

Linz am Rhein – Linz am Rhein

Exklusives Anwesen - auf großem Naturgrundstück mit traumhaftem Weitblick.

??????? ???????? : UZ972



www.von-poll.com

???? ?????? : 2.900.000 EUR • ???????? : ca. 1.449 m² • ?????? : 40 • ?????? ??? : 7.470 m²

??????? ?????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ??? ??????

???????? ??????????	UZ972	????? ???????	2.900.000 EUR
???????????	ca. 1.449 m ²	?????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	40		
????????????? ??? ?????????	18	?????????	???????
???????????	8	?????????????	
????? ??????????????	2004	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

??????? ???????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????
????? ???????????	GAS
????????????? ???????????????? ???????? ???	22.05.2033
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	B
??????? ????????????? ????????????	62.99 kWh/m²a

??????? ?????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ????????



www.von-poll.com



???????? ?????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ???????



??????? ???????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ????????



??????? ???????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ???????



??????? ?????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ????????



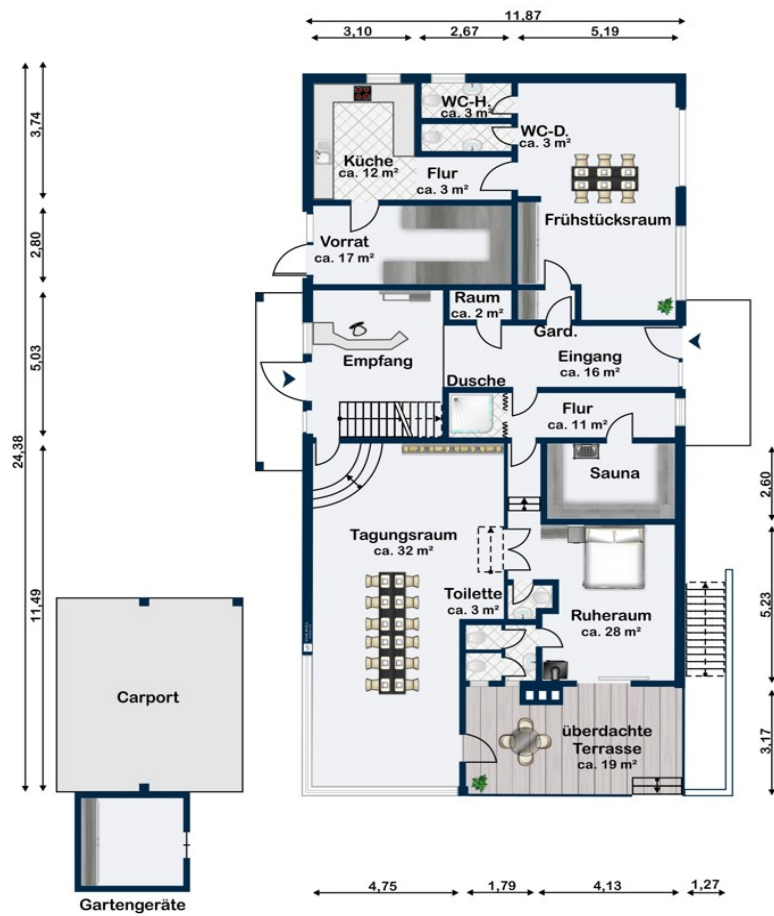
??????? ???????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ????????

