Linz am Rhein

Besonderes Einfamilienhaus mit Ausblick, viel Platz & toller Architektur in der Höhe von Linz a.R.

??????? ????????: 23325009

???? ??????: 659.000 EUR • ?????????: ca. 292 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.965 m²

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ??? ?????

??????? ????????	23325009
?????????	ca. 292 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	659.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1998
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 120 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.06.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	193.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

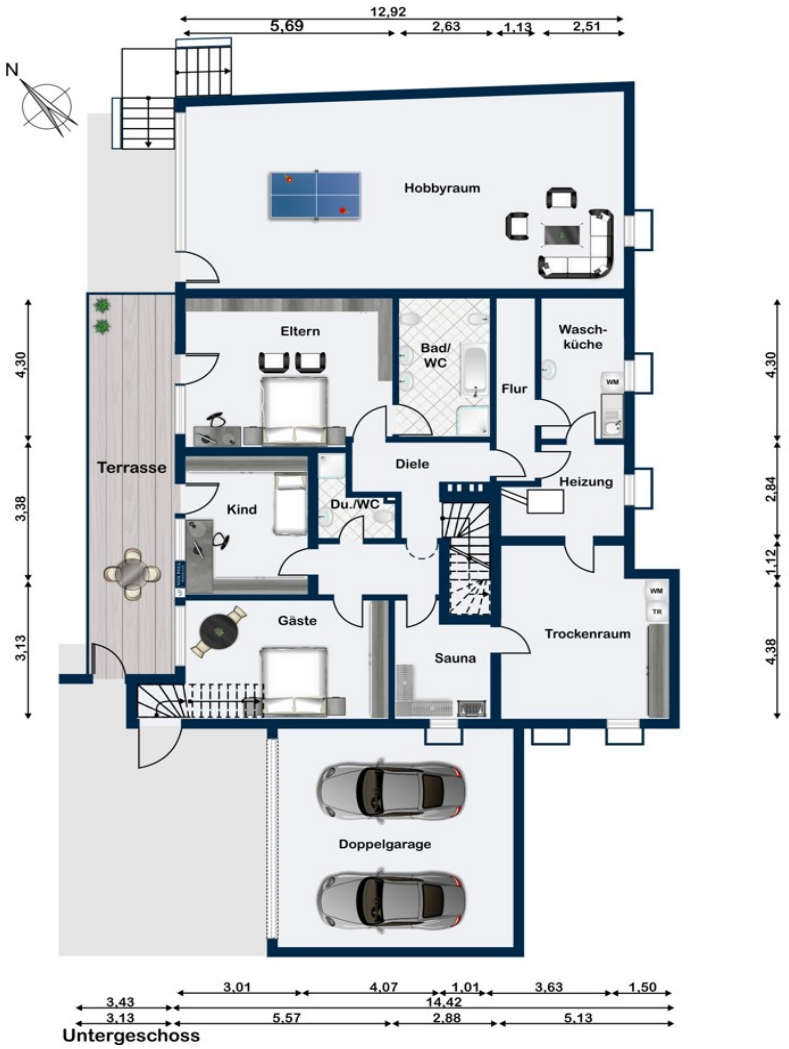
?? ???????

