

Linz am Rhein

# Unique detached house with a view, plenty of space & great architecture at the height of Linz am Arlberg

*Property ID: 23325009*



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

PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.965 m<sup>2</sup>

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## At a glance

Property ID	23325009	Purchase Price	659.000 EUR
Living Space	ca. 292 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1998
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1970		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	193.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property

VERKAUFT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property



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



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

Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property



Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property



Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property



Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property



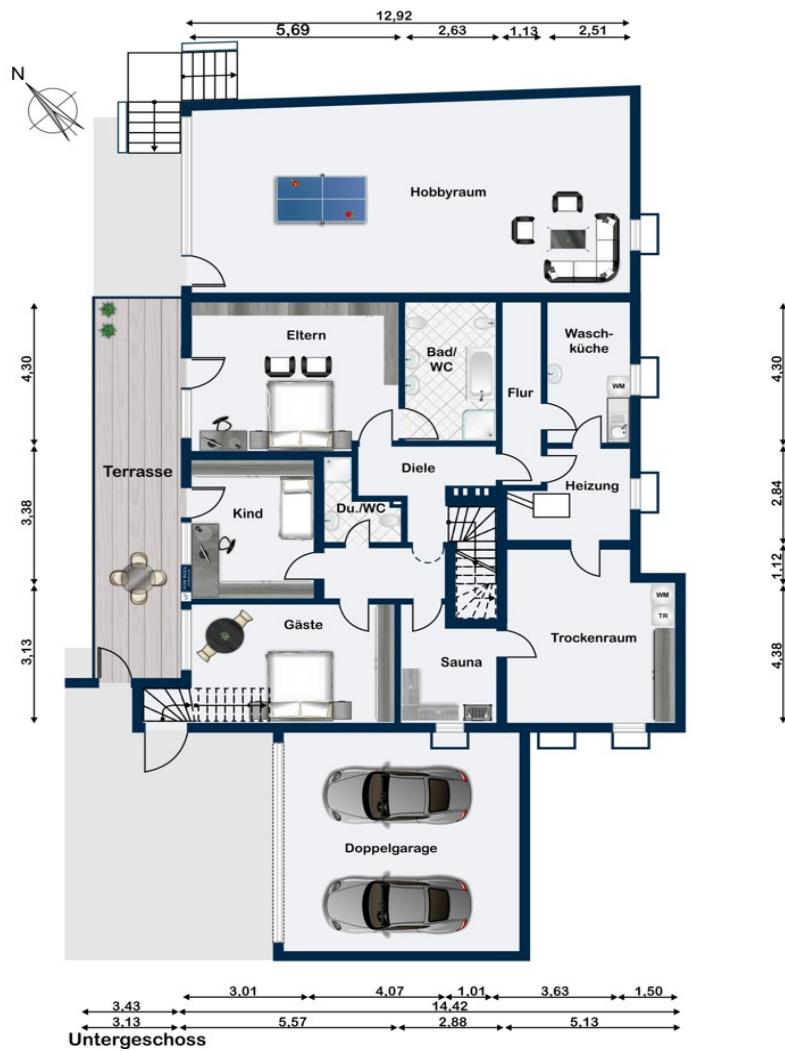
Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## The property

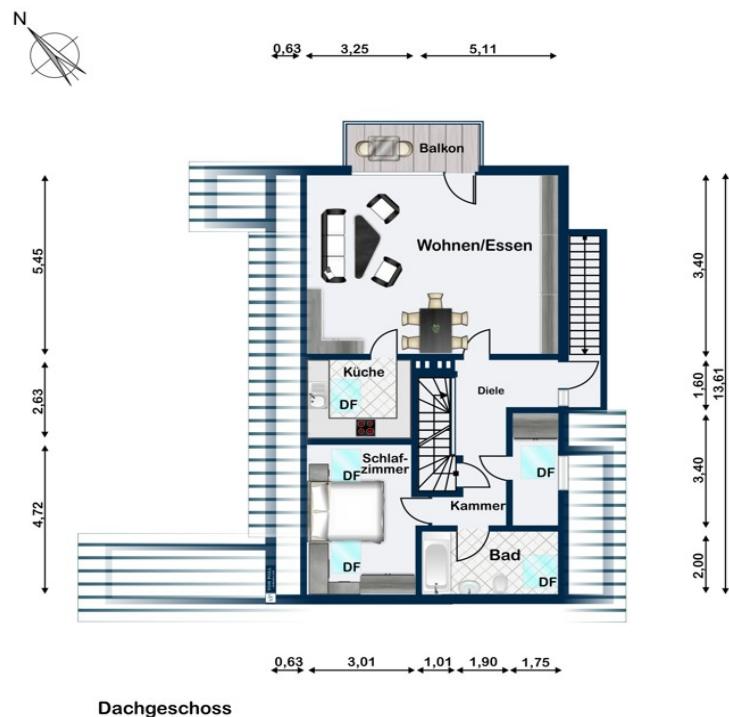


Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## A first impression

For sale is a unique detached house with the potential for a separate apartment, situated in a sought-after elevated location in Linz with breathtaking views of the surrounding area. The house offers its future owners an exceptionally spacious living area of approximately 292 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 1,965 m<sup>2</sup>. The house is accessed via a driveway leading to a double garage with ample space for two cars. Upon entering the generous and inviting entrance hall, the distinctive architectural design is immediately apparent. On the ground floor, in addition to a beautiful, bright kitchen with access to the balcony, there is a particularly spacious living and dining area of approximately 60 m<sup>2</sup>. The fireplace creates a cozy atmosphere on cooler days and is sure to become the family's favorite spot. Thanks to the excellent elevation, numerous balconies and terraces, both large and small, surrounding the house offer ever-changing and unparalleled views of the surrounding landscape. A staircase leads to the basement. The three rooms, suitable as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices, offer direct access to the garden and terrace. One of the bedrooms has an en-suite bathroom. A separate shower room serves the other two rooms. In the basement, in addition to the utility rooms, you'll find a sauna and a fitness studio. A separate entrance, or a hidden staircase within the house, leads to the converted attic. Here, you'll find approximately 70 square meters (approximately 40 square meters net) of cozy living space under the sloping roof. Besides the open-plan studio extending to the roof ridge with a balcony offering views, there is a kitchen, a bedroom, a shower room, and a small storage room.

**Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Details of amenities

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

**Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## All about the location

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 Kunstschatze 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 193.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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