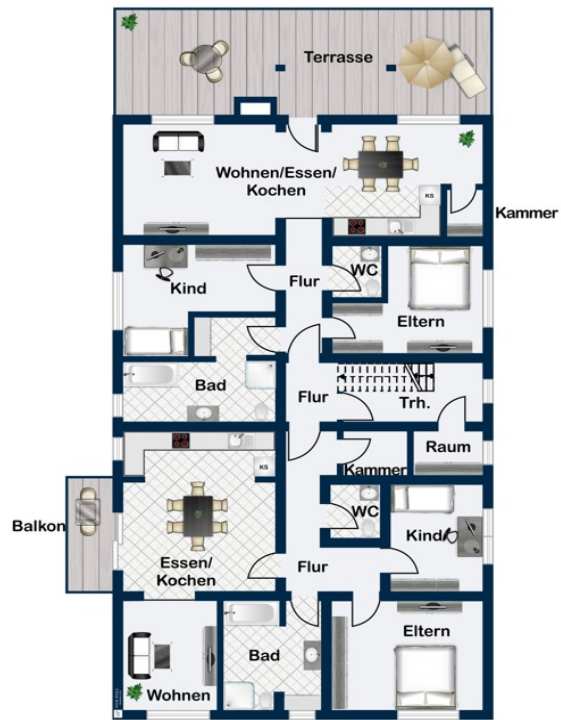


??????? ???????? UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

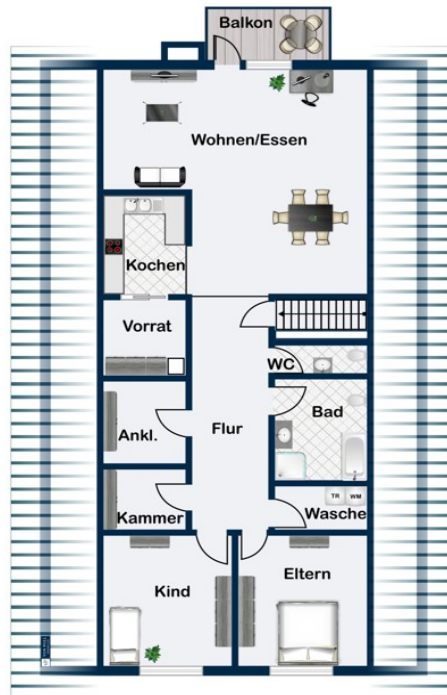
???????



