

Linz am Rhein

# Egyedi családi ház kilátással, rengeteg térrel és nagyszerű építészettel Linz am Arlberg csúcsán

VP azonosító: 23325009

VERKAUFT



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

VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.965 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 23325009   |
| Hasznos lakótér       | ca. 292 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 9          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1970       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 659.000 EUR                                                                           |
| Ház                      | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 1998                                                                                  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 120 m²                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.06.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 193.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan

VERKAUFT



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

RESERVIERT



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

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az ingatlan

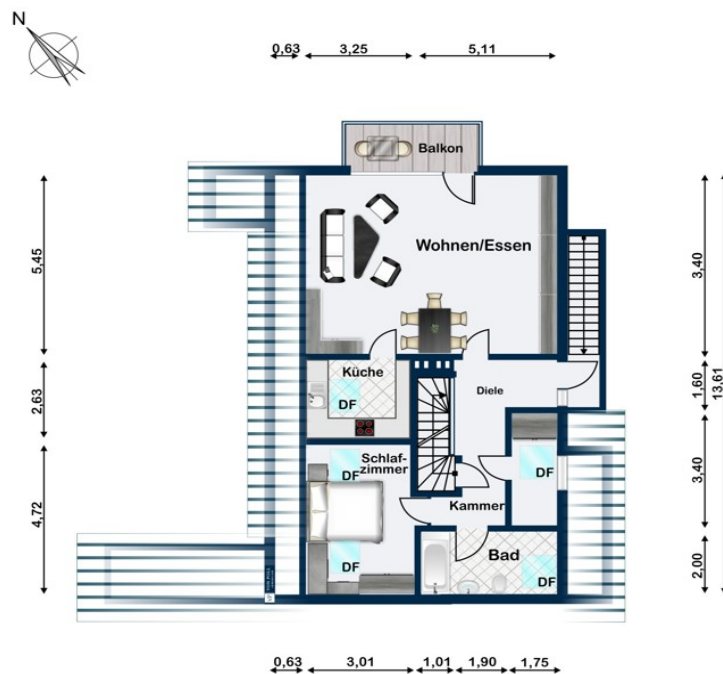


VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Alaprajzok







Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Az első benyomás

Eladó egy egyedülálló, különálló ház, amely lehetőséget kínál egy különálló lakás kialakítására, Linz keresett, magaslati részén, lélegzetelállító kilátással a környékre. A ház leendő tulajdonosainak egy kivételesen tágas, körülbelül 292 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál egy körülbelül 1965 m<sup>2</sup>-es telken. A házhoz egy kocsibeálló vezet, amely egy dupla garázshoz vezet, amelyben két autó számára elegendő hely van. A tágas és hívogató elosztóba lépve azonnal feltűnik a jellegzetes építészeti forma. A földszinten a gyönyörű, világos, erkélyre kijáráttal rendelkező konyha mellett egy különösen tágas, körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező található. A kandalló hűvösebb napokon otthonos hangulatot teremt, és biztosan a család kedvenc helyévé válik. A kiváló fekvésnek köszönhetően a házat körülvéve számos erkély és terasz, mind nagy, mind kicsi, folyamatosan változó és páratlan kilátást nyújt a környező tájra. Egy lépcső vezet az alagsorba. A három szoba, amelyek alkalmasak hálószobának, gyerekszobának, vendégszobának vagy irodának, közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez és a teraszhoz. Az egyik hálószobához saját fürdőszoba tartozik. A másik két szobát külön zuhanyzós fürdőszoba szolgálja ki. Az alagsorban a háztartási helyiségek mellett szauna és fitness stúdió is található. Külön bejáraton, vagy a házon belül rejtett lépcsőn keresztül lehet az átalakított padlásra jutni. Itt a ferde tető alatt körülbelül 70 négyzetméter (kb. 40 négyzetméter nettó) hangulatos lakótér található. A tetőgerince nyúló, kilátást nyújtó erkéllyel rendelkező, nyitott területek mellett konyha, hálószoba, zuhanyzós fürdőszoba és egy kis tárolóhelyiség is található.

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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