# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Objektnummer FALC-RIS-54681***

## *Rheinblick inklusive!*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***279.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *52,2 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *1.821,0 m²* |
| *Gesamtfläche* | *52,2 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *1,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1984* |
| *Zustand* | *Gepflegt* |
| *Letzte Modernisierung* | *2012* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *Bad* | *Dusche* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Fahrstuhl* | *Personen* |
| *Stellplatzart* | *Tiefgarage* |
| *DV Verkabelung* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *14.03.2028* |
| *Energiekennwert* | *105.7 kWh/(m²*a)* |
| *Mit Warmwasser* | *Ja* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *D* |
| *Ausstelldatum* | *15.03.2018* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese schöne Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus direkt am Rheinufer von Linz am Rhein. Linz am Rhein ist eine Stadt im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz und nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen.***

***Die umliegenden Städte sind Erpel, Vettelschoß und Sankt Katharinen. Auf der anderen Rheinseite liegen die Städte Sinzig und Remagen.***

***Die Stadt Linz liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B42, nur wenige Kilometer von der Autobahn 3 entfernt. Somit sind die Großstädte Bonn, Köln, Koblenz und Frankfurt am Main sowie der ICE Bahnhof in Montabaur sehr gut zu erreichen.***
***Mithilfe der Rheinfähre gelangen Sie schnell auf die andere Rheinseite nach Remagen / Kripp.***

***Der Bahnhof von Linz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dieser wird im Halbstundentakt angefahren und bietet Ihnen das ideale Pendeln zum Arbeitsplatz.***

***Die Stadt bietet nicht nur viele Einkaufsmöglichkeiten, auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen finden sich hier in ausreichender Anzahl. Sportbegeisterte und Naturfreunde finden hier schnell eine neue Heimat.***

## *Objektbeschreibung*

***Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3083305***

***Sie sind auf der Suche nach Ferienwohnungen als Kapitalanlage? Dann ist dieses Angebot ideal für Sie!***

***Zum Verkauf stehen zwei nebeneinander liegende möblierte Erdgeschosswohnungen mit unverbaubarem Rheinblick. Beide Wohnungen können zusammen mit dem bestehenden Internetauftritt, den Einrichtungen, dem Kundenstamm sowie den bereits reservierten Übernachtungen übernommen werden. Natürlich kann auch jede Ferienwohnung getrennt erworben werden.***

***Die beiden Ferienwohnungen sind sehr beliebt bei den Besuchern des Rheintales und werden häufig von Stammgästen wiederholt gebucht.***

***Diese angebotene stilvolle Ferienwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 28 Wohnungen in unmittelbarer Rheinnähe in Linz am Rhein.***
***Die Ferienwohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 52 m² Wohnfläche ein besonderes Wohnerlebnis und besticht durch seine klare und großzügige Raumaufteilung.***

***Über das Treppenhaus erreichen Ihre Feriengäste den Eingangsbereich der Wohnung.***
***Sie betreten die Wohnung und werden in der Diele empfangen. Von hier aus gelangen Ihre Gäste zu allen Räumen der Ferienwohnung.***
***Ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche, eine Küche und ein Schlafzimmer gehören zum Raumprogramm der Wohnung. Das Highlight ist das ca. 23 m² große Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem überdachten Südwest Balkon. Dieser bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert, denn hier kann man das ganze Jahr über bei jedem Wetter entspannt den schönen und traumhaften Ausblick auf den Rhein genießen und die vorbeifahrenden Schiffe beobachten.***
***Ein separater zur Wohnung gehörender Abstellraum befindet sich im Kellergeschoss. Hier befindet sich auch der Zugang zur Pkw Parkebene.***
***Ein Fahrstuhl ermöglicht es auch barrierefrei in jede Etage zu gelangen.***
***Die Wohnung kann auch als freiberufliche Praxis genutzt werden. Eine Erlaubnis liegt hierfür in der Teilungserklärung vor.***

***Das Hausgeld inklusive der Rücklagen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2024 231,- Euro.***
***Der Miteigentumsanteil der Wohnung am Grundstück beträgt 293 / 10.000.***
***Der Miteigentumsanteil des Stellplatzes am Grundstück beträgt 2 / 10.000.***