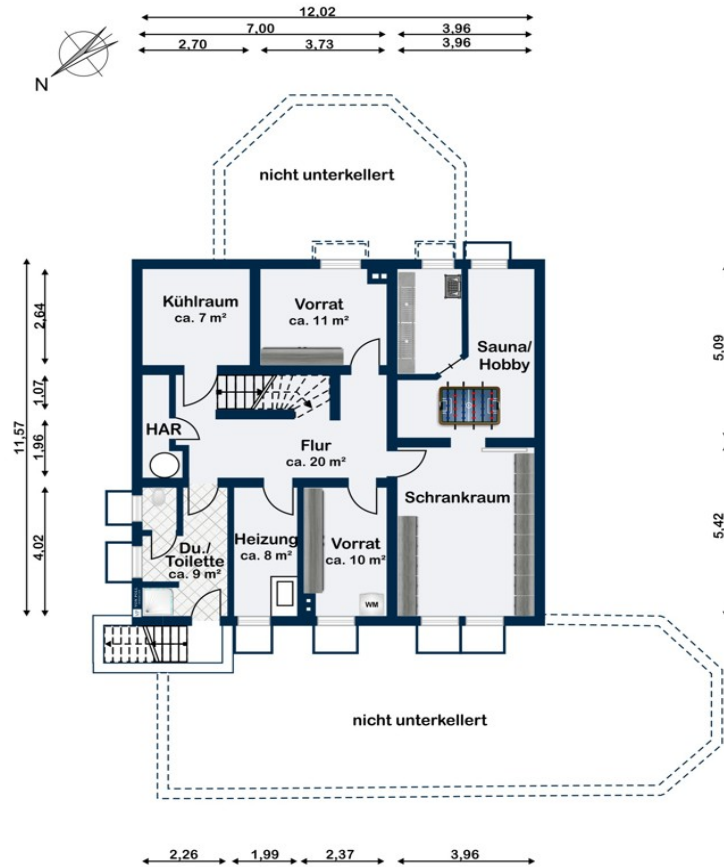
Mehrfamilienhaus Erdgeschoss



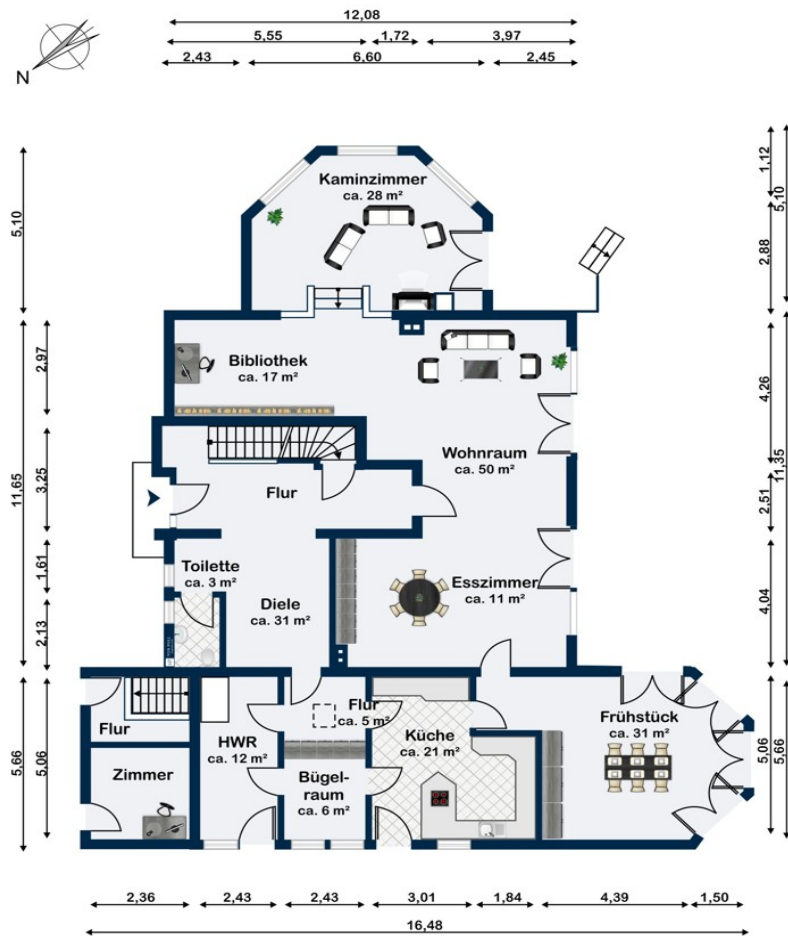
Mehrfamilienhaus Obergeschoss



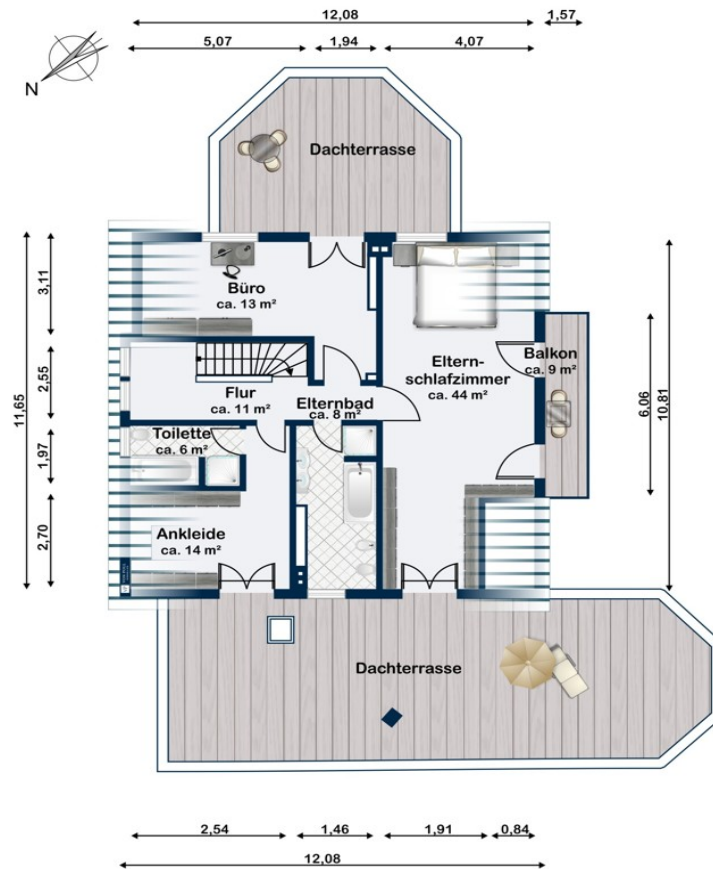
Mehrfamilienhaus Dachgeschoss



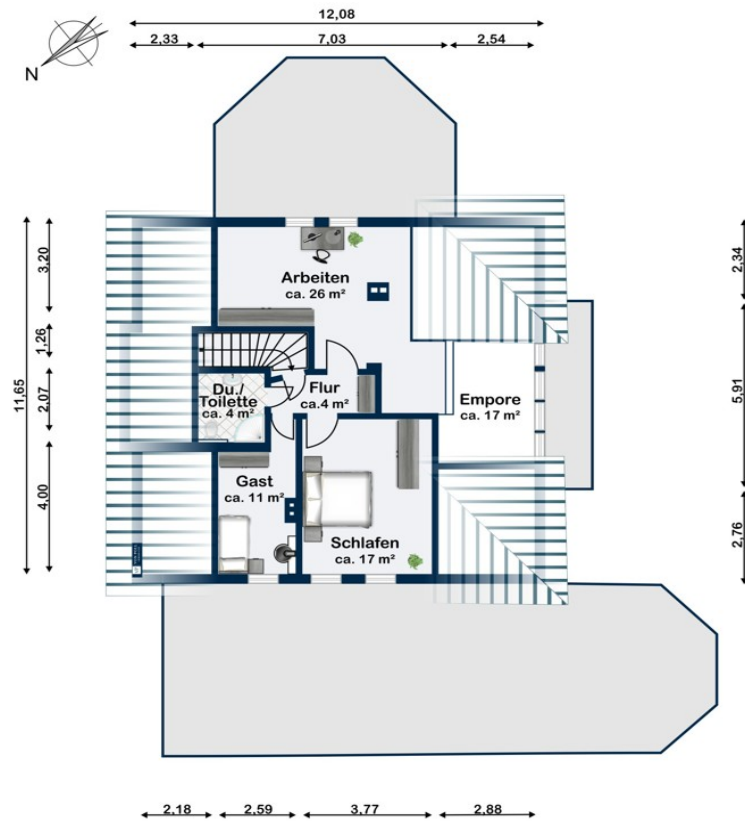
Villa Kellergeschoss



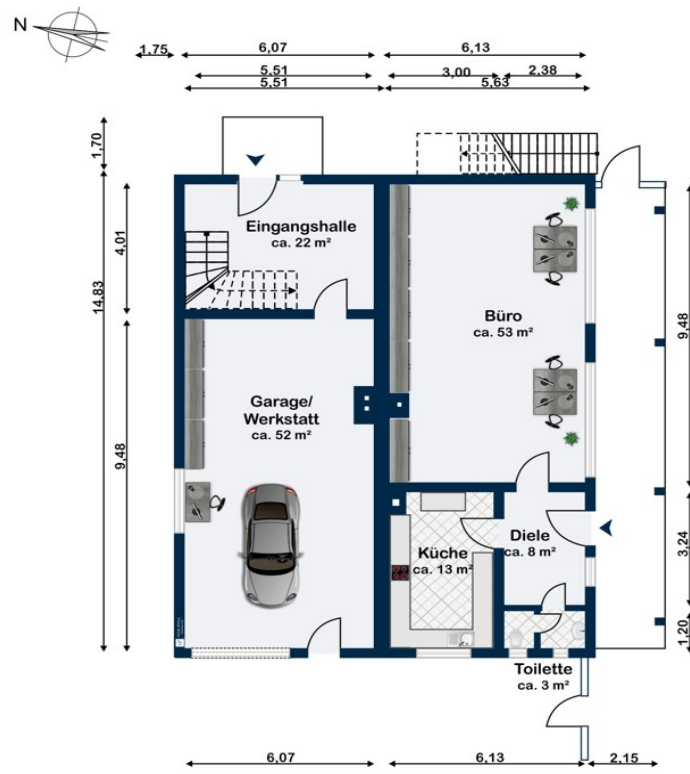
Villa Erdgeschoss



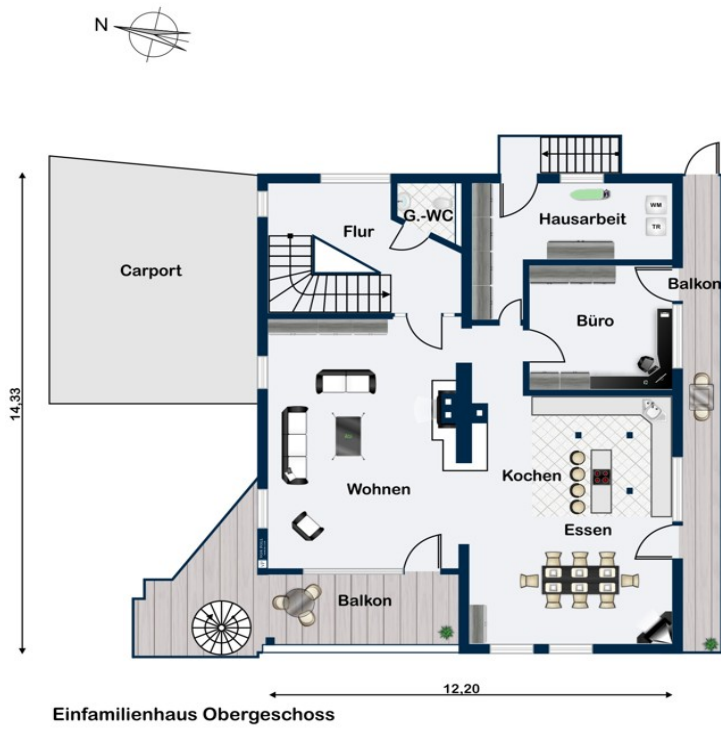
Villa Obergeschoss

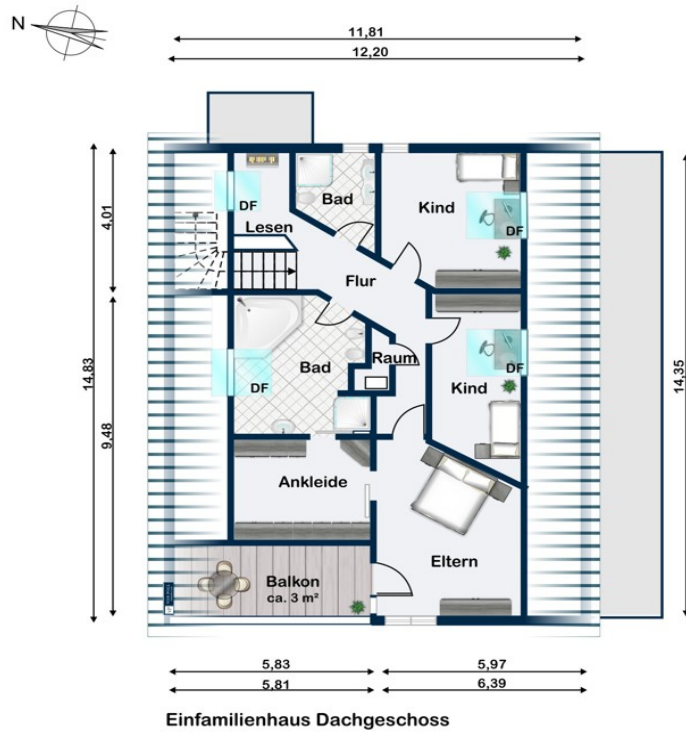


Villa Dachgeschoss



Einfamilienhaus_Erdgeschoss





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

??? ?????? ??????????

Dieses einzigartige Anlageobjekt befindet sich auf einem wunderschönen Anwesen in einer ländlichen Gegend von Linz am Rhein und bietet mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1449 m² auf einem Grundstück von ca. 7470 m² genügend Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Das