



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Sofort frei

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-RIS-58380

Über den Dächern von Linz am Rhein

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

235.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	85,5 m²
Grundstücksfläche	1.039,0 m²
Gesamtfläche	85,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.05.2027
Energiekennwert	95 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	01.06.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese schöne Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in erhöhter Lage am Ortsrand 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 A3 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 gelangt man schnell auf die andere Rheinseite nach Remagen / Kripp.

Der Bahnhof von Linz am Rhein befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dieser wird im Halbstundentakt angefahren. Somit gelangt man auch ohne Pkw schnell in die nächstgelegenen Großstädte und zu den Sehenswürdigkeiten der Region.

Die Stadt bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen. Sportbegeisterte und Naturfreunde finden hier schnell interessante Angebote. Ein Freibad ist fußläufig erreichbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3109532>

Sie sind auf der Suche nach einer Erdgeschosswohnung mit herrlichem Weitblick über Linz am Rhein und Rheinblick? Dann ist dieses Angebot ideal für Sie!

Diese angebotene stilvolle Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen in erhöhter Wohnlage in Linz am Rhein.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche ein besonderes Wohnerlebnis und besticht durch seine klare und großzügige Raumaufteilung.

Über das Treppenhaus erreichen Sie den Eingangsbereich der Wohnung.

Sie betreten die Wohnung und werden in der Diele empfangen. Von hier aus gelangen Sie zu allen Räumen der Wohnung.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, ein Abstellraum, eine Küche und zwei Schlafzimmer gehören zum Raumprogramm der Wohnung. Das Highlight ist das ca. 29 m² große Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem überdachten Südost Balkon. Dieser bietet Ihnen einen hohen Erholungs- und Freizeitwert, denn hier können Sie das ganze Jahr über bei jedem Wetter entspannt den schönen und traumhaften Ausblick über Linz am Rhein bis hin zum Rhein genießen. Die großen angeordneten Fenster sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Ein separater zur Wohnung gehörender Abstellraum befindet sich im Kellergeschoss. Hier befindet sich auch der Waschraum.

Ein Pkw Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude. Hier finden Sie auch einen separaten Abstellraum für Ihre Fahrräder vor.

Das Hausgeld inklusive der Rücklagen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2024 277,- Euro. Der Miteigentumsanteil der Wohnung am Grundstück beträgt 1.592,40 / 10.000.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Beim Ausbau der Erdgeschosswohnung kamen hochwertige Materialien zum Einsatz. Die Böden in den Wohnräumen wurden mit Fliesen und Laminat ausgestattet. Das Badezimmer und das Gäste-WC sind raumhoch mit hellen Fliesen gefliest. Beide Räume sind mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Die zweifachverglasten Kunststofffenster sind aus dem Jahre 1993 und verfügen über Kunststoffrollläden.

Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1994 beheizt. In allen Wohnräumen sind Heizkörper vorhanden.

Als Innentüren wurden hochwertige helle Holztüren verwendet.

Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

Ein Pkw Stellplatz ist vor dem Gebäude vorhanden. Ein separater Abstellraum am Eingang des Gebäudes kann als Fahrradabstellplatz genutzt werden.

Der Grundriss des Gebäudes ist als Zweispänner mit zwei Wohnungen je Etage aufgebaut. Das Gebäude wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem erstellt.

Das Hausgeld inklusive der Rücklagen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2024 277,- Euro.

Der Miteigentumsanteil der Wohnung am Grundstück beträgt 1.592,40 / 10.000.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist diese Erdgeschosswohnung mit Blick über Linz am Rhein 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: 31.05.2027

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 95 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

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>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

