Linz am Rhein

Ampia casa indipendente in posizione appartata con unità abitative separate e una magnifica vista sulla campagna.

Codice oggetto: 25325013

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 250 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 698 m^2

Codice oggetto: 25325013 - 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: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25325013
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas liquido
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2031

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	157.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

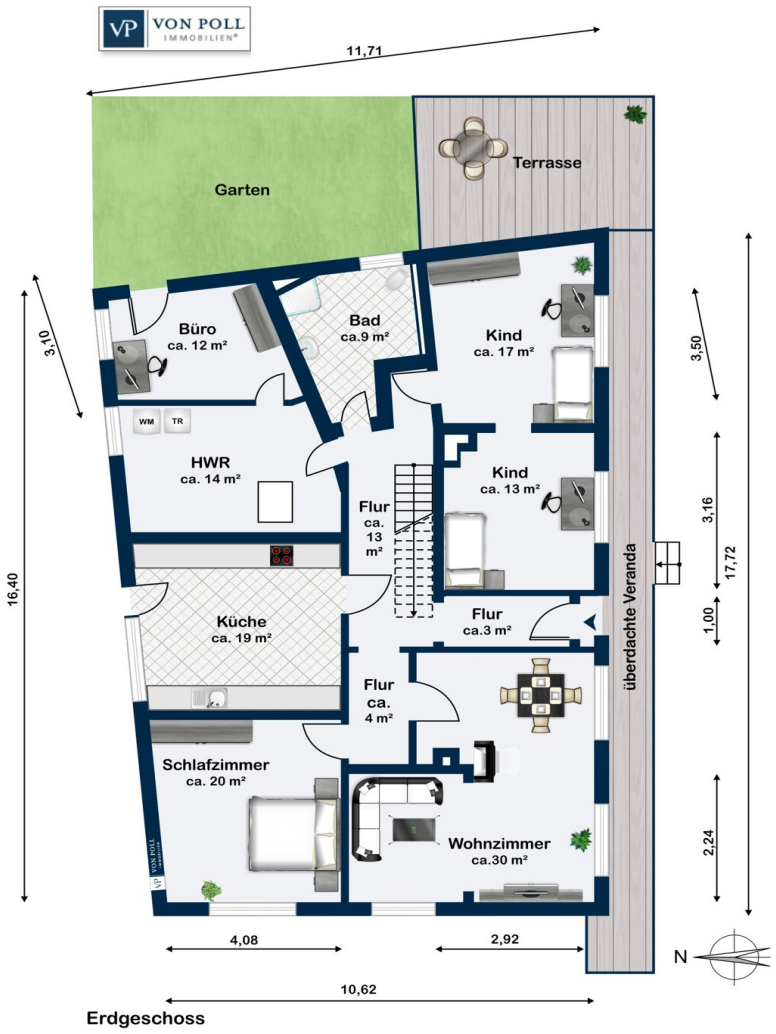
La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

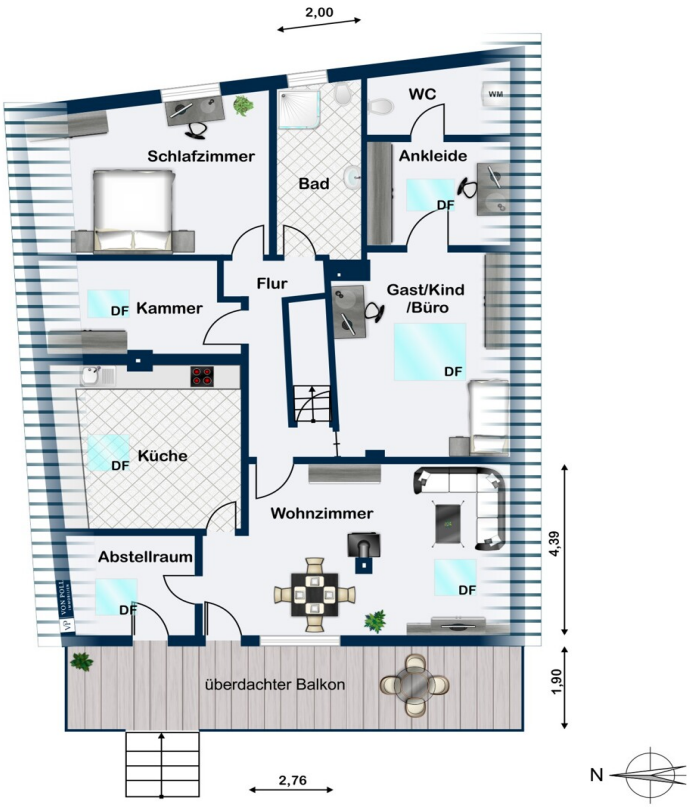
La proprietà

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

Planimetrie



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: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

Una prima impressione

Großzügiges Einfamilienhaus mit umfassender Modernisierung – Einzugsbereit auf 698 m² Grundstück idyllischer Lage im Grünen

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 698 m². Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Mit insgesamt 11 Zimmern, darunter vier Schlafzimmern und zwei modernen Bädern, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit hellen Räumen. Der Wohnbereich verfügt über einen neuen Kamin mit aktueller Abnahme, sodass hier an kühleren Tagen behagliche Stunden möglich sind. Fast sämtliche Fenster wurden von Fachbetrieben erneuert. In der Küche sorgt ein großes Fenster mit elektrischem Rollo für viel Licht. Für einen nahtlosen Übergang ins Freie wurde im aktuellen Büro ein Durchbruch samt Tür zum Garten geschaffen.