Anwesen besteht aktuell aus drei Wohnhäusern, darunter ein Mehrfamilienhaus, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Villa. Das Mehrfamilienhaus diente einst als Hotel und verfügt über eine charmante Ausstrahlung, während das Einfamilienhaus ein geräumiges Zuhause für eine Familie oder Mehrgenerationen bietet. Die Villa ist ein prächtiges Gebäude mit großzügig gestalteten Räumen und bietet einen ganz besonderen Charme für Liebhaber. Das gesamte Anwesen ist mit Einbauküchen und Einbaumöbeln ausgestattet. Es handelt sich um eine außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die eine besondere Immobilie mit viel Geschichte und Charme suchen. Der perfekte Ort für ein Luxusheim auf dem Lande, das sich ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen eignet, die eine höhere Lebensqualität bevorzugen. Neben der geräumigen Wohnfläche bietet das Anwesen eine idyllische Atmosphäre in einer wunderschönen Umgebung mit viel Grün umgeben von Natur. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein gemütliches Jagdhaus, das ideal für Entspannung und Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Die Lage überzeugt vor allem durch die Schönheit seiner Umgebung und der Ruhe, die dieser Ort ausstrahlt. Die Außenanlage verfügt ebenfalls über einen Brunnen, Gartenhütten und einen Carport, die den Wohnraum zusätzlich ergänzen. Wir laden Sie herzlich ein, diese schöne Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von dem einzigartigen Charakter dieser Immobilie zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin, um diese Gelegenheit nicht zu verpassen.

??????? ???????? UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

???????????????? ???? ?????????