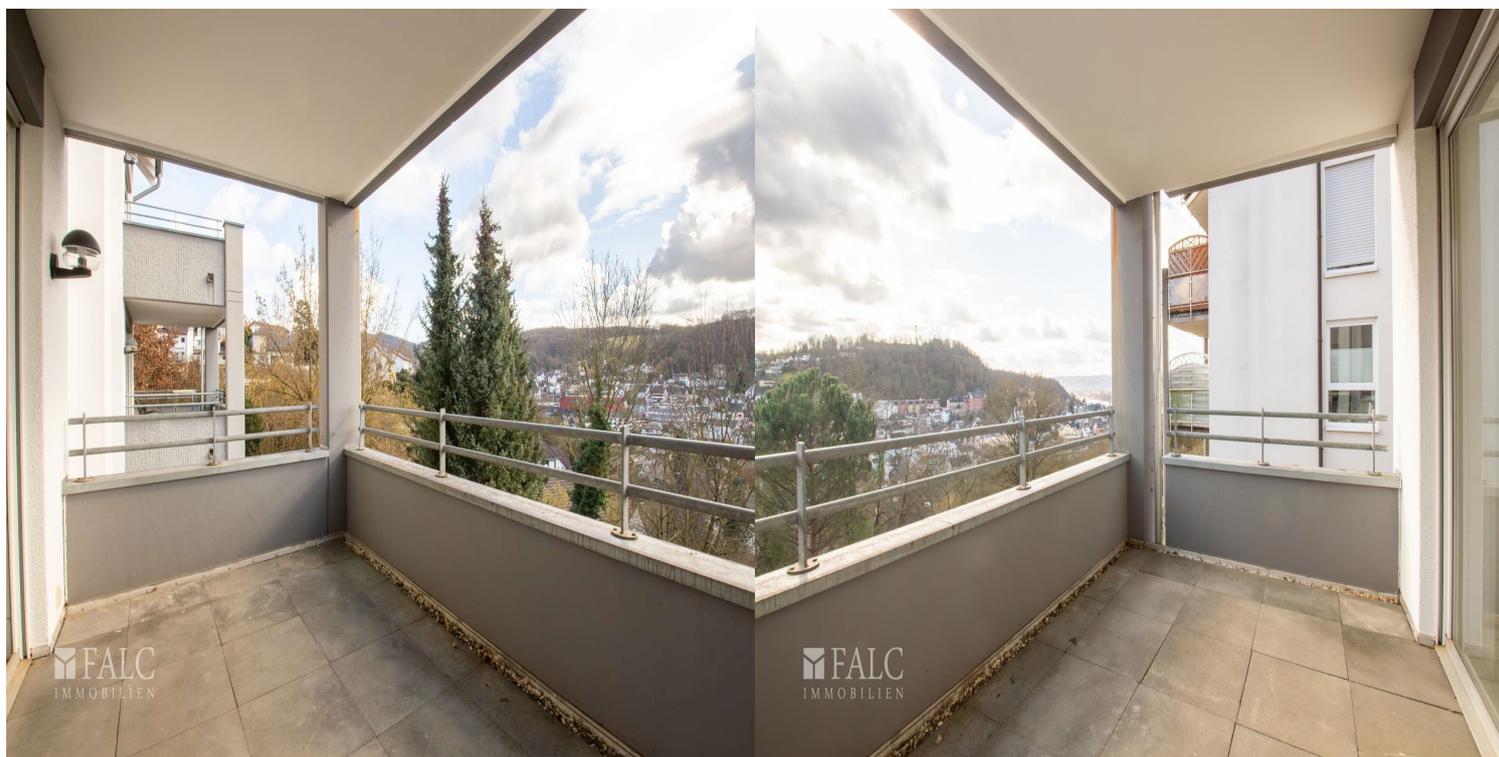
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

