

Lindenfels / Kolmbach

# Ihr neues Zuhause mit bestem Blick!

????????? ??????????: 25133794



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

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 946 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25133794	????? ???????	365.000 EUR
?????????????	ca. 212 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	7	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	??????????	?????????
?????????????	2	????????????????	???????????????
????? ??????????????	2002	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????????, ????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	????????????????? ???????	????????? ??????? ?????????????	58.19 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.01.2035	????????????? ????????????? ?????????????	B
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ?????????



??????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ????????



???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ?????????



???????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ????????





??????? ???????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ????????



???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ?????????



??????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?? ????????



??????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2001 als Passivhaus auf einem 946 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück in Massivbauweise errichtet. Die Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer über vier Etagen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Garderobenbereich mit Zugang ins Gästezimmer und das Gästebad. Die offene Küche mit Essbereich verfügt über einen angeschlossenen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang in die Doppelgarage sowie einem schönen, nach Süden ausgerichteter Wintergarten. Über eine offene Wendeltreppe gelangen Sie ins Gartengeschoss und das sich hier befindende Wohnzimmer mit Zugang in einen weiteren Wintergarten. Hier können Sie gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Den großzügigen Garten können Sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen neu gestalten. Außerdem befindet sich im Gartengeschoss ein weiteres Zimmer zur freien Verfügung, ob als Büro oder Schlafzimmer. Das Obergeschoss verfügt neben zwei Schlafzimmern, einer noch fertigzustellenden Sauna sowie dem Tageslichtbad über einen großen Balkon mit traumhaftem Blick in den Odenwald. Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Studio mit drei weiteren, kleinen Balkonen, ideal für ein Elternschlafzimmer mit Ankleide oder einem großzügigen Büro. Die Doppelgarage ist vollunterkellert und bietet weiteren Stauraum. Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, einige Renovierungsmaßnahmen sind jedoch empfehlenswert.

??????? ???????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

???????????????? ???? ??????????

Solarpaneele \*

Parkettboden \*

Schöne Terrakottaböden \*

Zwei schöne Wintergärten \*

??????? ???????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

??? ??? ??? ????????????

Kolmbach ist ein idyllischer Ortsteil des Luftkurortes Lindenfels im Odenwald und überzeugt durch die ruhige und naturnahe Lage. Umgeben von malerischen Wald- und Wiesenflächen, bietet Kolmbach eine hohe Lebensqualität und eine attraktive Wohngegend für Naturliebhaber und Familien. Die Region ist bekannt für ihre wunderschöne Landschaft, die zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergängen einlädt. Der Ortsteil befindet sich etwa 5 Kilometer nordwestlich von Lindenfels, das als "Perle des Odenwaldes" gilt und über ein charmantes historisches Zentrum mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten verfügt. Lindenfels bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen, sodass größere Städte wie Heidelberg oder Mannheim gut erreichbar sind. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

??????? ????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 58.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ??????????: 25133794 - 64678 Lindenfels / Kolmbach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

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)