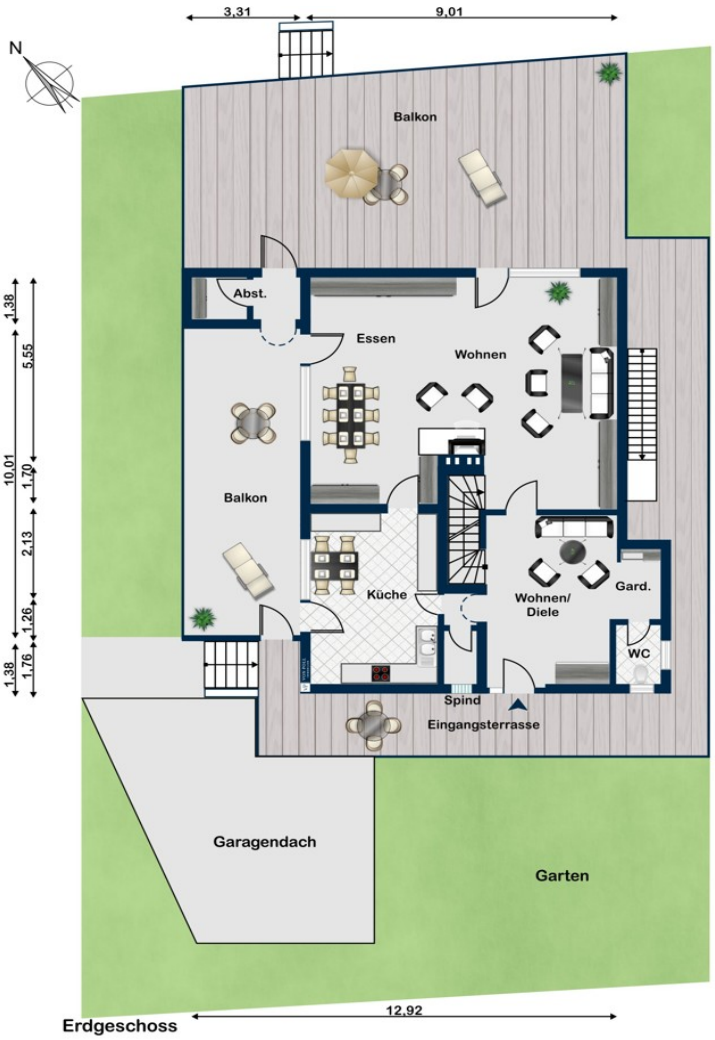
??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

?? ???????

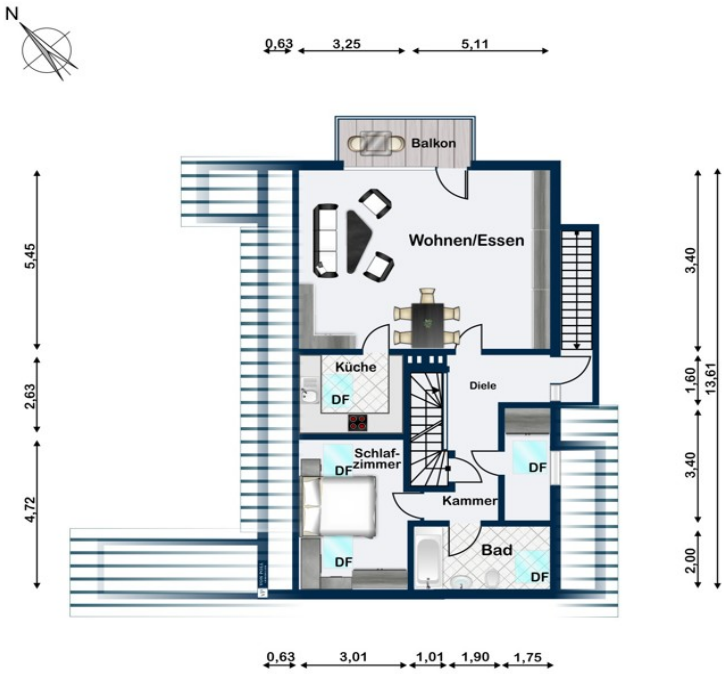
??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

??????





Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

Zum Verkauf steht hier ein besonderes Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung in beliebter Linzer Höhenlage mit traumhaftem Ausblick auf die Umgebung.
Das Haus bietet seinen zukünftigen Eigentümern eine äußerst großzügige Wohnfläche von ca. 292m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.965 m².

Sie erreichen das Haus über eine Einfahrt, die zu einer Doppelgarage führt, die ausreichend Platz für zwei Autos bietet.

Bereits beim Betreten des großzügigen, einladenden Eingangsbereiches lässt sich die besondere architektonische Gestaltung erahnen.

Auf der Eingangsebene befindet sich neben einer wunderschönen hellen Küche mit Zugang zum Balkon, ein besonders großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 60m².
Der Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre und wird sicher zum Lieblingsplatz der Familie.

Durch die tolle Höhenlage genießen Sie von zahlreichen größeren und kleineren Balkonen und Terrassen rund um das Haus immer wieder neue und unvergleichliche Ausblicke auf die Umgebung.

