Linz am Rhein

Vielseitiges Ein- oder Zweifamilienhaus *Linz am Rhein* Selbstnutzung oder Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 22325002

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m^2 • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 166 m^2

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22325002
Surface habitable	ca. 201 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 13 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.03.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	142.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

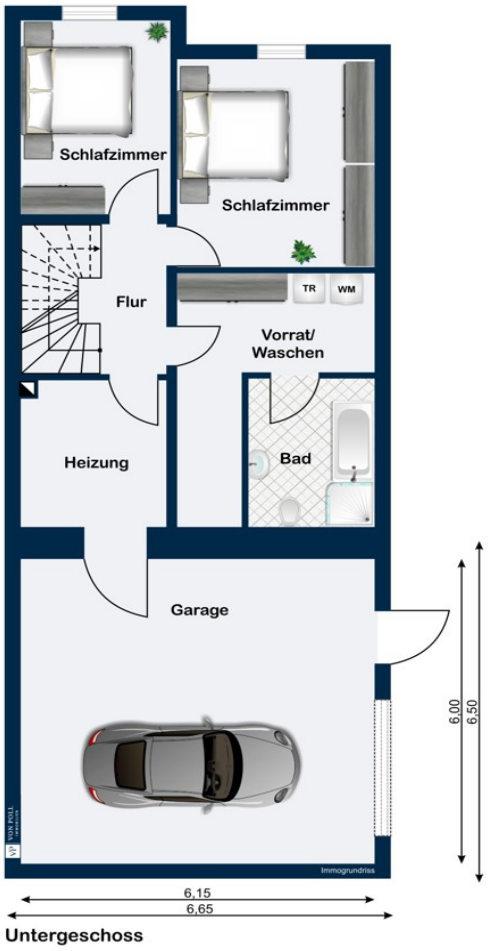
La propriété

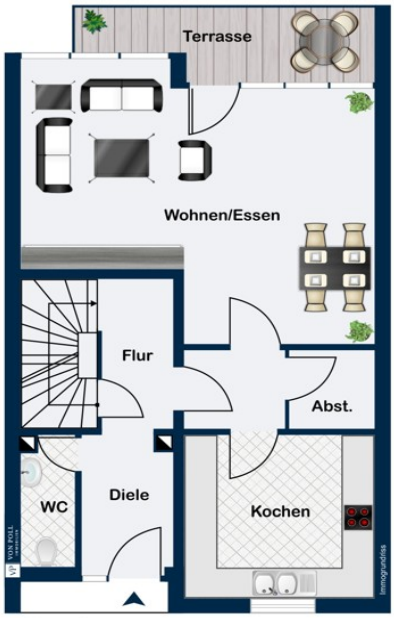
CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

La propriété

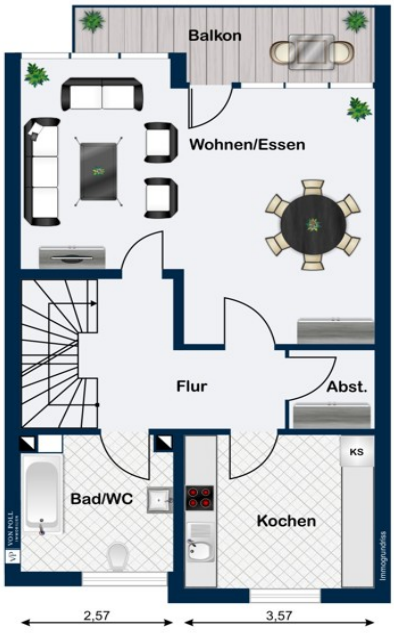
CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Plans d'étage

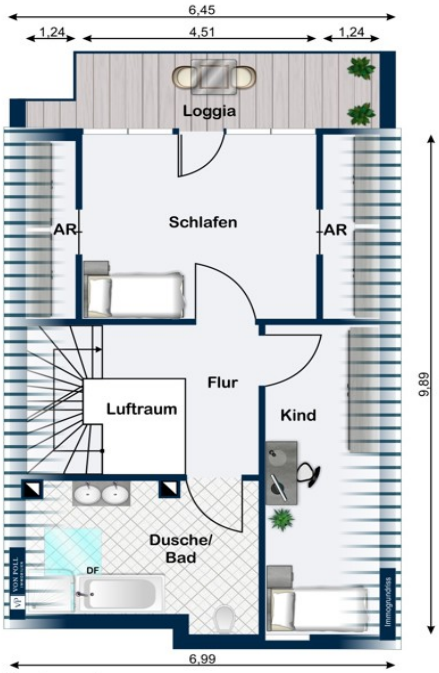




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1990 bietet mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 201 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 166 m² ausreichend Platz für zwei Parteien. Das Haus kann auch in der Gesamtheit als Einfamilienhaus genutzt werden und befindet sich in einer ruhigen Reihenmittelhauslage.