Alle Decken im Erdgeschoss – vom Schlafzimmer über das Büro bis hin zur Küche und dem vorderen Kinderzimmer – sind zusätzlich gedämmt und mit Rigipsplatten versehen. Sämtliche Zimmertüren im Haus sind neu eingebaut. Eine moderne Entkalkungsanlage für die Wasserinstallation sichert dauerhafte Qualität. Die alte Ofenheizung wurde entfernt, das Wohnzimmer erhielt stattdessen einen zeitgemäßen Kamin. Warmwasserrohre im Heizungsraum sind isoliert.

Im Obergeschoss wurden alle Dachschrägen sowie Außenwände ebenfalls mit Dämmung und Rigipsplatten versehen. Teilweise neue Zwischenwände schaffen eine variable Raumgestaltung. Der Zugang zum ausgebauten Dachboden wurde versetzt, dieser ist mit OSB-Platten ausgelegt und eignet sich optimal als Stauraum. Eine separate Strom-Unterverteilung schafft zusätzliche Flexibilität für weitere Ausstattungswünsche.

Beide modernen Bäder bieten genug Komfort für den Familienalltag und sind wie das gesamte Haus in einem gepflegten Zustand. Die Nutzung von TV (Kabel und Satellit) sowie ein leistungsstarker Internetzugang mit bis zu 1,1 GB Download und 50 MB Upload sind bereits vorbereitet – so ist auch IPTV für bis zu vier Geräte problemlos möglich.

Außenbereich und Parkmöglichkeiten

Das Grundstück ist sehr gut erschlossen: Die Rohre der Dachrinnen sowie sämtliche Verbindungen zum Kanalnetz wurden erneuert. Zwei Revisionsschächte, davon einer mit Rückschlagklappe, sorgen für zusätzliche Sicherheit. Sie verfügen über ca. fünf Außenstellplätze, sodass auch Gäste komfortabel parken können.
Das Nachbargrundstück mit einer Größe von ca. 4.778m² ist gepachtet und steht zur Holzgewinnung zur Verfügung. Das Wegerecht mit Zugang zum Haus ist dokumentiert und gesichert.

Lage und Zustand

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, was nicht zuletzt den aufwändigen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre zu verdanken ist. Die Zentralheizung garantiert ganzjährig angenehme Temperaturen. Durch die Vielzahl an modernisierten Bereichen ist das Haus sofort bezugsfertig und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Codice oggetto: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

Dettagli dei servizi

Ein(Zwei)familienhaus mit jeweils separaten Hauseingängen
(eine zusätzliche Verbindung besteht im Innenbereich über eine abschließbare Treppe) in herrlicher Alleinlage und Blick ins Grüne
Wohnfläche gesamt ca. 250 m²
• Erdgeschoss: ca. 140 m²
• Obergeschoss: ca. 110 m²
Übersicht durchgeführter Maßnahmen:

Erdgeschoß:
- Fast alle Fenster durch Fachfirmen erneuert (bis auf Badezimmerfenster) Typ: Schüco LivIng 82 AS (7-Kammer-System)
- Neue Haustür
- Großes Fenster in der Küche für Licht mit elektrischem Rollo
- Durchbruch und Tür in Büro zum Garten
- Entkalkungsanlage
- Wand zwischen Büro und Heizungsraum eingezogen
- Decken in Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Büro und vorderes Kinderzimmer gedämmt und Rigipsplatten verbaut
- Neue Zimmertüren
- Neuer abgenommener Kamin im Wohnzimmer
- Warmwasserrohe im Heizungsraum isoliert
- TV-Anschluß Kabel wie auch Satellit

1. Etage
- alle Schrägen gedämmt und mit Rigipsplatten verkleidet, ebenso alle Außenwände
- teilweise neue Zwischenwände
- Decke zum Dachboden gedämmt und Boden des Dachbodens mit OSB-Platten verkleidet
- Neue Zimmertüren
- Zugang zum Dachboden versetzt
- Unterverteilung Strom installiert
- Einbau einer vollwertigen Haustür
- TV-Anschluss Kabel wie auch Satellit

Draußen:
Die Rohre der Dachrinnen sowie sämtliche Hausanschlüsse an das Kanalnetz

angeschlossen
2. Revisionsschächte draußen - einer mit Rückschlag.

Internetzugang (1,1 GB) via Kabel über TV-Anschluss und bietet 1,1 GB Down- und 50 MB Upload an. IPTV mit 4 Geräten ist kein Problem.

Codice oggetto: 25325013 - 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 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: 25325013 - 53545 Linz am Rhein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 157.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25325013 - 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