



EXPOSÉ

ALTBAU MIT ENORMEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL - HANDWERKERTRAUM IN LINZ



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 53545 Linz
Baujahr: 1904
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 146 m²
Nutzfläche (ca.): 58 m²
Grundstücksfläche (ca.): 101 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 110.000,-

> Einfamilienhaus

> Linz

> 6 Zimmer

> 146 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 206



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53545 Linz
Baujahr	1904
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	146 m ²
Nutzfläche (ca.)	58 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	101 m ²
Kaufpreis	110.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Endenergiebedarf	487,91 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1904
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienreihenhaus aus dem Baujahr 1904 befindet sich in der Stadt Linz am Rhein und bietet eine interessante Gelegenheit für Handwerker oder handwerklich begabte Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 146 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von ca. 58 m² und ist vollständig unterkellert. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und bietet damit

viel Platz für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Flur, ein separates WC, ein Badezimmer sowie eine Küche mit Essbereich. Angrenzend liegt das Wohnzimmer. Auf der rückwärtigen Hausseite wurde ein eingeschossiger Anbau errichtet, der ebenfalls voll unterkellert ist und zusätzliche Nutz- bzw. Wohnflächen schafft. Auf dem Dach dieses Anbaus wurde eine kleine Terrasse angelegt, die einen geschützten Außenbereich bietet. Dahinter schließt sich ein kleiner Garten- bzw. Hofbereich an.

Das Obergeschoss bietet weitere Wohnräume, darunter ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als Wohn- oder Schlafzimmer nutzen lässt, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Flur mit Zugang zu einer kleinen Terrasse und einem zusätzlichen WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Gemeinschaftsraum und ein Flur, wodurch sich diese Etage gut als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über mehrere Nutzräume.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für Modernisierungen. Zur Straßenseite wurden bereits isolierverglaste Kunststofffenster mit Zweifachverglasung eingebaut, während rückseitig noch einfach verglaste Fenster vorhanden sind. Die Beheizung erfolgt derzeit über Gasöfen in den einzelnen Zimmern.

Mit handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus zu einem charmanten Zuhause mit viel Potenzial entwickeln.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Einfamilienreihenhauses entspricht überwiegend dem einfachen und teilweise älteren Ausstattungsstandard und bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Viele ursprüngliche Elemente aus vergangenen Jahrzehnten sind noch vorhanden und vermitteln teilweise den typischen Charakter eines älteren Stadthauses.

Die Wohnräume verfügen über unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Teppichböden, ältere PVC- bzw. Linoleumbeläge sowie teilweise freigelegte Holzdielenböden, die mit entsprechender Aufarbeitung wieder ihren ursprünglichen Charme entfalten können. Die Wände sind größtenteils tapeziert oder verputzt und zeigen teilweise altersbedingte Gebrauchsspuren.

Die Fenster zur Straßenseite wurden bereits durch isolierverglaste Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ersetzt. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite sind teilweise noch einfach verglaste Fenster vorhanden. Dadurch besteht weiteres Modernisierungspotenzial im Bereich

> Einfamilienhaus

> Linz

> 6 Zimmer

> 146 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 206



Energieeffizienz.

Die Beheizung der Räume erfolgt aktuell über einzelne Gasöfen, die sich jeweils in den Zimmern befinden. Eine zentrale Heizungsanlage ist derzeit nicht vorhanden, sodass eine zukünftige Modernisierung der Heiztechnik eingeplant werden sollte.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Die Sanitärausstattung entspricht einem älteren Standard mit wand- und bodenseitigen Fliesen. Zusätzlich stehen zwei separate WC's zur Verfügung.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen. Die vorhandene Ausstattung ist einfach und entspricht ebenfalls einem älteren Zustand.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den rückwärtigen eingeschossigen Anbau mit darüberliegender Terrasse sowie einen kleinen Hof- bzw. Gartenbereich. Insgesamt bietet das Haus handwerklich begabten Käufern eine gute Grundlage, um die Immobilie Schritt für Schritt zu modernisieren.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Stadt Linz am Rhein, einer der beliebtesten und charmantesten Städte im nördlichen Rheinland-Pfalz. Die historische "Bunte Stadt am Rhein" überzeugt durch ihre malerische Altstadt, ihre hohe Lebensqualität sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Innenstadt von Linz am Rhein mit ihren farbenfrohen Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein und ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Bahnhof von Linz am Rhein bietet regelmäßige Bahnverbindungen entlang der Rheinschiene in Richtung Bonn, Köln, Neuwied und Koblenz, wodurch auch Pendler von dieser Lage profitieren. Zusätzlich ermöglicht die Rheinfähre Linz-Kripp eine schnelle Verbindung auf die andere Rheinseite in Richtung Remagen und zur Bundesstraße B9.

