

Linz am Rhein

Historisches Fachwerkhaus mit Charme, modernisiert für Ihr Stadtleben

Codice oggetto: 26325012



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 180 m²

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

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

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26325012
Superficie netta	ca. 85 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1716
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Dati energetici

<u>Tipologia di riscaldamento</u>	<u>Riscaldamento autonomo</u>	<u>Certificazione energetica</u>	<u>Legally not required</u>
<u>Fonte di alimentazione</u>	<u>Elettrico</u>		

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



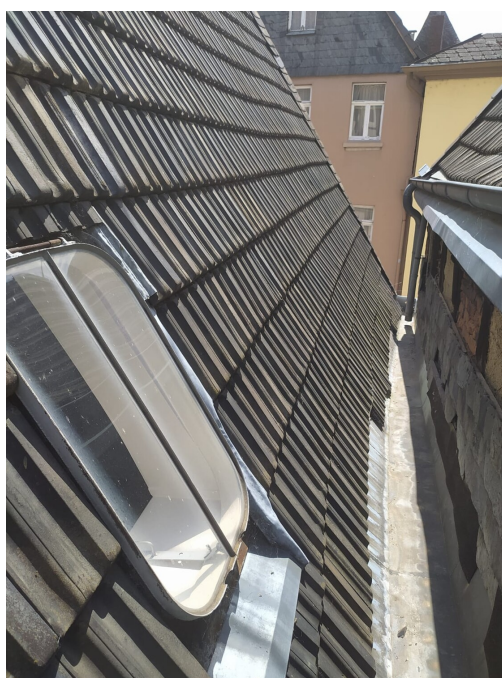
Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

