

# Exposé

## Einfamilienhaus in Linz am Rhein

### freistehendes Einfamilienhaus mit großen Grundstück und Ausbaupotential



Objekt-Nr. OM-215478

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Mobil: 0173 7286500

Akazienweg  
53545 Linz am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	893,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1993 erbaut und verfügt neben einem Balkon und Terrasse über ein schönes ebenes Grundstück mit Garage und einem Stellplatz.

Terrasse und Balkon sind nach Süd / West ausgerichtet.

Das Haus inklusive Grundstück ist gepflegt und in einem guten Zustand. Es ist voll unterkellert und verfügt über ein Gäste-WC.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das 893m<sup>2</sup> große Grundstück, das gemäß Bebauungsplan vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet: Wohnraum zu erweitern und die schöne Aussicht ins Rheintal voll zur Geltung kommen zu lassen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in ruhiger Lage in Linz am Rhein im Stadtteil Roniger Hof ca. 4km vom Zentrum entfernt.

Linz am Rhein ist sehr verkehrsgünstig an der Autobahn A3 gelegen. und hat damit eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bonn (40min), Köln (60min) und Koblenz (40min) .

Ebenfalls ist die Kreisstadt Neuwied relativ schnell erreichbar. Die Rheinfähre nach Kripp ermöglicht außerdem eine gute Anbindung zur anderen Rheinseite.

Der Bahnhof Linz liegt günstig an der Strecke Köln-Koblenz.

Linz verfügt über eine sehr schöne als Denkmalzone ausgewiesene historische Altstadt am Ufer des Rheins mit einer Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kindergärten sind entweder fußläufig oder in einem Radius von 5 km gut erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle ist ca 300m entfernt.

Das Krankenhaus Linz-Remagen ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick übers Rheintal