Villa

- Baujahr: 1965, Modernisierung 2004
 - Repräsentativer Empfangsbereich mit hochwertigem Marmorboden
 - Großzügige und helle Küche mit modernen Markengeräten
 - Gemütlicher Wohn- und Essbereich mit massivem Stäbchenparkett
 - Hochwertiges Gäste-WC im Eingangsbereich
 - Eingebaute Bibliothek
 - Kaminzimmer
 - Elektrische Außenjalousien
 - 3-fach Isolierverglasung
 - Großzügiger Schlafbereich mit zwei hellen Badezimmern und Ankleidezimmern im Obergeschoss
 - Separater Wohnbereich mit drei Zimmern und Bad im Dachgeschoss mit traumhafter Aussicht auf das Rheintal
 - Ausgebauter, beheizter Keller mit Privatsauna und Kühlraum
 - Videoüberwachter Eingangsbereich
 - Gas-Zentralheizung
 - Zentrale Warmwasserversorgung
 - Carport mit vier Stellplätzen
 - Gepflegte Grünanlagen; vollständig eingezäunt, repräsentative Zufahrt
 - Rustikale Jagd- und Feiertüte
- Mehrfamiliengebäude (früheres Hotel)
- Baujahr 1965, Modernisierung 2019
 - 3-geschossiges Gebäude mit Wohneinheiten im OG und eine Wohneinheit im DG
 - Wohnfläche Wohnung OG, links: ca. 105m² (3 ZKB)
 - Wohnfläche Wohnung, OG, rechts: ca. 85m² (2 ZKB) zzgl. Dachterrasse
 - Wohnfläche Wohnung DG: ca. 145m² (5 ZKB) zzgl. Balkon
 - Frühstücks- und Konferenzraum im EG (kann zu Wohnraum umgebaut werden)
 - Sauna im EG
 - Terrasse
 - Gas-Zentralheizung
 - Zentrale Warmwasserversorgung
 - 3-fach Isolierverglasung
 - Elektrische Rollläden
 - Gepflegte Grünanlagen; vollständig eingezäunt
 - Stellplätze in ausreichender Anzahl

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Baujahr 2004
- Werkstatt im Erdgeschoss
- Großzügige und offene Koch-, Wohn- und Esslandschaft im Obergeschoss
- Zentraler Kachelofen sowie Fußbodenheizung sorgen für Wohlfühlatmosphäre im Wohnbereich
- Kinder- und Schlafzimmer sowie 2 Stk. Badezimmer im Dachgeschoss
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Anschluss an Gas-Zentralheizung
- 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Einliegerwohnung / Werkstatt im Erdgeschoss
- Gepflegte Grünanlagen; vollständig eingezäunt, repräsentative Zufahrt
- Separate Zufahrt und Carport für zwei PKW

??????? ???????? : UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

??? ??? ??? ???????????

Linz liegt rechtsrheinisch am nördlichen Mittelrhein im Naturpark Rhein-Westerwald, gegenüber der Ahrmündung, etwa auf halbem Weg zwischen Köln und Koblenz bei Rheinkilometer 629. Südöstlich erhebt sich der 174 m ü. NHN hohe Kaiserberg. Die Stadt umfasst innerhalb der zusammenhängenden Bebauung Höhenlagen zwischen 55 m ü. NHN und 160 m ü. NHN. Nach Süden besteht entlang der Bundesstraße 42 ein fließender Übergang in den Ortsteil Wallen der Gemeinde Dattenberg. Naturräumlich lässt sich der am Rheinufer gelegene äußerste Westen des Stadtgebietes der Linz-Hönninger Talweitung zuordnen, ein wesentlich größerer und mittlerer Abschnitt einschließlich der historischen Altstadt der Linzer Terrasse sowie der gesamte Norden und Osten dem Rheinwesterwälder Vulkanrücken, einem in Teilen auch als Linzer Höhe bezeichneten Höhenzug am Rande des Niederwesterwalds. Die Stadt erreicht auf der „Linzer Höhe“ mit dem Ortsteil Kretzhaus (kleinerer Teil zur Gemeinde Vettelschoß) auch siedlungsmäßig den Westerwald. Weitere Stadtteile sind, neben dem Stadtkern im Rheintal, Roniger Hof und das an Erl (Gemeinde Kasbach-Ohlenberg) angrenzende Stuxhof. Die umliegende Infrastruktur und direkte Anbindung an die Stadt Linz bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso, wie eine gute medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten. Die Stadt Linz am Rhein ist eine bunte, vielseitige Stadt voller Geschichte und Traditionen. Das historische Städtchen am romantischen Mittelrhein ist bekannt für seine malerische, historische Kulisse, das vielseitige Veranstaltungsprogramm und die typisch rheinische Lebensfreude. Das Besondere an Linz? Sobald man die historische Perle am Romantischen Mittelrhein betritt, erlebt man Entschleunigung pur.

??????? ?????????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 62.99 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ???????: UZ972 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 ?????

E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com