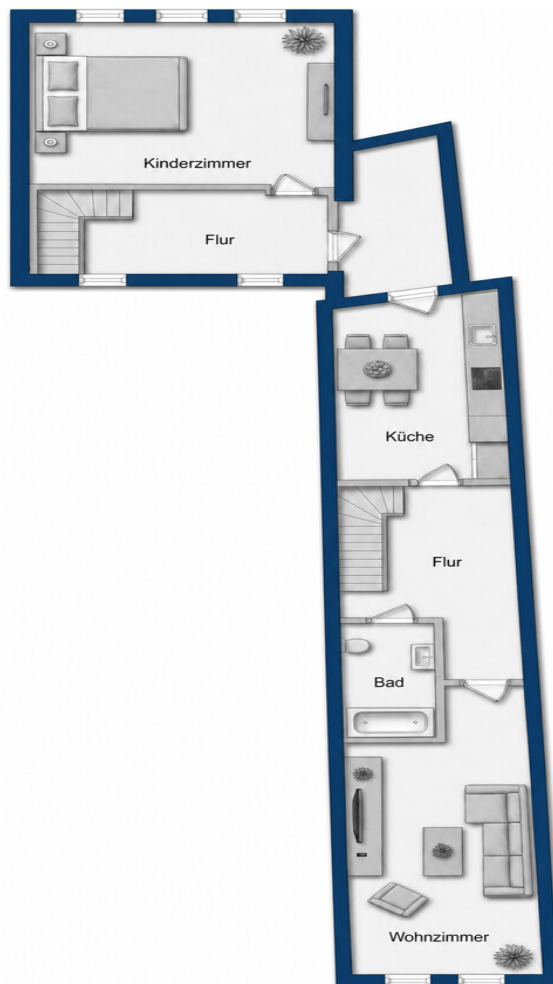
La proprietà

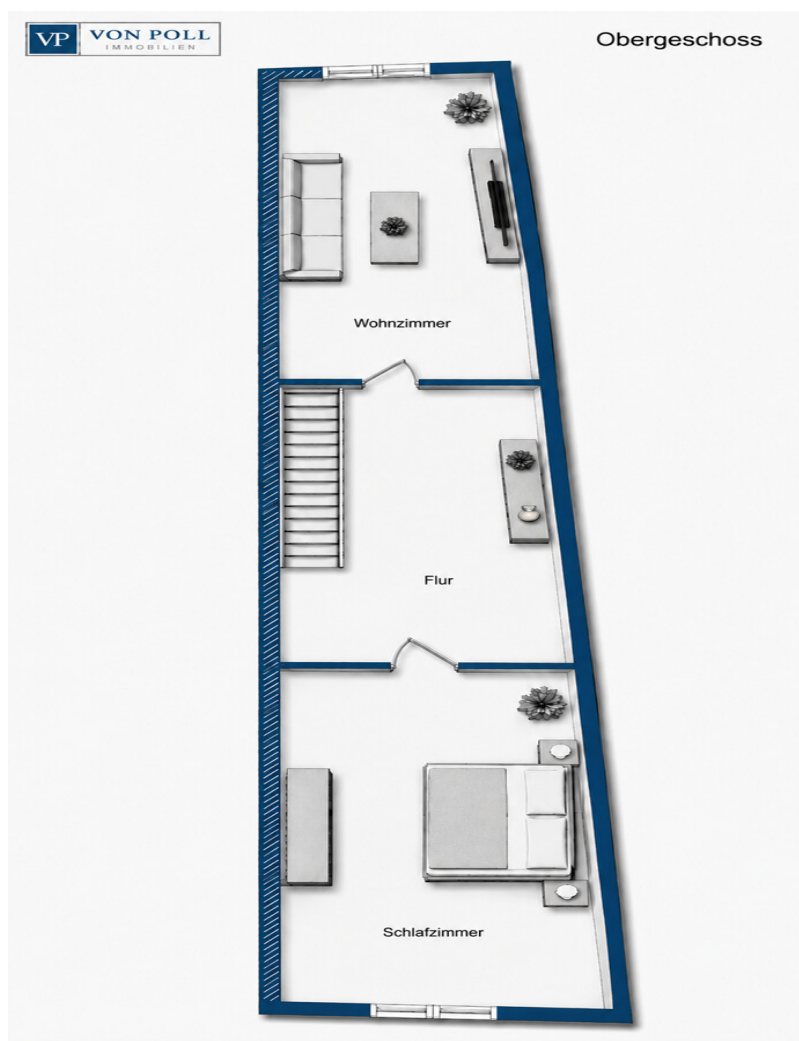


Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Planimetrie







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: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1716, das über eine Wohnfläche von ca. 85 m² und eine Grundstücksfläche von etwa 180 m² verfügt. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 letztmalig umfangreich modernisiert und befindet sich in vollständig renoviertem Zustand. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem das Hausdach überprüft sowie die Heizung im Erdgeschoss (ca. 2019) erneuert. Dank dieser Maßnahmen verbindet das Objekt historischen Charme mit zeitgemäßer Technik.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenraum mit großen Schaufensterflächen und direktem Zugang zur Straße. Die Nutzungsmöglichkeiten reichen von Einzelhandel bis zu Dienstleistungen, was Flexibilität bei der Gestaltung Ihrer Geschäftsidee erlaubt.

Der große Vorteil dieser Immobilie ist zum einen die eigene Garage sowie der komplett getrennte Zugang zum Wohnhaus über die Rückseite des Gebäudes.

Das Wohnhaus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2,5 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung (Laden) sowie eine elektrische Heizung (Wohnung).

Besonders hervorzuheben ist der Denkmalschutz der Immobilie, was sie für Liebhaber historischer Bausubstanz interessant macht. Die im Jahr 1716 errichtete Balkenkonstruktion sowie stilvolle Fassadenelemente an der straßenseitigen Ansicht des Gebäudes sind die traditionellen Fachwerkelemente gut sichtbar und prägen das historische Stadtbild in einer Fußgängerzone mit angrenzender Altbauung.

Diese Immobilie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit modernisierter Technik und ist vielseitig nutzbar – sowohl für private Wohnzwecke als auch für Gewerbe.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Tutto sulla posizione

Linz am Rhein besticht als charmante, stabile Stadt am malerischen Rhein mit rund 6.265 Einwohnern und einer lebendigen, familienfreundlichen Infrastruktur. Als Mittelzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde bietet Linz am Rhein eine ausgewogene Mischung aus urbaner Versorgung und naturnaher Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Korridor, nahe Bonn und Koblenz, macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die eine ruhige und sichere Umgebung mit exzellenter Anbindung an die Metropolregion suchen. Die überschaubare Größe und das begrenzte Immobilienangebot schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der sich Kinder sorglos entfalten und Eltern auf eine verlässliche Gemeinschaft bauen können.

Im Herzen von Linz am Rhein finden Familien ein lebendiges und zugleich behütetes Wohnumfeld vor, das durch seine überschaubare Größe und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen besticht. Die Stadt bietet ein harmonisches Miteinander von Tradition und Moderne, das Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zugehörigkeit schenkt. Hier erleben Kinder eine unbeschwerte Kindheit, während Eltern die Sicherheit und den Komfort einer gut organisierten Infrastruktur genießen können.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Bildungslandschaft, die mit Kindergärten wie dem Montessori Kinderhaus nur wenige Gehminuten entfernt beginnt. Die Robert Koch Schule sowie weiterführende Schulen wie die BBS Linz und das Gymnasium Linz sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert und kurze Wege garantiert. Gesundheitsversorgung wird durch mehrere Apotheken, Fachärzte und Zahnärzte in unmittelbarer Nähe sichergestellt – die Löwen-Apotheke und das Zahnzentrum Linz sind beispielsweise nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Für aktive Erholung und Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Linz/Donau-Park und das Marietta-Ufer, zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind durch nahegelegene Sportanlagen ebenfalls bestens möglich. Die fußläufig erreichbaren Cafés und familienfreundlichen Restaurants bieten zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot für gemeinsame Momente. Praktisch ist auch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Linz (Rhein) ist in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleisten.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben macht Linz am Rhein zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und kurze Wege legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie

Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26325012 - 53545 Linz am Rhein

Ulteriori informazioni

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: 26325012 - 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