

Linz am Rhein

Historisches Fachwerkhaus mit Charme, modernisiert für Ihr Stadtleben

Objektnummer: 26325012



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 180 m²

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26325012
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1716
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<u>Etagenheizung</u>	Energieinformationen	<u>KEIN</u>
Befeuerung	<u>Elektro</u>		

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



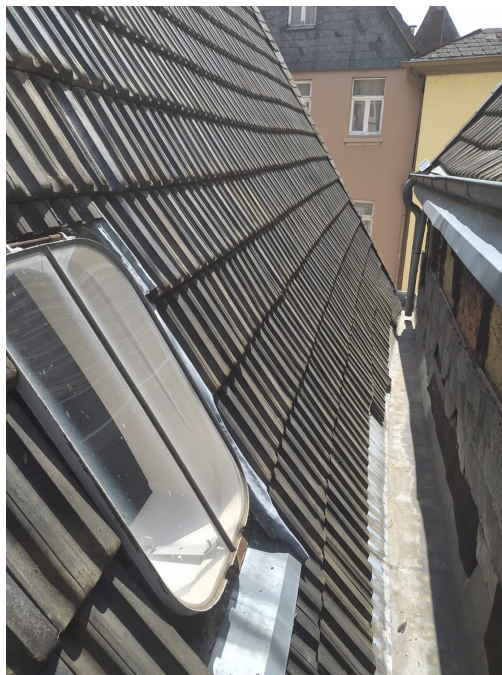
Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

