

Linz am Rhein – Linz am Rhein

# Großzügiges Einfamilienhaus in exklusiver Lage mit traumhaftem Weitblick

????????? ??????????: 24325014



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

????? ??????????: 2.250 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????????: 7

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24325014	????? ??????????	2.250 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	????????????	200 EUR
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	
?????????	7	??????	?????????????
????????????? ???	4	?????????	?????????????????
????????????		?????????	?????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	2004	?????????	WC ??????????????, ??????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	62.99 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.05.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2004



???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

?? ?????????



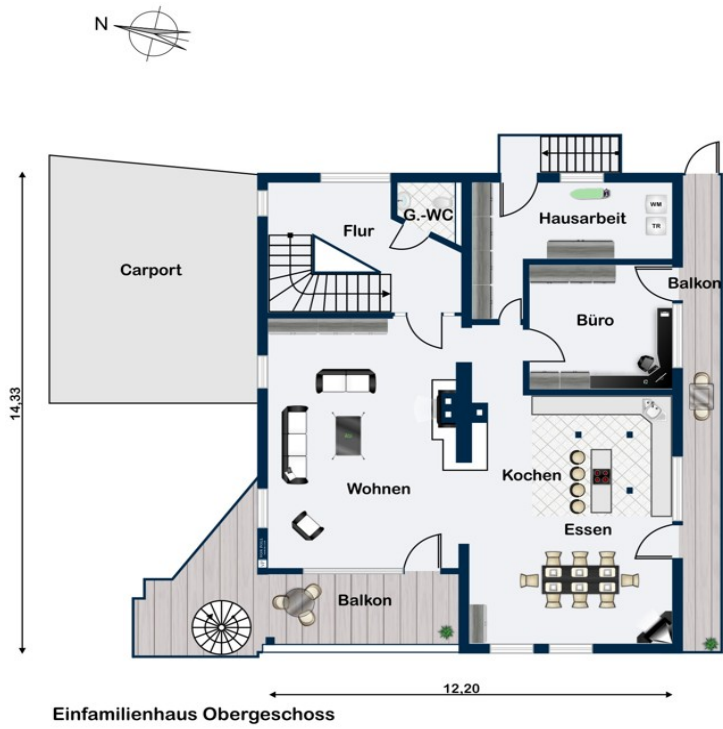
???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

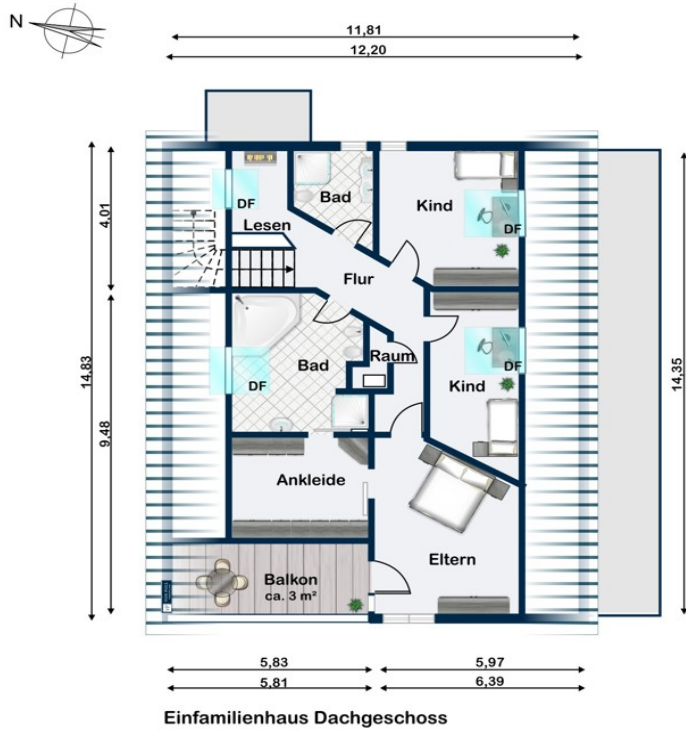
?? ?????????



???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.



???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

??? ?????? ???????????

Zur Vermietung steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2004, das mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben bietet. Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige und offen gestaltete Wohnlandschaft, die Küche, Wohn- und Essbereich nahtlos miteinander verbindet. Der zentrale Kachelofen in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen mit 3-fach Isolierverglasung garantieren reichlich Tageslicht und bieten angenehme Temperaturen im Inneren. Elektrische Rollläden erhöhen den Komfort und die Sicherheit. Das Dachgeschoss beherbergt drei geräumige Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sowie zwei moderne großzügige Badezimmer. Im 1. Obergeschoss wird das großzügige Raumkonzept durch ein Büro und einen Hauswirtschaftsraum komplettiert. Die zentrale Warmwasserversorgung und der Anschluss an eine Gas-Zentralheizung gewährleisten eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung. Im Außenbereich finden Sie großzügige Balkone und Terrassen, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein einladen. Die Grünfläche, die vollständig eingezäunt ist, bieten ein sicheres Spielumfeld für Kinder. Eine separate Zufahrt führt zum Carport, der Platz für Ihren PKW bietet und komfortables Ein- und Ausladen ermöglicht. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch die gehobene Ausstattungsqualität. Dank moderner Bauweise und dreifacher Isolierverglasung präsentiert sich das Haus energieeffizient und sparsam im Unterhalt. Die ruhige Wohnlage kombiniert ländliche Vorzüge mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht. Dieses Einfamilienhaus verkörpert ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 2004
- Großzügige und offene Koch-, Wohn- und Esslandschaft im Obergeschoss
- Zentraler Kachelofen sowie Fußbodenheizung sorgen für Wohlfühlatmosphäre im Wohnbereich
- Kinder- und Schlafzimmer sowie 2 Stk. Badezimmer im Dachgeschoss
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Anschluss an Gas-Zentralheizung
- 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Gepflegte Grünanlagen; vollständig eingezäunt
- Separate Zufahrt und Carport für zwei PKW

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24325014 - 53545 Linz am Rhein – Linz am Rhein

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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