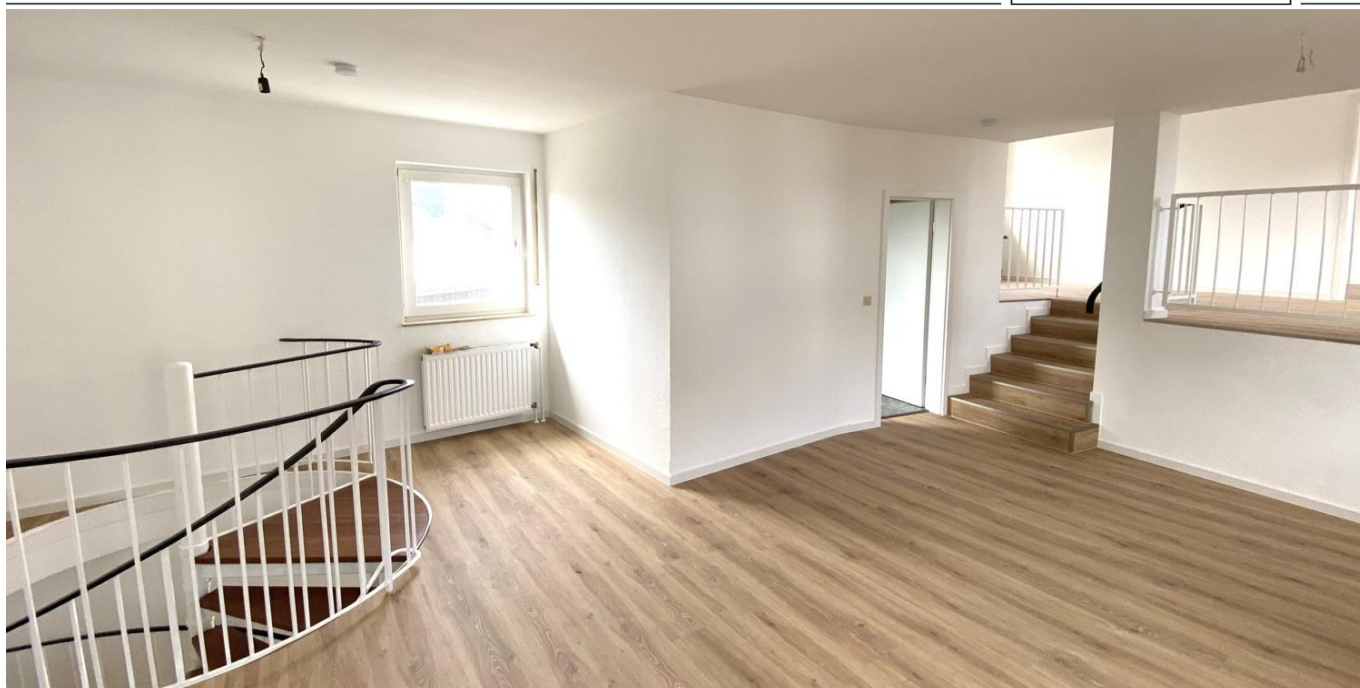


Lindenfels

# Modern renovierte Büro- oder Ladeneinheit mit Stadthauscharakter!

Número da propriedade: 25133797



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

PREÇO DE COMPRA: 179.000 EUR • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Numa vista geral

|                       |                 |                                   |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25133797        | Preço de compra                   | 179.000 EUR                                                               |
| Forma do telhado      | Telhado de sela | Escritório / Prática profissional | Escritório                                                                |
| Quartos               | 3               | Comissão para arrendatários       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 1               |                                   |                                                                           |
| Casas de banho        | 1               |                                   |                                                                           |
| Ano de construção     | 1989            | Área total                        | ca. 103 m²                                                                |
|                       |                 | Modernização / Reciclagem         | 2024                                                                      |
|                       |                 | Tipo de construção                | Sólido                                                                    |
|                       |                 | Área comercial                    | ca. 103 m²                                                                |

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 01.03.2034          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 141.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1989                              |