Linz am Rhein liegt zudem rechtsrheinisch an der Bundesstraße B42 und damit verkehrsgünstig zwischen den Ballungszentren Bonn/Köln und Neuwied/Koblenz. Dadurch sind sowohl die wirtschaftsstarke Region am Mittelrhein als auch die Metropolräume des Rheinlands gut erreichbar. Über die regionalen Verkehrsachsen bestehen zudem Anbindungen an die Autobahnen A3 und A61.

Die Umgebung ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft zwischen Rhein, Westerwald und Siebengebirge. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Weinberge sowie die Rheinpromenade bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Auch beliebte Ausflugsziele wie das Ahrtal, das Siebengebirge oder die Städte Bonn und Koblenz sind schnell erreichbar.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir haben die Inhalte dieses Exposé mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft, übernehmen jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags.

Grundrissgrafiken und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Maßstabsgenauigkeit wird nicht garantiert; tatsächliche Gegebenheiten können abweichen. Bitte beachten Sie, dass bestimmte auf Fotos abgebildete Einrichtungsgegenstände oder Dekorationen nicht Bestandteil des Verkaufsangebots sind. Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Inspiration und stellen kein verbindliches Angebot dar.

Zwischenverkauf sowie Änderungen des Kaufpreises bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit. Die unbefugte Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann zu Courtage- oder Schadensersatzansprüchen führen.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich und erfolgen ausschließlich über den benannten Ansprechpartner. Es gelten darüber hinaus die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und unserem Unternehmen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Wohnen



Diele



Küche



Zimmer Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Diele/Treppenhaus OG



Schlafen



Schlafen



Schlafen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Kellerraum



Bad



Kellerraum



Kellerraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Ansicht

Eckdaten

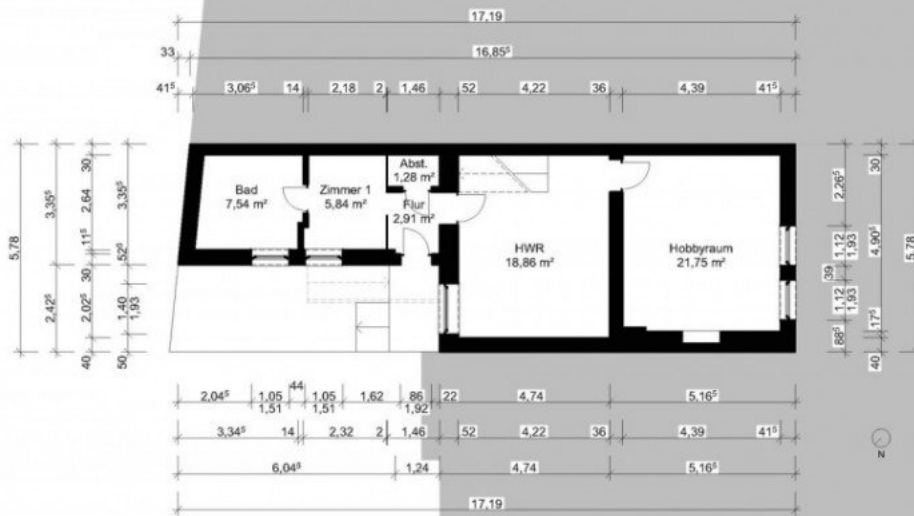
- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