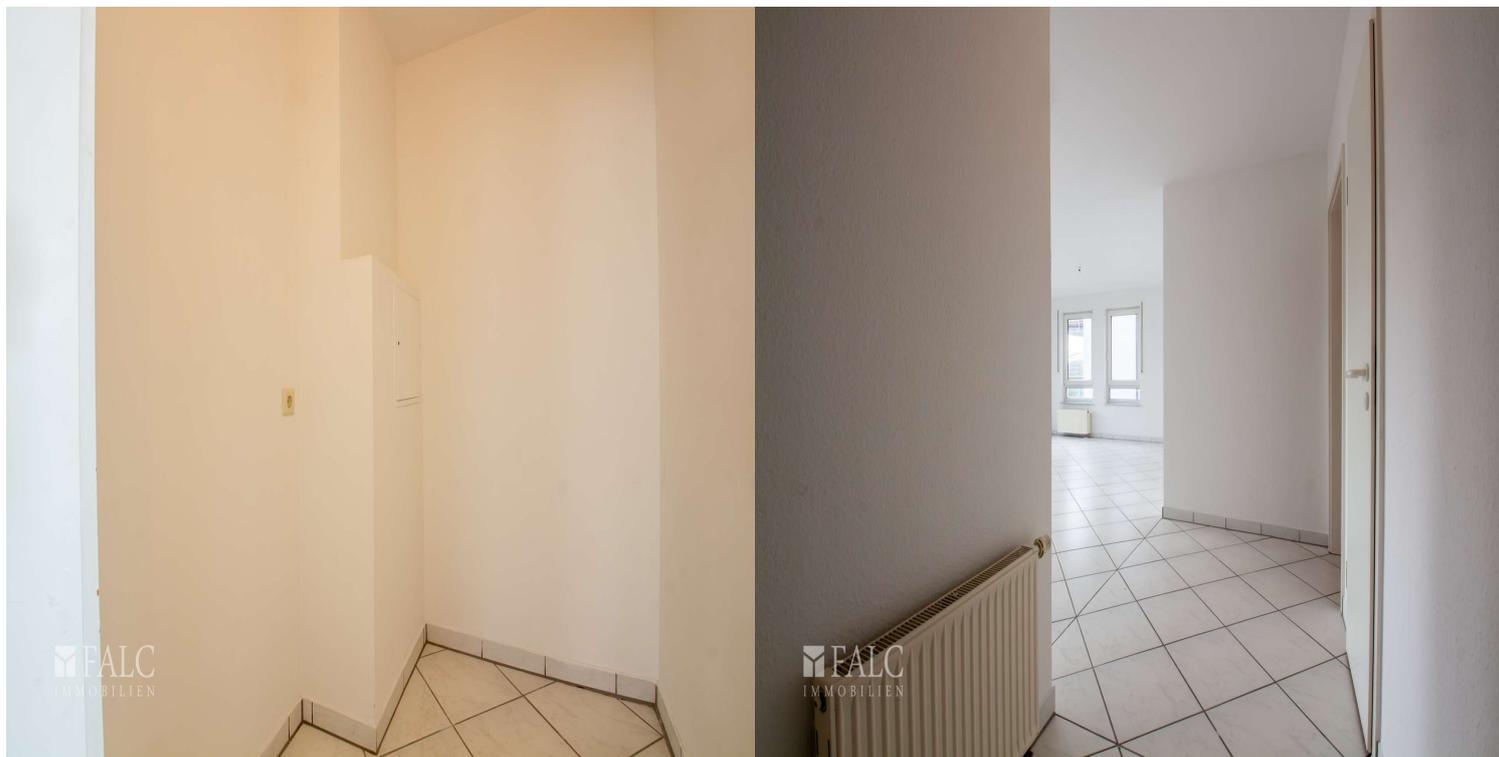
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

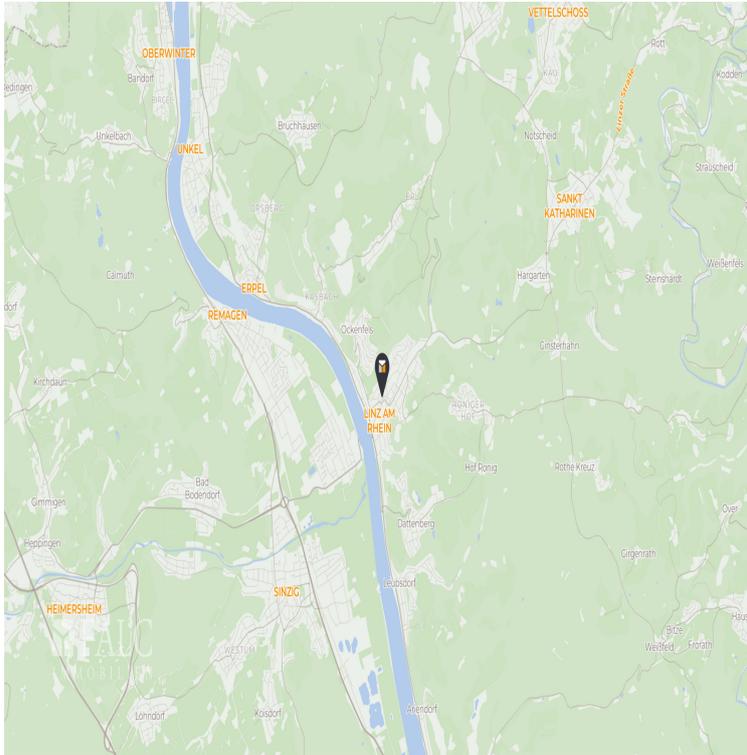
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)