## *Ausstattung*

***Beim Ausbau der Wohnung kamen hochwertige Materialien zum Einsatz.***
***In den Wohnräumen wurde ein Fliesenboden verlegt.***
***Das Badezimmer wurde im Jahre 2012 modernisiert und ist raumhoch mit hellen Fliesen gefliest.***
***Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.***
***Die zweifachverglasten Kunststofffenster sind bereits modernisiert worden und verfügen teilweise über abschließbare Fenstergriffe.***
***Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2008 beheizt. Der Wärmetauscher wurde im Jahre 2015 erneuert.***
***In allen Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung vorhanden.***
***Als Innentüren wurden hochwertige braune Holztüren verwendet.***
***Zur Wohnung gehört ein ca. 3,25 m² großer Kellerraum.***
***Ein Pkw Stellplatz ist im Parkgeschoss vorhanden.***
***Ein Personenaufzug ermöglicht es barrierefrei in jede Etage zu gelangen.***
***Die Wohnung kann auch als freiberufliche Praxis genutzt werden. Eine Erlaubnis liegt hierfür in der Teilungserklärung vor.***
***Das Hausgeld inklusive der Rücklagen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2024 231,- Euro.***
***Der Miteigentumsanteil der Wohnung am Grundstück beträgt 293 / 10.000.***
***Der Miteigentumsanteil des Stellplatzes am Grundstück beträgt 2 / 10.000.***

## *Sonstiges*

***Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist diese Erdgeschosswohnung mit Rheinblick das ideale Angebot für Sie.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Energieausweistyp: Verbrauchsausweis***
***Ausweis gültig bis: 14.03.2028***
***Energieträger: Gas***
***Energiekennwert: 105,7 kWh/(m²*a)***
***Energieeffizienzklasse: D***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Sie wollen endlich Ihren Traum von einer eigenen Immobilie verwirklichen? Finden Sie hier heraus, welcher maximale Immobilienwert zu Ihnen passt.***
***https://www.falcfinance.de/rechner.html***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

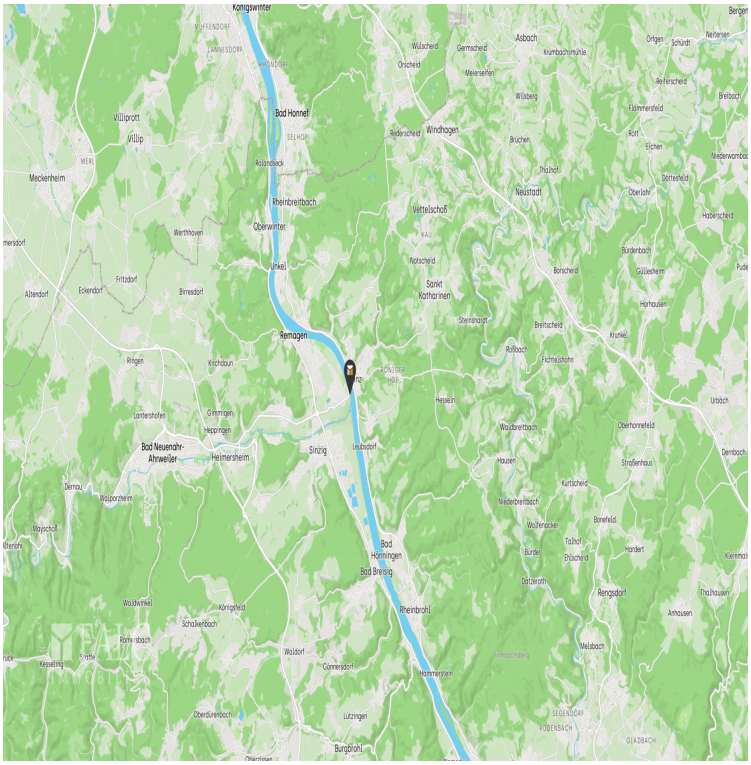
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Bad Honnef
Remagen
Sinzig
Bad Neuenahr-Ahrweiler
Bad Honnigen
Rheinbrohl

FALC
IMMOBILIEN
6,74
2,24
3,62
2,63
1,00
1,34
2,69
1,37
WHG № 5
Essen
Wohnen
Balkon
Vorrat
Schlafen
Flur
Bad
Küche
2,11
2,86
2,10
1,72
4,11
Erdgeschoss