

Linz am Rhein

Casa unifamiliar única con vistas, mucho espacio y una magnífica arquitectura en lo alto de Linz am Arlberg.

Número de propiedad: 23325009



VON POLL
IMMOBILIEN®

VERKAUFT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 292 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.965 m²

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

De un vistazo

Número de propiedad	23325009
Superficie habitable	ca. 292 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1998
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	193.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	15.06.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad

VERKAUFT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad



Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad



Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad



Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad



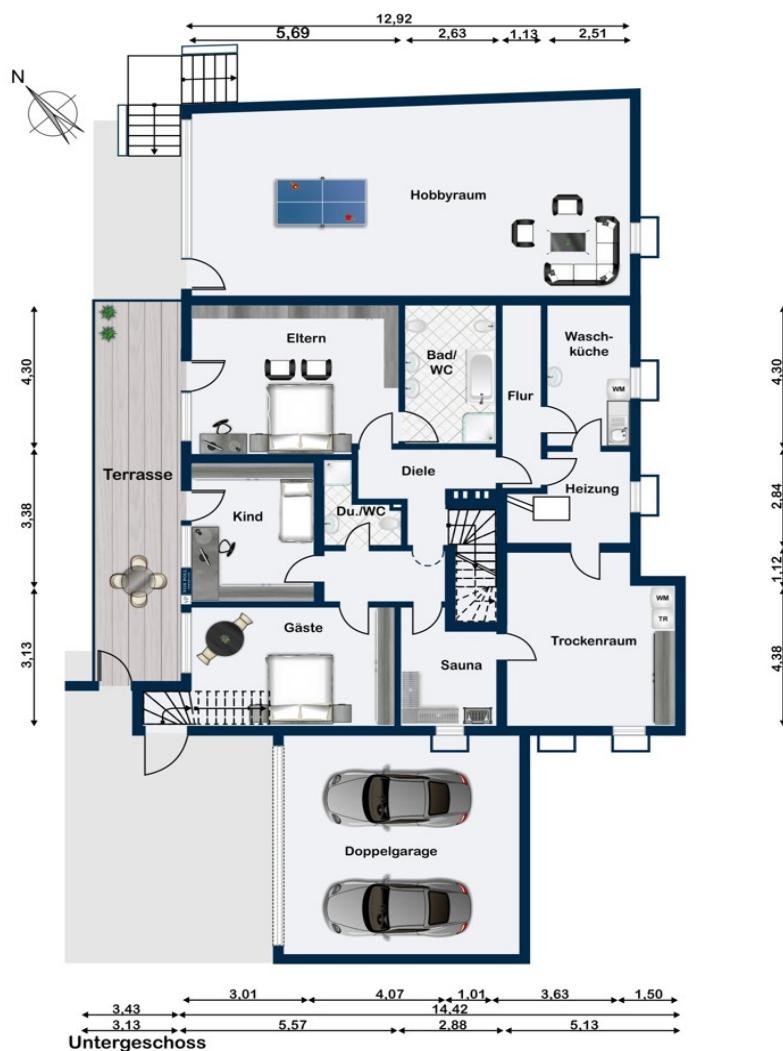
Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La propiedad

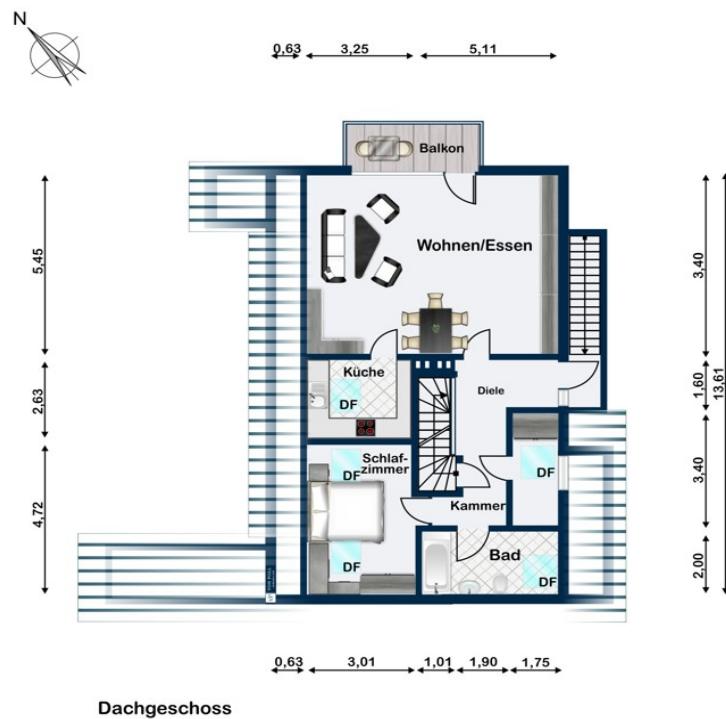


Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Planos de planta







Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar única con potencial para un apartamento independiente, situada en una codiciada ubicación elevada en Linz, con impresionantes vistas de los alrededores. La casa ofrece a sus futuros propietarios una superficie habitable excepcionalmente amplia de aproximadamente 292 m² en una parcela de aproximadamente 1965 m². Se accede a la casa a través de un camino de entrada que conduce a un garaje doble con amplio espacio para dos coches. Al entrar en el amplio y acogedor recibidor, el distintivo diseño arquitectónico se percibe de inmediato. En la planta baja, además de una hermosa y luminosa cocina con acceso al balcón, hay un salón-comedor especialmente espacioso de aproximadamente 60 m². La chimenea crea un ambiente acogedor en los días más fríos y sin duda se convertirá en el rincón favorito de la familia. Gracias a la excelente elevación, numerosos balcones y terrazas, tanto grandes como pequeños, que rodean la casa ofrecen vistas siempre cambiantes e inigualables del paisaje circundante. Una escalera conduce al sótano. Las tres habitaciones, ideales como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos, ofrecen acceso directo al jardín y la terraza. Uno de los dormitorios cuenta con baño en suite. Un aseo con ducha independiente da servicio a las otras dos habitaciones. En el sótano, además de los lavaderos, encontrará una sauna y un gimnasio. Una entrada independiente, o una escalera oculta dentro de la casa, conduce al ático reformado. Aquí encontrará aproximadamente 70 metros cuadrados (aproximadamente 40 metros cuadrados netos) de acogedor espacio habitable bajo el tejado inclinado. Además del estudio diáfano que se extiende hasta la cumbre con un balcón con vistas, hay una cocina, un dormitorio, un aseo con ducha y un pequeño trastero.

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Otros datos

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 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

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: linz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com