Lindenfels / Eulsbach

Charmant, ruhig, naturnah – Gemütliches Einfamilienhaus mit lichtdurchflutetem Wintergarten

Objektnummer: 25239615

KAUFPREIS: 455.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 690 m^2

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

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

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25239615
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	455.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	86.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1986 und in einem gepflegten Zustand, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 690 m² viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Feldrandlage, die durch ihre naturnahe Umgebung besticht und ein sonniges sowie lichtdurchflutetes Wohnambiente garantiert.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Komfort und Privatsphäre bieten. Die zwei Badezimmer sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten im Alltag. Der offene Wohnbereich, ausgestattet mit zwei Kaminen, lädt zu gemütlichen Abenden ein und vermittelt ein wohnlichen Flair. Ein Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet das ganze Jahr hindurch die Möglichkeit, naturnah zu entspannen. Zudem bieten das hochwertige Parkett- und die Fliesenböden mit integrierten elektrischen Fußbodenheizung ein angenehmes Raumklima. Die Einbauküche, überzeugt mit funktionaler Ausstattung. Neben der Hauptküche ist zusätzlich eine kleine Gästeküche vorhanden, die flexibel genutzt werden kann.

Besonderes Highlight der Immobilie ist die im Jahr 2020 modernisierte Poolanlage, die an warmen Tagen für Erfrischung und Entspannung sorgt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch eine Sauna im Garten, sowie eine praktische outdoor Küche für gesellige Barbecues mit Familie und Freunden. Weiterhin bietet das Anwesen eine großzügige Terrasse sowie eine über den Wohnbereich zugängliche Dachterrasse, die als ruhiger Rückzugsort oder als Platz zum Sonnenbaden genutzt werden können. Ein Pavillon im Garten lädt zum Verweilen ein und rundet das Außenangebot ab.

Für ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge sorgen eine Garage, ein Carport und zusätzliche drei Stellplätze, die 2016 erneuert worden sind.

Die Immobilie liegt im ruhigen Ortsteil Eulsbach von Lindenfels, umgeben von Natur und mit direktem Zugang zu Feld und Wald. Die Lage bietet Erholung, Privatsphäre und eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Weinheim und Heppenheim. Ideal für alle, die naturnah und dennoch gut erreichbar wohnen möchten.
Diese Immobilie bietet mit ihrer Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, Ausstattung und reizvoller Umgebung eine ausgezeichnete Wohnqualität. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst vom Potenzial und Komfort dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Alles zum Standort

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 Drachenmuseum, 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.

Objektnummer: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Sonstige Angaben

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 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: 25239615 - 64678 Lindenfels / Eulsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com