Über eine Treppe gelangt man in das Untergeschoss. Von den drei Zimmern, die sich als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro eignen, haben Sie direkten Zugang zur Gartenebene und der Terrasse.

Eines der Schlafzimmer hat ein Bad en suite. Ein weiteres Duschbad steht für die beiden anderen Zimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich neben den Hauswirtschaftsräumen eine Sauna sowie ein Fitness-Studio.

Über einen separaten Eingang, oder eine versteckte Treppe im Haus, kommen Sie in das zu wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss.
Auf ca. 70m² (netto ca. 40m²) haben Sie hier ein wunderbares Wohngefühl unter den heimeligen Dachschrägen. Neben dem bis in den First geöffneten Atelier mit Aussichtsbalkon befindet sich eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad und eine kleine Abstellkammer.

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

Das Einfamilienhaus ist im Jahr 1970 erbaut und wurde 1998 letztmalig modernisiert. Die alterstypischen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.
Insgesamt bietet dieses Haus eine wunderschöne Lebensqualität und genug Platz für eine große Familie, oder für Eigentümer, die sich viel Platz wünschen.
Durch seine Lage auf der Linzer Höhe, der Ruhe und den Blick auf die Umgebung ist die Immobilie wirklich etwas ganz Besonderes.
Das Haus hält noch ein paar praktische Überraschungen bereit, die wir Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen.
Zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute Ihren Termin.
Ihr Team
VON POLL IMMOBILIEN aus
Linz am Rhein

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

Linz am Rhein liegt im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz – mitten im idyllischen Naturpark Rhein-Westerwald, nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Was die rechtsrheinisch gelegene „Bunte Stadt am Rhein“ unter anderem auszeichnet, ist ihre heute noch sichtbare mittelalterliche Geschichte.

So lassen sich bei einem Einkaufsbummel durch die gepflegte Altstadt bestens das malerische Flair der farblich und künstlerisch gestalteten Altstadthäuser genießen.

Zu Linz am Rhein gehören rheinischer Frohsinn, lebendig gehaltene Traditionen und ein vielseitiges Veranstaltungsprogramm.
Der Rathaussturm am Karnevalssonntag, der Martinsbrauch im November, das Drehorgeln über Christi Himmelfahrt oder der „Klapperlauf an den Kartagen“ sind hier nicht wegzudenken.

Auch die Auswahl an kulturellen und künstlerischen Angeboten ist bunt und sorgt das ganze Jahr für viel Abwechslung. So gewährt beispielsweise die über 800 Jahre alte Pfarrkirche St. Martin exklusive Einblicke in die Kunstschätze aus verschiedenen Jahrhunderten. Einzigartig für Linz am Rhein sind auch die Themen-Fahrten und Sightseeing-Touren auf dem Rhein.

Genossen wird in Linz am Rhein traditionell die “kölsche Küche“ mit „Himmel und Ääd“, „Rievkooche“ und eingelegten Heringen. Natürlich darf auch das „Kölsch“ hier nicht fehlen.

Wer Ausflüge und Wandern liebt, findet in Linz und Umgebung wunderschöne Touren. Ob Spazieren auf dem Rheinsteig, Wander-Rundtour auf den Linzer LZ-Rundwanderwegen oder Radeln auf dem Rheinradweg: Hier kommt jeder auf seine Kosten.
Kurzum: Linz am Rhein ist eine reizende und vielseitige Stadt mit hervorragender Wohn- und Lebensqualität.

Linz profitiert dabei von seiner zentralen Lage und der guten Anbindung. Der Bahnhof Linz liegt an der rechtsrheinischen Bahnstrecke Köln-Koblenz und wird von den Linien RE8 und RB27 angefahren.

Die Stadt liegt außerdem an der Bundesstraße 42 und ist über die Bundesautobahnen

A3, A48 und A61 hervorragend an das Autobahnnetz angeschlossen.
Für Flugverbindungen stehen die Flughäfen Frankfurt/Main, Frankfurt-Hahn sowie der Köln Bonn Airport zur Verfügung.

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 193.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

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

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

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com