# Exposé - Galerie



Haus Vorderseite

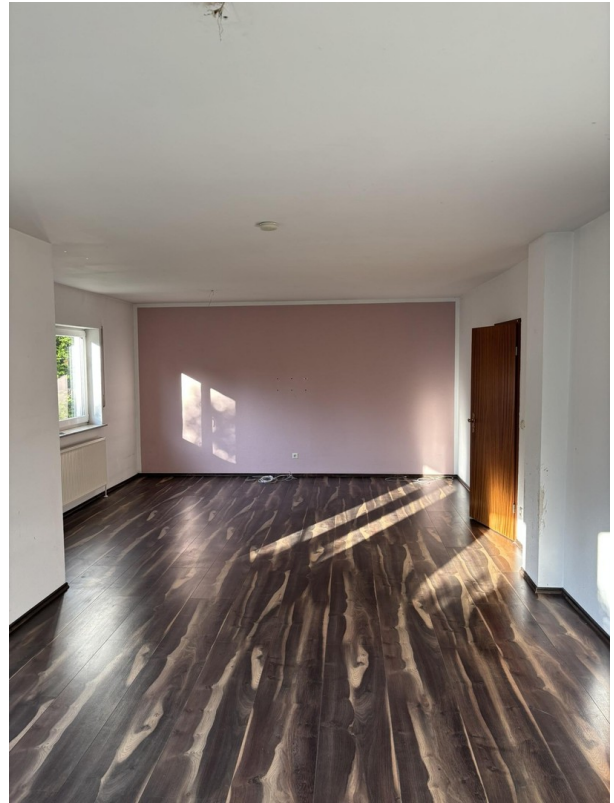


Haus Rückseite

# Exposé - Galerie



Wohn Esszimmer



Wohn Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon