Linz am Rhein – Linz am Rhein

# Solides Zweifamilienhaus mit herrlichem Ausblick und toller Grundrissgestaltung

***CODICE OGGETTO: 24325005***

**PREZZO D'ACQUISTO: 474.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m$^2$ • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – 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: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24325005 |
| Superficie netta | ca. 265 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1969 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 474.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 66 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | GAS |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.03.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 243.90 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

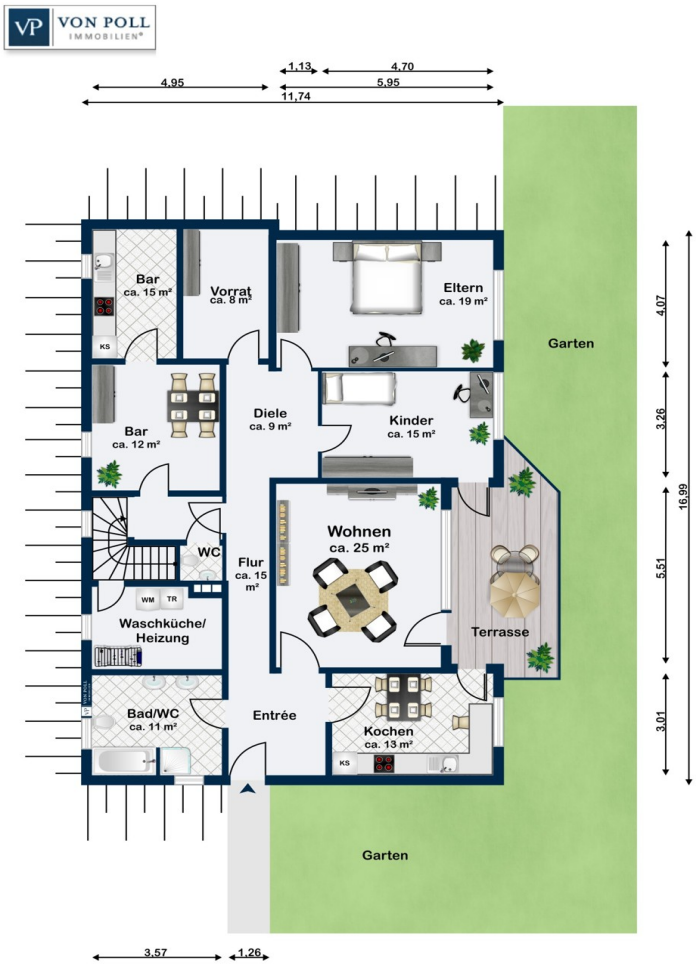
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

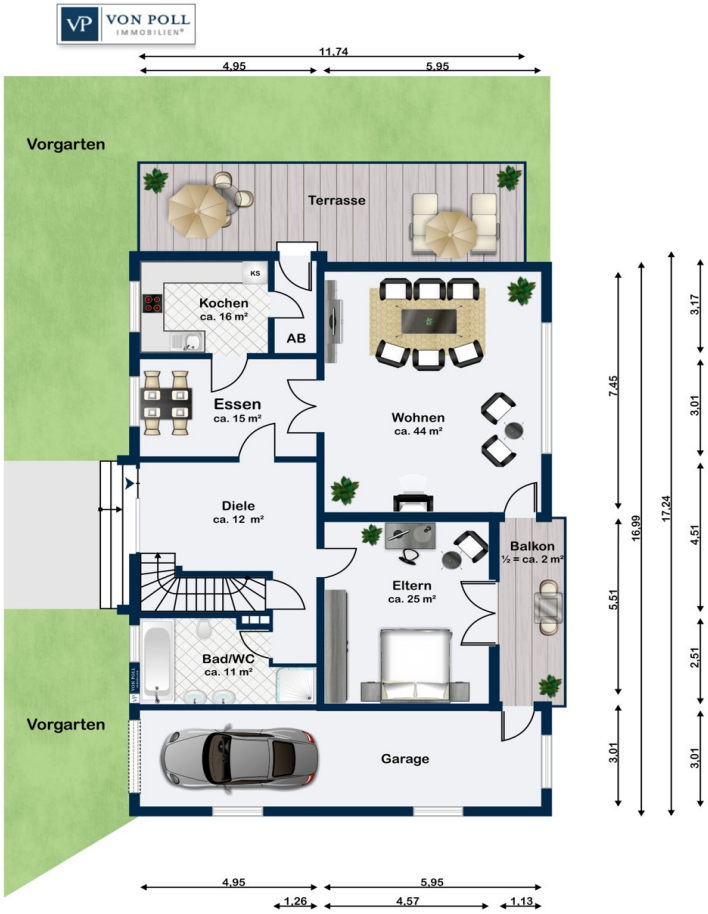
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