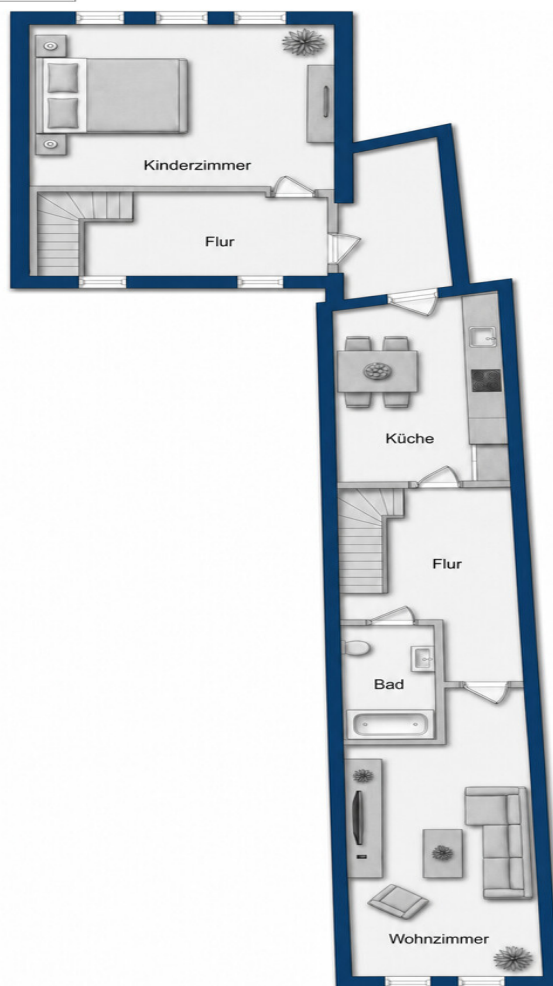
Die Immobilie

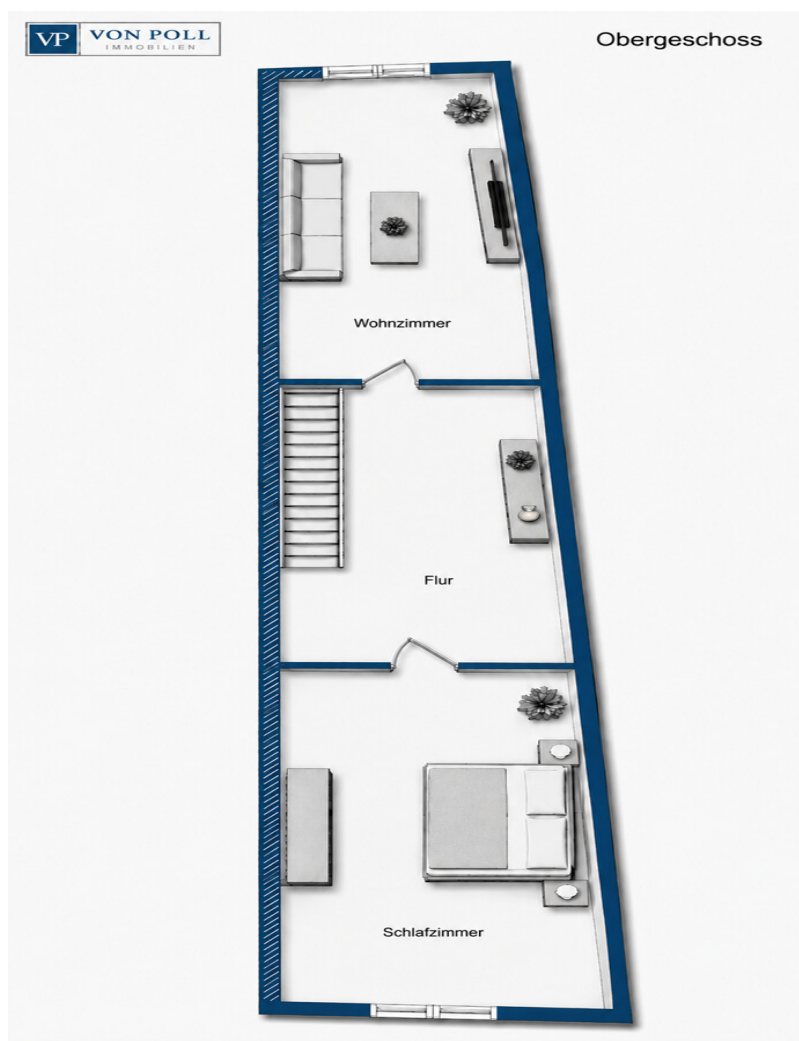


Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1716, das über eine Wohnfläche von ca. 85 m² und eine Grundstücksfläche von etwa 180 m² verfügt. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 letztmalig umfangreich modernisiert und befindet sich in vollständig renoviertem Zustand. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem das Hausdach überprüft sowie die Heizung im Erdgeschoss (ca. 2019) erneuert. Dank dieser Maßnahmen verbindet das Objekt historischen Charme mit zeitgemäßer Technik.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenraum mit großen Schaufensterflächen und direktem Zugang zur Straße. Die Nutzungsmöglichkeiten reichen von Einzelhandel bis zu Dienstleistungen, was Flexibilität bei der Gestaltung Ihrer Geschäftsidee erlaubt.

Der große Vorteil dieser Immobilie ist zum einen die eigene Garage sowie der komplett getrennte Zugang zum Wohnhaus über die Rückseite des Gebäudes.

Das Wohnhaus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2,5 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung (Laden) sowie eine elektrische Heizung (Wohnung).

Besonders hervorzuheben ist der Denkmalschutz der Immobilie, was sie für Liebhaber historischer Bausubstanz interessant macht. Die im Jahr 1716 errichtete Balkenkonstruktion sowie stilvolle Fassadenelemente an der straßenseitigen Ansicht des Gebäudes sind die traditionellen Fachwerkelemente gut sichtbar und prägen das historische Stadtbild in einer Fußgängerzone mit angrenzender Altbauung.

Diese Immobilie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit modernisierter Technik und ist vielseitig nutzbar – sowohl für private Wohnzwecke als auch für Gewerbe.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Alles zum Standort

Linz am Rhein besticht als charmante, stabile Stadt am malerischen Rhein mit rund 6.265 Einwohnern und einer lebendigen, familienfreundlichen Infrastruktur. Als Mittelzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde bietet Linz am Rhein eine ausgewogene Mischung aus urbaner Versorgung und naturnaher Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Korridor, nahe Bonn und Koblenz, macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die eine ruhige und sichere Umgebung mit exzellenter Anbindung an die Metropolregion suchen. Die überschaubare Größe und das begrenzte Immobilienangebot schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der sich Kinder sorglos entfalten und Eltern auf eine verlässliche Gemeinschaft bauen können.

Im Herzen von Linz am Rhein finden Familien ein lebendiges und zugleich behütetes Wohnumfeld vor, das durch seine überschaubare Größe und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen besticht. Die Stadt bietet ein harmonisches Miteinander von Tradition und Moderne, das Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zugehörigkeit schenkt. Hier erleben Kinder eine unbeschwerte Kindheit, während Eltern die Sicherheit und den Komfort einer gut organisierten Infrastruktur genießen können.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Bildungslandschaft, die mit Kindergärten wie dem Montessori Kinderhaus nur wenige Gehminuten entfernt beginnt. Die Robert Koch Schule sowie weiterführende Schulen wie die BBS Linz und das Gymnasium Linz sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert und kurze Wege garantiert. Gesundheitsversorgung wird durch mehrere Apotheken, Fachärzte und Zahnärzte in unmittelbarer Nähe sichergestellt – die Löwen-Apotheke und das Zahnzentrum Linz sind beispielsweise nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Für aktive Erholung und Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Linz/Donau-Park und das Marietta-Ufer, zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind durch nahegelegene Sportanlagen ebenfalls bestens möglich. Die fußläufig erreichbaren Cafés und familienfreundlichen Restaurants bieten zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot für gemeinsame Momente. Praktisch ist auch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Linz (Rhein) ist in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleisten.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben macht Linz am Rhein zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und kurze Wege legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie



VON POLL
REAL ESTATE

Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Weitere Informationen

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: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com