Lindenfels

# Modern renovierte Büro- oder Ladeneinheit mit Stadthauscharakter!

***VP azonosító: 25133797***

**VÉTELÁR: 179.000 EUR • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25133797 |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 1 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1989 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 179.000 EUR |
| Iroda/rendel? | Irodafelület |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teljes terület | ca. 103 m² |
| Modernizálás / Felújítás | 2024 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Korszerusített |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Kereskedelmi terület | ca. 103 m² |

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.03.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 141.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1989 |

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

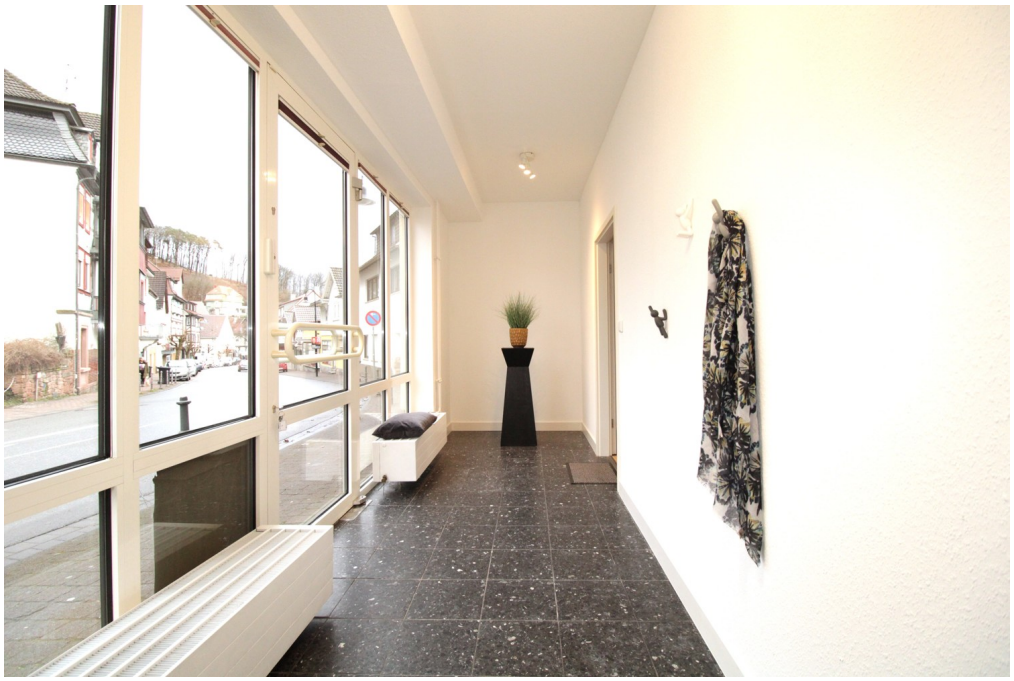
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Részletes felszereltség

Neue, moderne Vinyldielenböden *
Interessante Raumaufteilung *

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*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.

**VP azonosító: 25133797 - 64678 Lindenfels**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com