Zimmer



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad mit Dusche und Badewanne



Kellerraum mit Badewanne

# Exposé - Galerie

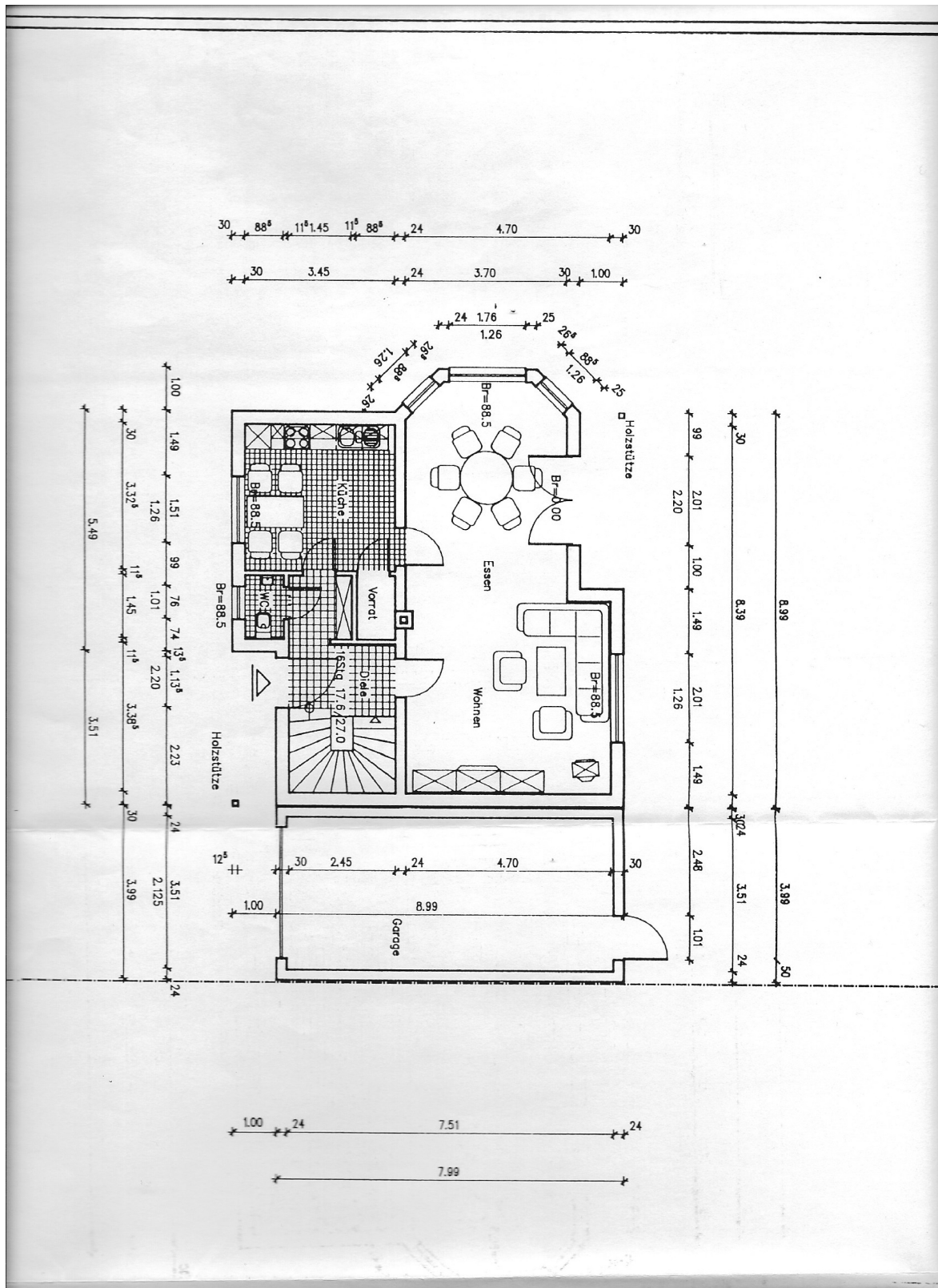