01

Kellergeschoss 1:100



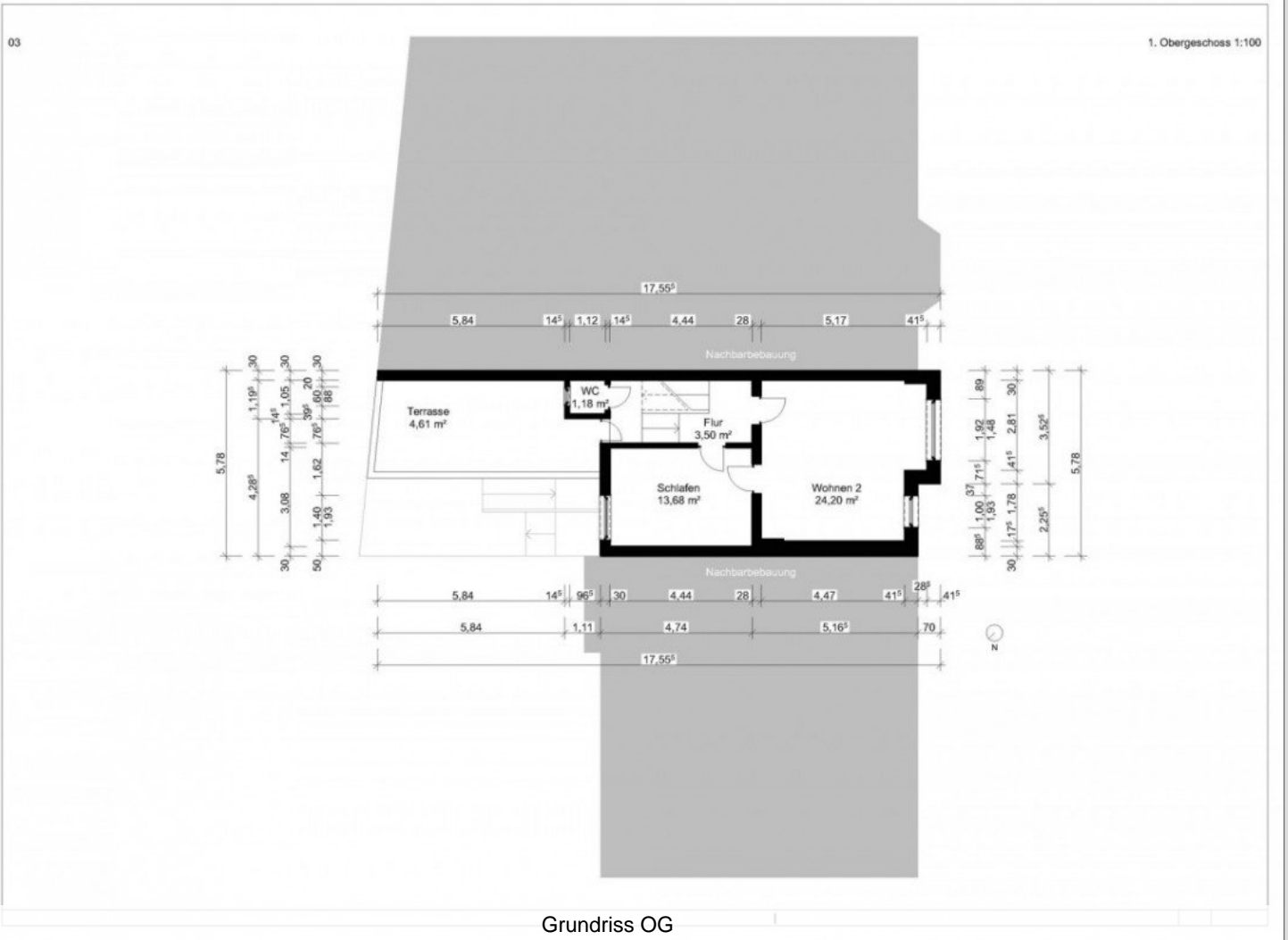
Grundriss KG

Baumann

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