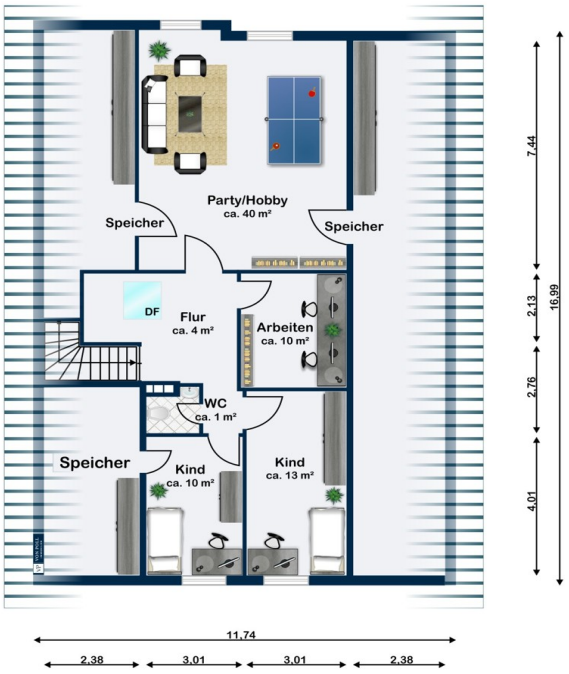
# Planimetrie




Untergeschoss




Erdgeschoss




**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: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# Una prima impressione

Dieses zweigeschossige 2-Familienhaus mit sehr gelungener Grundrissgestaltung bietet eine Wohnfläche von ca. 265 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 673 m². Das im Jahr 1969 erbaute Haus befindet sich in einer baujahrbedingten, soliden Ausstattungsqualität und verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter bis zu 6 mögliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss beeindruckt der großzügige, helle Wohnbereich mit einem gemütlichen Kamin und Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen schönen Ausblick über die Dächer von Linz am Rhein. Die angrenzende Küche mit einem Esszimmer bietet Platz für gesellige Mahlzeiten und gewährt Zugang zur Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien. Neben dem geräumigen Flur nebst Treppenaufgang finden Sie auf dieser Ebene noch ein Vollbad und ein großzügiges Schlafzimmer. Im Dachgeschoss stehen weitere 3 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Ein großer Speicher bietet zusätzlichen Stauraum, Platz für Ihr Hobby oder die Option für einen weiteren Ausbau zu einem tollen Wohnraum. Im Untergeschoss befindet sich eine helle, freundliche Einliegerwohnung mit Terrasse und direktem Zugang zum Garten. Die ca. 104m² verteilen sich auf zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer großzügigen Küche und einem Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Das Haus besticht durch seine funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen ein. Insgesamt präsentiert sich dieses 2-Familienhaus als solides und attraktives Zuhause für eine Familie mit dem Bedarf nach ausreichend Platz und Privatsphäre. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Wohngegend rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Immobilienkäufer, die auf der Suche nach einem geräumigen Eigenheim sind. Dieses 2-Familienhaus bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und ist eine solide Investition in die Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem vielseitigen Wohnobjekt.

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# Dettagli dei servizi

2-Familienhaus
sehr gelungene Grundrissgestaltung
großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon
Küche und angrenzendes Esszimmer
Zugang zur Terrasse
3 Zimmer im Dachgeschoss
Gäste WC
Großer Speicher für Hobby oder Ausbaureserve
Kellerbar
Wasch- und Heizungskeller
Einliegerwohnung im Untergeschoss
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
großzügige Küche
Badezimmer mit Wanne und Dusche

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – 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 Kunstschätze 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. In Linz am Rhein finden sich vorrangig Unternehmen aus der Logistik, aus der hier einst wichtigen Basaltindustrie sowie andere Unternehmen unterschiedlicher Größen und Branchen. Ein weiterer wichtiger Zweig ist der Tourismus und die damit verbundenen Wirtschaftszweige. 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: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: 24325005 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

# Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27  Linz sul Reno
E-Mail: linz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com