Kellerraum 1

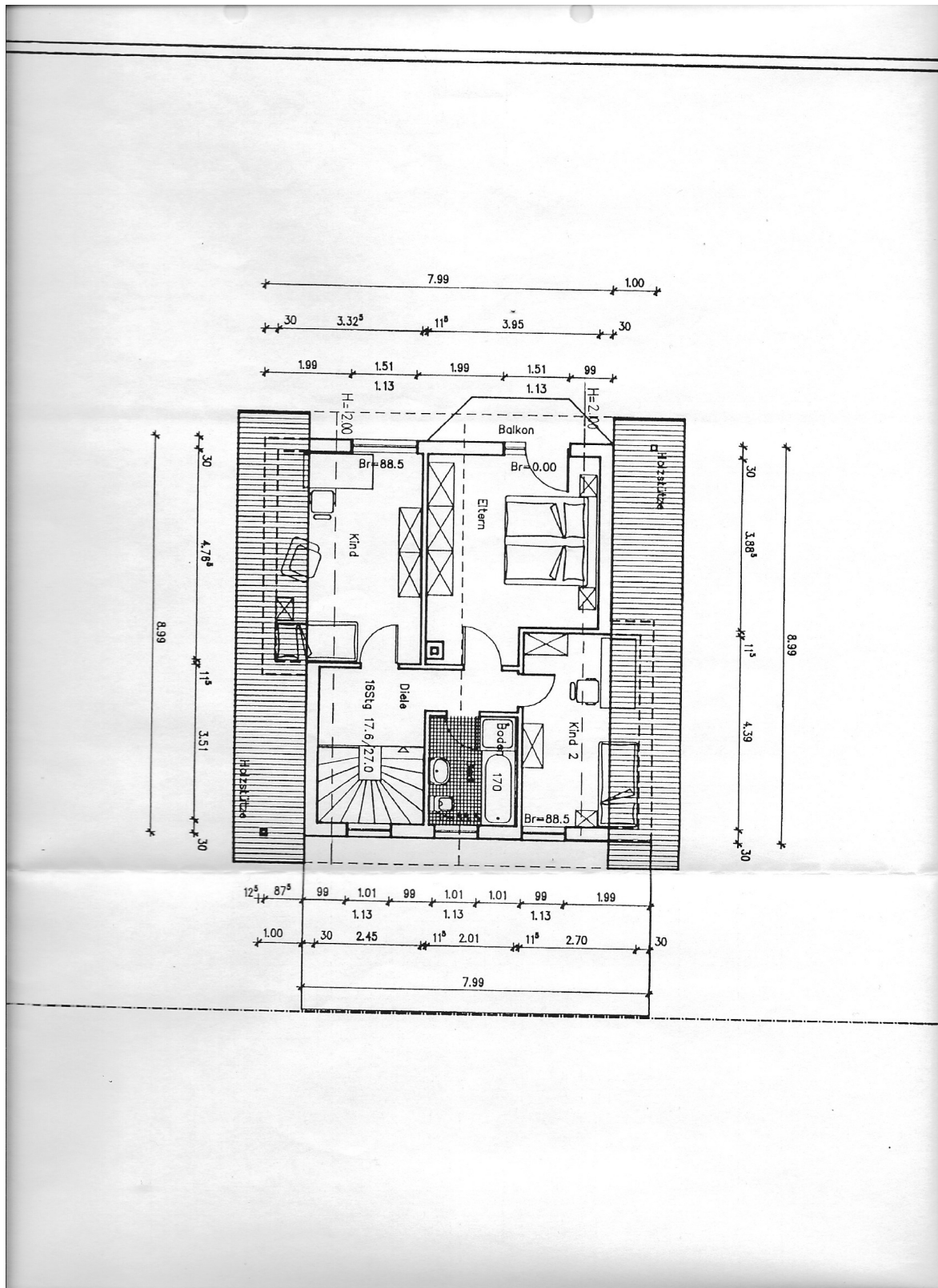


Gas Heizung

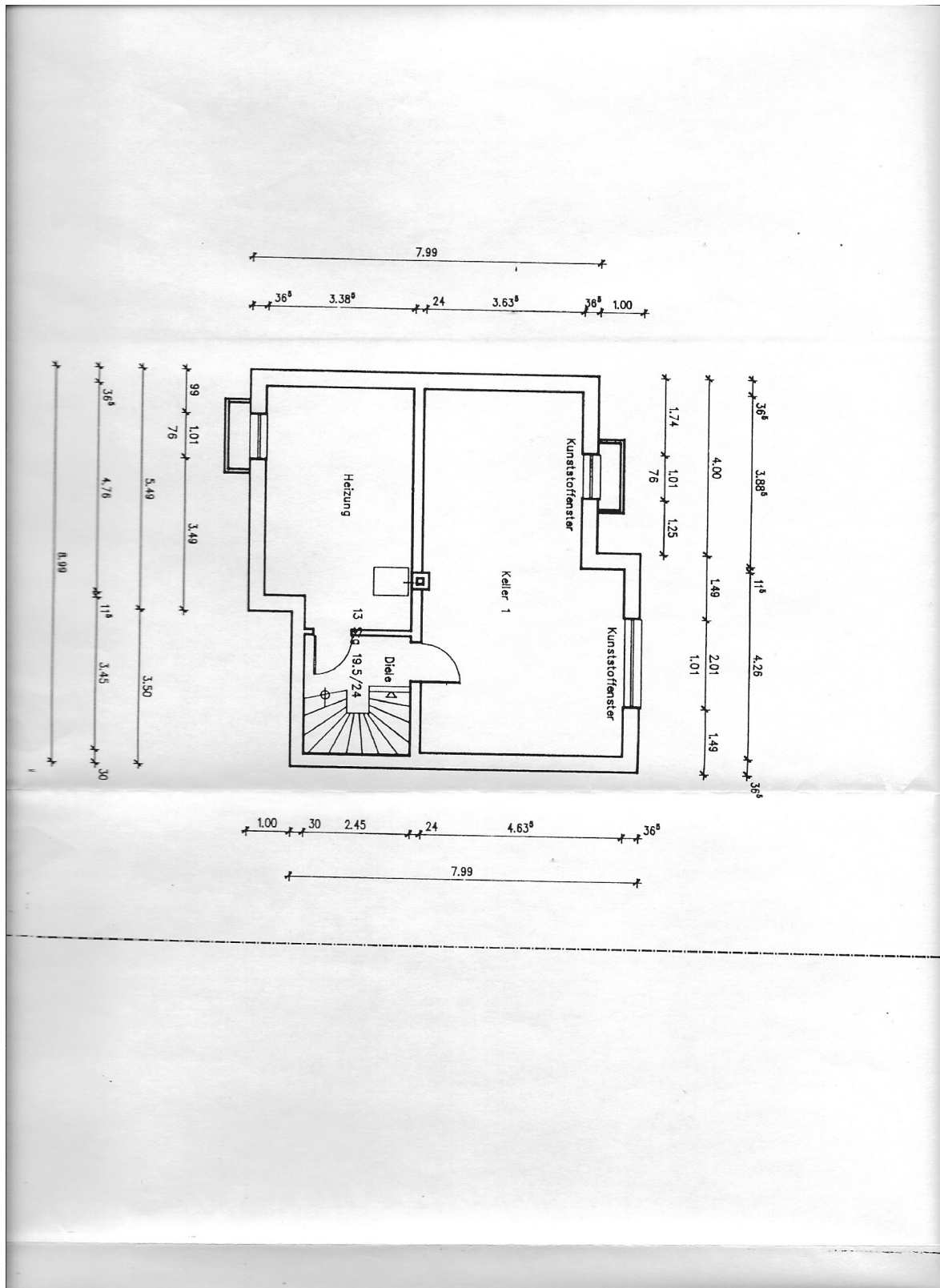
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