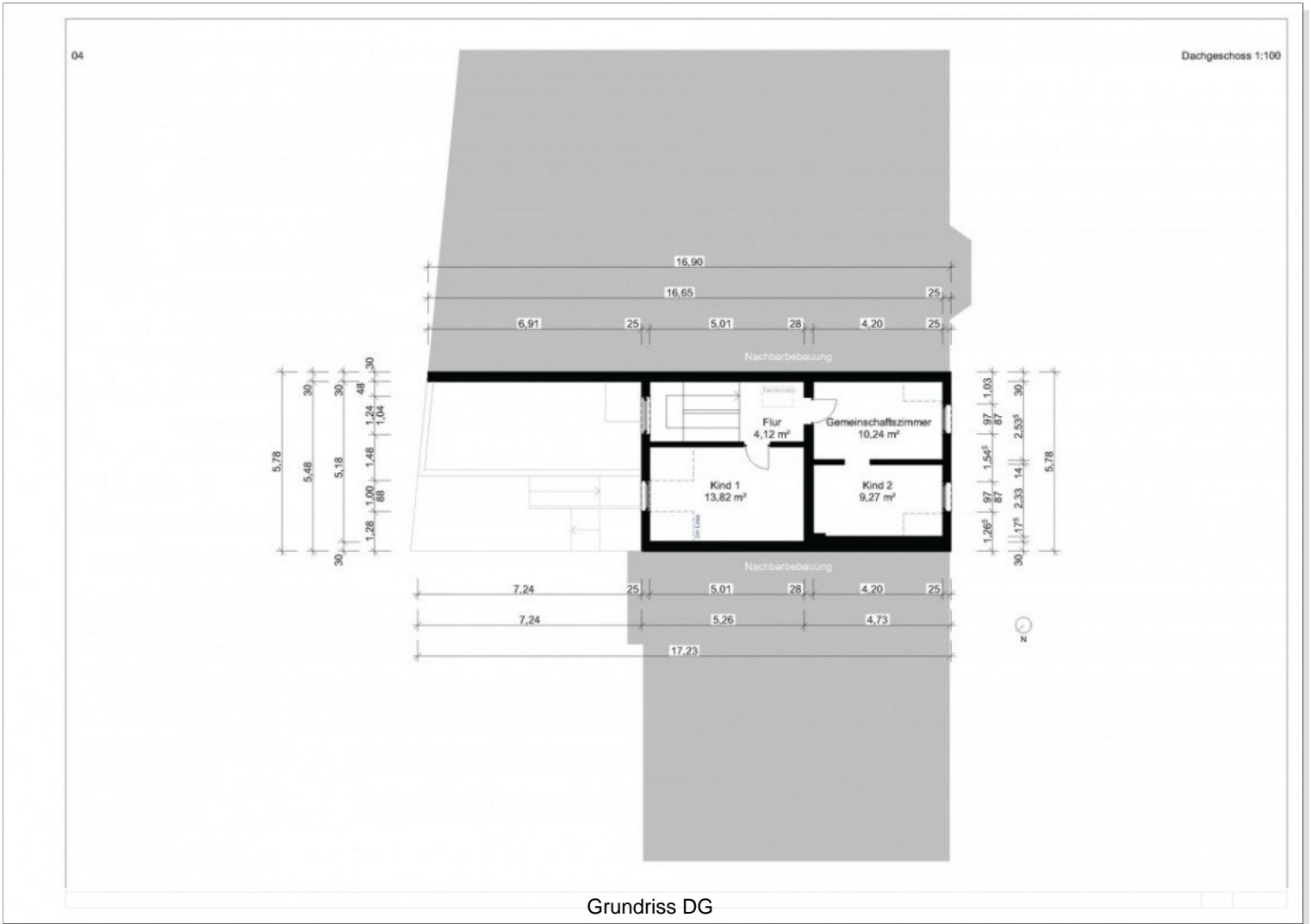
- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Linz
- > 6 Zimmer

- > 146 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 206