Jede der beiden Einheiten verfügt über neuwertige Gasthermen, die für Komfort und Effizienz sorgen. Eine großzügige Garage im Haus bietet Platz für ein Fahrzeug und Stauraum, während weitere Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung stehen. Die untere Wohnung ist frei und bietet somit flexiblen Raum für individuelle Gestaltungswünsche oder zur Vermietung.

Die Erdgeschosswohnung umfasst zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein helles Wohn-Esszimmer sowie eine Küche. Eine Terrasse mit einem kleinen Gartenteil im Erdgeschoss lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Dachgeschosswohnung verfügt ebenfalls über zwei Schlafzimmer sowie zwei Bäder, ein Wohn-Esszimmer und eine Küche. Die obere Wohnung punktet zudem mit mehreren Balkonen, die Platz für den gemütlichen Feierabend bieten.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln aus. Die gute Vermietbarkeit der oberen Wohnung bietet eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage oder zur Deckung der laufenden Kosten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als vielseitige Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für den Einstieg als Investor eine interessante Perspektiven bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Détails des commodités

- Zweifamilienhaus
- auch als Einfamilienhaus nutzbar
- Reihenmittelhaus
- Getrennte, neuwertige Gasthermen für jede Einheit
- großzügige Garage im Haus
- Erdgeschoss zur Eigennutzung oder Vermietung frei
- Obergeschoss gut vermietet
- mehrere Balkone für die obere Wohnung
- Terrasse mit kleinem Gartenteil Erdgeschosswohnung

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Tout sur l'emplacement

Linz liegt rechtsrheinisch am nördlichen Mittelrhein im Naturpark Rhein-Westerwald, gegenüber der Ahrmündung, etwa auf halbem Weg zwischen Köln und Koblenz bei Rheinkilometer 629. Südöstlich erhebt sich der 174 m ü. NHN hohe Kaiserberg. Die Stadt umfasst innerhalb der zusammenhängenden Bebauung Höhenlagen zwischen 55 m ü. NHN und 160 m ü. NHN. Nach Süden besteht entlang der Bundesstraße 42 ein fließender Übergang in den Ortsteil Wallen der Gemeinde Dattenberg. Naturräumlich lässt sich der am Rheinufer gelegene äußerste Westen des Stadtgebietes der Linz-Hönninger Talweitung zuordnen, ein wesentlich größerer und mittlerer Abschnitt einschließlich der historischen Altstadt der Linzer Terrasse sowie der gesamte Norden und Osten dem Rheinwesterwälder Vulkanrücken, einem in Teilen auch als Linzer Höhe bezeichneten Höhenzug am Rande des Niederwesterwalds.

Die Stadt erreicht auf der „Linzer Höhe“ mit dem Ortsteil Kretzhaus (kleinerer Teil zur Gemeinde Vettelschoß) auch siedlungsmäßig den Westerwald. Weitere Stadtteile sind, neben dem Stadtkern im Rheintal, Roniger Hof und das an Erl (Gemeinde Kasbach-Ohlenberg) angrenzende Stuxhof.

Die umliegende Infrastruktur und direkte Anbindung an die Stadt Linz bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso, wie eine gute medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten.

Die Stadt Linz am Rhein ist eine bunte, vielseitige Stadt voller Geschichte und Traditionen. Das historische Städtchen am romantischen Mittelrhein ist bekannt für seine malerische, historische Kulisse, das vielseitige Veranstaltungsprogramm und die typisch rheinische Lebensfreude.

Das Besondere an Linz? Sobald man die historische Perle am Romantischen Mittelrhein betritt, erlebt man Entschleunigung pur.

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 142.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

CODE DU BIEN: 22325002 - 53545 Linz am Rhein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com