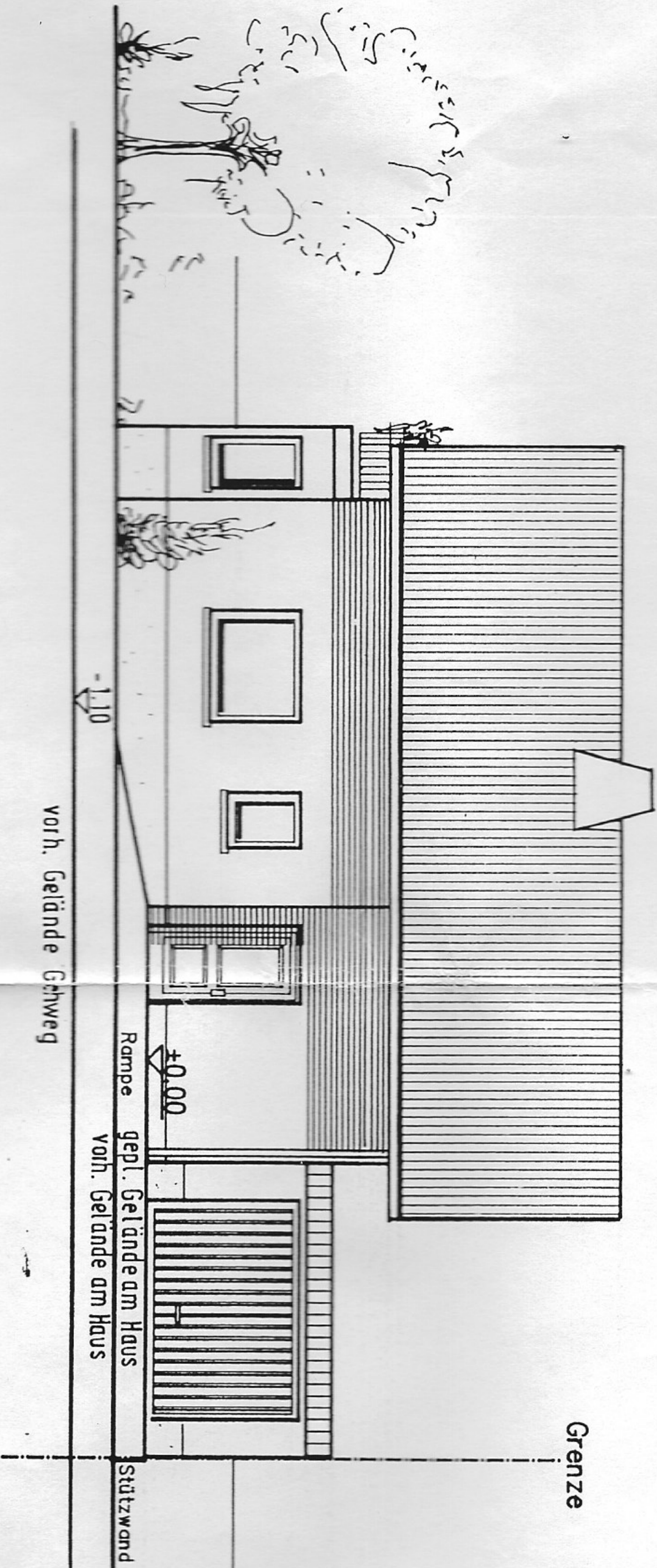
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Ostansicht / Strasse
2. Südansicht / Balkon
3. Westansicht / Garten

