

Linz am Rhein

Casa indipendente unica con vista, tanto spazio e splendida architettura nel cuore di Linz am Arlberg

Codice oggetto: 23325009

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.965 m²

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23325009
Superficie netta	ca. 292 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	193.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

VERKAUFT



www.von-poll.com

RESERVIERT



www.von-poll.com

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

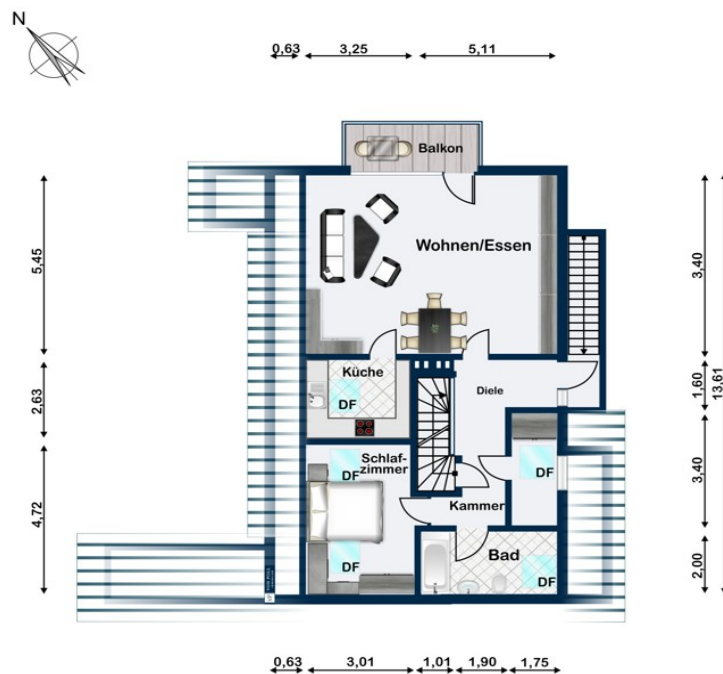


Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Planimetrie







Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Una prima impressione

In vendita una casa indipendente unica nel suo genere, con la possibilità di ricavare un appartamento indipendente, situata in una posizione elevata e ricercata a Linz, con vista mozzafiato sui dintorni. La casa offre ai suoi futuri proprietari una superficie abitabile eccezionalmente spaziosa di circa 292 m² su un terreno di circa 1.965 m². L'accesso alla casa avviene tramite un vialetto che conduce a un garage doppio con ampio spazio per due auto. Entrando nell'ampio e accogliente ingresso, il design architettonico distintivo è immediatamente evidente. Al piano terra, oltre a una bella e luminosa cucina con accesso al balcone, si trova una zona soggiorno e pranzo particolarmente spaziosa di circa 60 m². Il camino crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche e diventerà sicuramente il luogo preferito della famiglia. Grazie all'eccellente posizione elevata, numerosi balconi e terrazze, grandi e piccole, che circondano la casa offrono una vista sempre diversa e impareggiabile sul paesaggio circostante. Una scala conduce al seminterrato. Le tre stanze, adatte come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici, offrono accesso diretto al giardino e alla terrazza. Una delle camere da letto ha un bagno privato. Un bagno con doccia separata serve le altre due stanze. Nel seminterrato, oltre ai locali di servizio, troverete una sauna e una palestra. Un ingresso separato, o una scala nascosta all'interno della casa, conduce alla soffitta ristrutturata. Qui troverete circa 70 metri quadrati (circa 40 metri quadrati netti) di accogliente spazio abitativo sotto il tetto spiovente. Oltre allo studio open space che si estende fino al colmo del tetto con un balcone con vista, troverete una cucina, una camera da letto, un bagno con doccia e un piccolo ripostiglio.

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 23325009 - 53545 Linz am Rhein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: linz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com