

Linz am Rhein

# Maison individuelle unique avec vue, beaucoup d'espace et une architecture remarquable sur les hauteurs de Linz am Arlberg

**CODE DU BIEN: 23325009**



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VERKAUFT



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

**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.965 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23325009	Prix d'achat	659.000 EUR
Surface habitable	ca. 292 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	1998
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	193.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

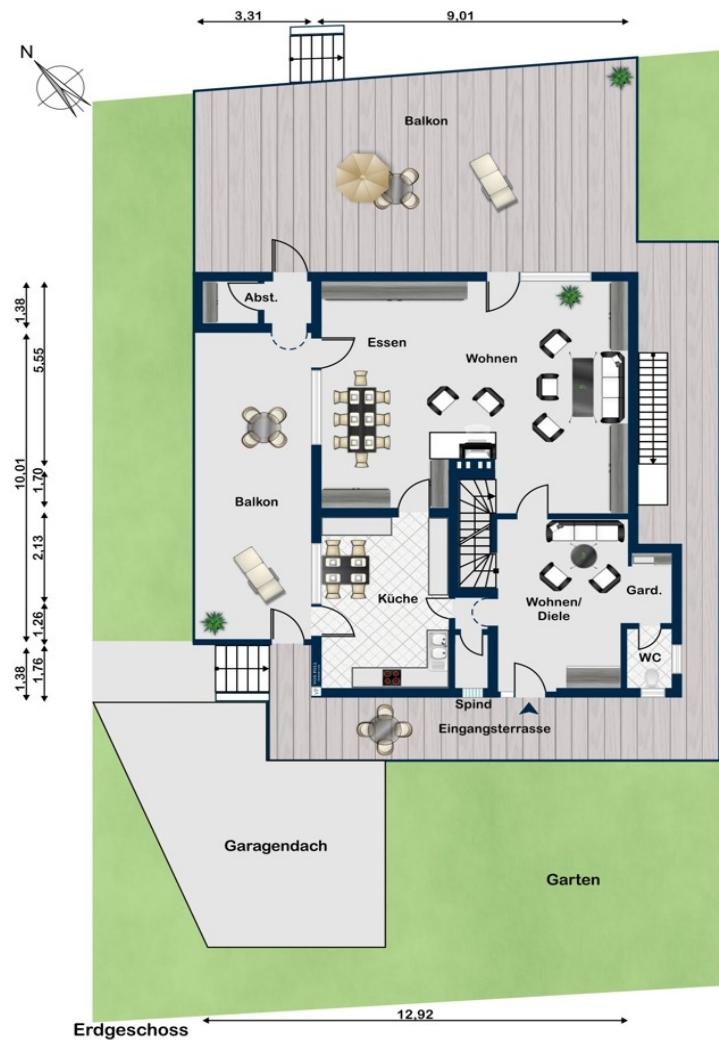
## La propriété

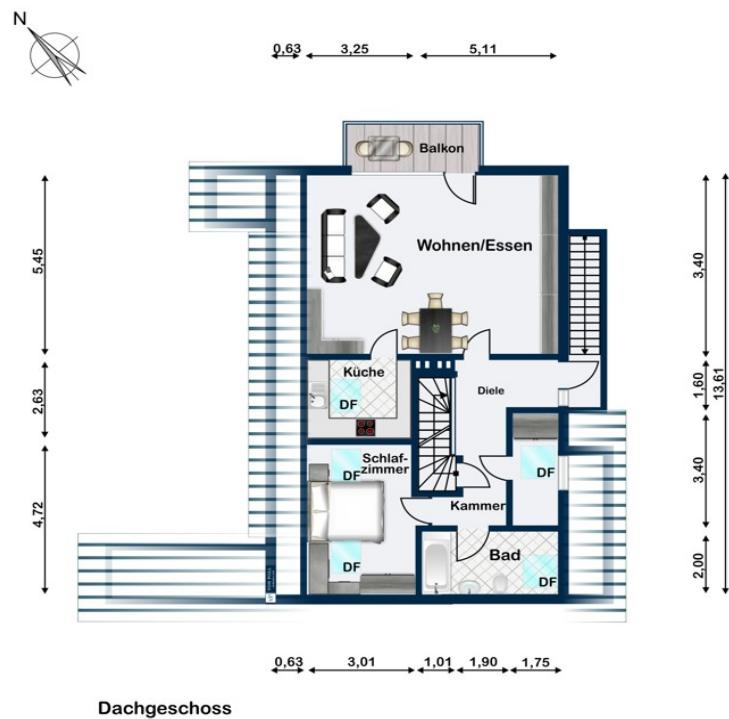


CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

# Plans d'étage







Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle unique, offrant la possibilité d'aménager un appartement indépendant, située dans un quartier résidentiel prisé de Linz et bénéficiant d'une vue imprenable sur les environs. Cette maison propose à ses futurs propriétaires une surface habitable exceptionnellement spacieuse d'environ 292 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 965 m<sup>2</sup>. On y accède par une allée menant à un garage double pouvant accueillir deux voitures. Dès l'entrée, le hall d'entrée, généreux et accueillant, révèle une architecture originale. Au rez-de-chaussée, outre une belle cuisine lumineuse donnant sur un balcon, se trouve un séjour/salle à manger particulièrement spacieux d'environ 60 m<sup>2</sup>. La cheminée crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches et deviendra sans aucun doute le lieu de prédilection de la famille. Grâce à son emplacement privilégié, de nombreux balcons et terrasses, de toutes tailles, entourent la maison et offrent des panoramas exceptionnels et sans cesse renouvelés sur le paysage environnant. Un escalier mène au sous-sol. Les trois pièces, pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux, offrent un accès direct au jardin et à la terrasse. L'une des chambres dispose d'une salle de bains privative. Une salle d'eau séparée dessert les deux autres chambres. Au sous-sol, outre les pièces utilitaires, vous trouverez un sauna et une salle de fitness. Une entrée indépendante, ou un escalier dissimulé dans la maison, mène aux combles aménagés. Vous y découvrirez environ 70 mètres carrés (environ 40 mètres carrés nets) d'espace de vie confortable sous les combles. Outre le studio ouvert se prolongeant jusqu'au faîte du toit et doté d'un balcon offrant une vue dégagée, on y trouve une cuisine, une chambre, une salle d'eau et un petit débarras.

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23325009 - 53545 Linz am Rhein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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