# Ost-Ansicht



Grenze

Stützwand

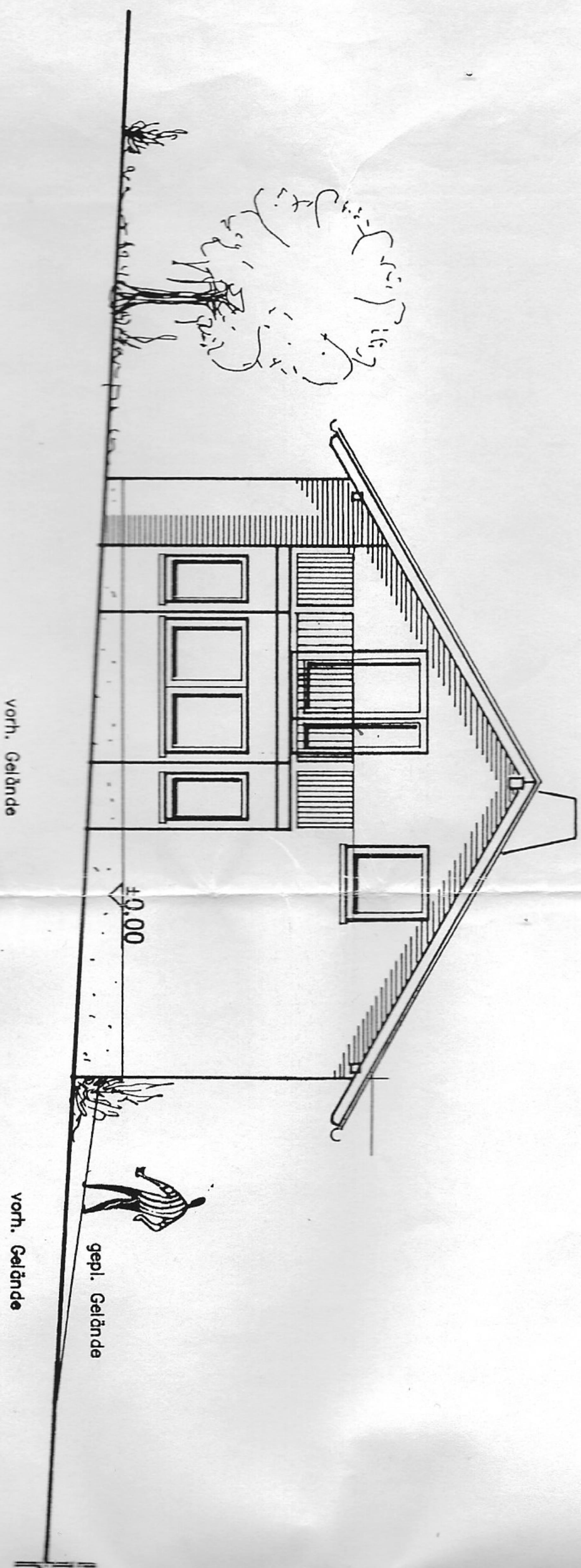
vorh. Gelände Gehweg

Rampe  
gepl. Gelände am Haus  
vorh. Gelände am Haus

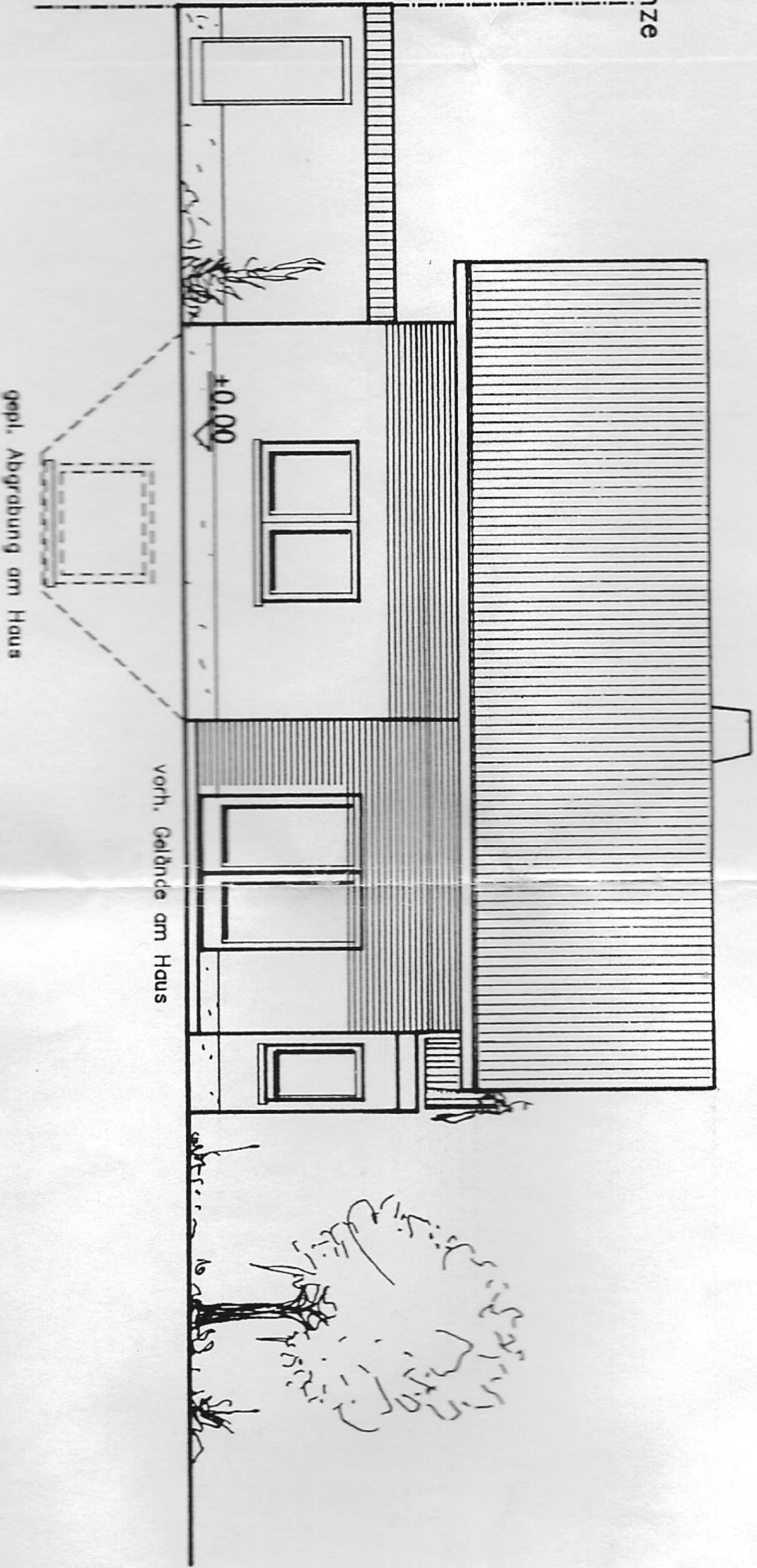
±0.00

-1.10

# Sued - Ansicht



Grenze



West — Ansicht