Partner di contatto

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com