

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

VERKAUFT



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

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.965 m<sup>2</sup>

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 m²        |
| 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 m²                                                                                     |
| 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 |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.06.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 193.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propiedad

VERKAUFT



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

RESERVIERT



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

Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propiedad



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



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

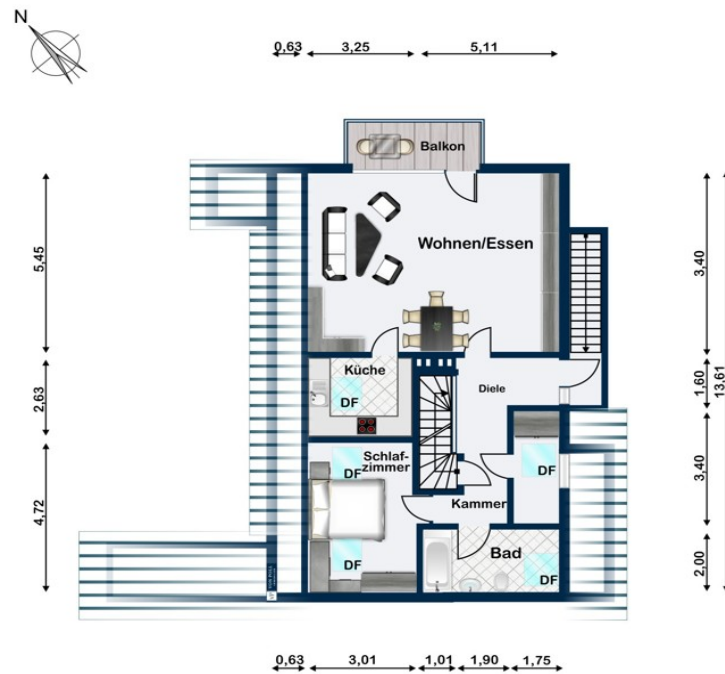


Número de propiedad: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## 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 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 1965 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 cumbrera 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

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/(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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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