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## O imóvel





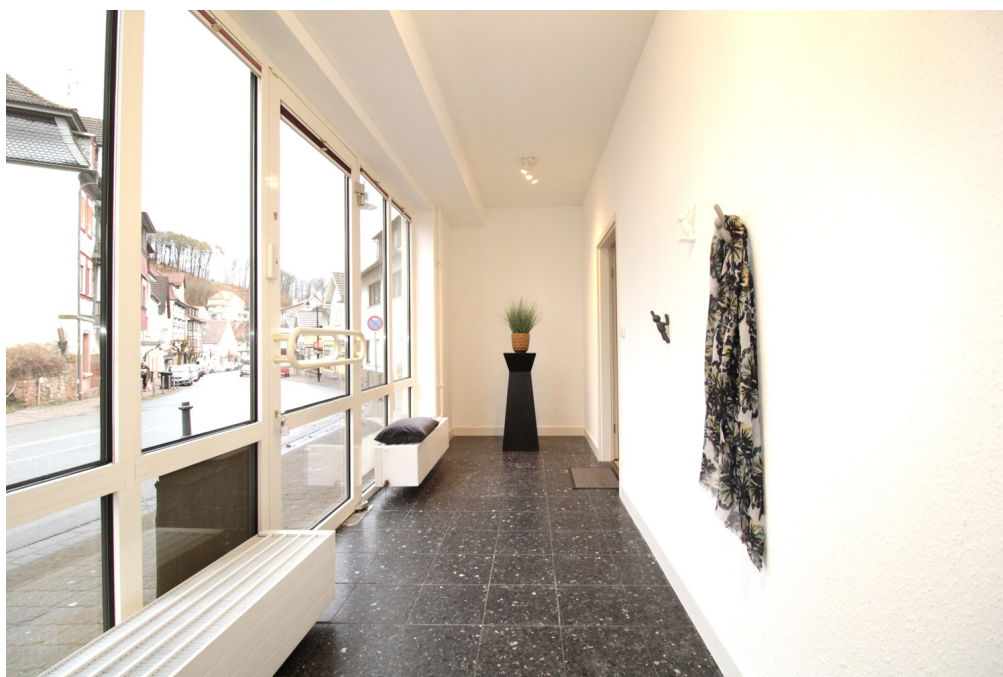
Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## O imóvel





Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Uma primeira impressão

Diese schöne Laden/Büro oder Praxiseinheit auf Erbpacht, liegt zentral im Ortskern von Lindenfels und überzeugt mit einer interessanten Raumaufteilung. Sie können selbst entscheiden, ob Sie den Eingangsbereich im Erdgeschoss als Ladengeschäft, Empfang oder als geräumige Diele mit separatem Büro nutzen möchten. Durch die offene Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befindet sich das geräumige Großraumbüro oder ein Wartebereich mit kürzlich renoviertem Tageslichtbad. Über nur wenige Treppenstufen ist die letzte Ebene mit offener Kunden Tee oder Kaffee Küche für Kunden oder Ihre Mitarbeiter, sowie das separate Büro, Praxis oder Behandlungsraum mit Blick auf die Burg Lindenfels. Außenstellplätze oder Garagenstellplätze können optional gemietet oder auf Wunsch auch dazu gekauft werden. Geeignet ist diese Objekt für Steuerberater, als kleine Praxis oder Büroeinheit. Bei der Einheit handelt es sich laut Grundbuch um gewerblich ausgewiesene Räume. Die Umnutzung zu einer wohnwirtschaftlich vermieteten Einheit hat sich seit Jahren etabliert, ein offizieller Umnutzungsantrag wurde allerdings nicht angestrebt. Aktuell steht die Einheit zur Eigennutzung oder Neuvermietung frei. Die Erbpacht läuft noch 59 Jahre, der Erbpachtzins ist bereits vollständig beglichen.

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Detalhes do equipamento

Neue, moderne Vinyldielenböden \*

Interessante Raumaufteilung \*

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25133797 - 64678 Lindenfels

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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