

Linz am Rhein – Linz am Rhein

## \*\*Außergewöhnliche Wohnung auf zwei Etagen mit schönem Weitblick\*\*

Objektnummer: 25325004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25325004	Mietpreis	1.300 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	01.04.2025	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1964		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	160.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Ein erster Eindruck

Die wunderschöne, ruhige und großzügige Wohnung liegt am Stadtrand von Linz, inmitten von Wiesen und Wäldern in einer ruhig gelegenen Anliegerstraße. Sie verfügt mit viel Platz über viele Besonderheiten. Die eingebaute und gut ausgestattete Küche bietet Ihnen alles was das Herz begehrt. Das geräumige Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront und eigenem Balkon lädt zum Verweilen ein und schenkt Ihnen eine schöne Wohlfühlatmosphäre. Das Essbereich bietet angrenzend zur offenen Einbauküche viel Platz und lädt zu großen gemeinsamen Abendessen ein. Das Schlafzimmer mit einem separaten Ankleidezimmer sorgt für großzügigen Stauraum. Ein weiteres Gäste/- Kinder/- oder Arbeitszimmer mit und ein großzügiges Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken runden die Wohnung ab. Eine schöne Galerie mit zusätzlichem Zimmer bietet sehr viele weitere Möglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren!

**Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein**

## Alles zum Standort

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 Kretzhäuser (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. Auch bietet die große Nachfrage und ein niedriger Zins weitere Argumente, um einen angemessenen Preis zu erzielen. Die umliegende Infrastruktur und 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.

Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Objektnummer: 25325004 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz am Rhein

E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)