

Lindenfels

# Außergewöhnliche Loft/Studio oder Maisonette-Wohnung!

Objektnummer: 24133735



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

**KAUFPREIS: 258.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 50 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133735	Kaufpreis	258.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Wohnung	Loft Studio Atelier
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1989	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Ein erster Eindruck

Dieses Loft/Studio liegt zentral in Lindenfels und hat eine interessante Raumaufteilung. Hier besteht die Möglichkeit im Eingangsbereich ein Ladengeschäft oder Büro einzurichten. Im Obergeschoss, gibt es einen großen Wohnraum und ein Duschbad, über ein paar Treppenstufen erreicht man die Küche mit Essplatz sowie ein separates und geräumiges Schlafzimmer. Hier können Sie sich Ihren individuellen Traum von Wohnen und Arbeiten oder einfach nur vom extravaganten Wohnen erfüllen. Pkw Stellplätze oder Garagenplätze können entweder Gemietet oder auf Wunsch auch dazu gekauft werden.

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Ausstattung und Details

Neue, edle Laminat- Vinyl Dielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

Marmorfliesen Im Duschbad \*

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24133735 - 64678 Lindenfels

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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