Baumann
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

IHR NEUES ZUHAUSE - HELL UND KOMPAKT AUF ZWEI EBENEN

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 53545 Linz am Rhein
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 49 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	53545 Linz am Rhein
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	49 m²
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	150 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2025-09-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie eine bezaubernde Maisonette-Wohnung zum Kauf in der malerischen Stadt Linz am Rhein, die durch ihren charmanten Charakter und ihre gepflegte Erscheinung besticht. Diese im Jahr 1996 erbaute Wohnung verteilt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 49 m² ein durchdachtes und komfortables Raumkonzept.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles und einladendes Ambiente. Auf der unteren Ebene befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum Balkon punktet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Tag mit einem herrlichen Blick auf die Umgebung ausklingen lassen. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs schafft ein luftiges Wohngefühl und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Die Maisonette bietet ein großzügiges Schlafzimmer, das an den oberen Bereich der Wohnung angeschlossen ist. Dieses ruhige Refugium bietet genügend Platz für eine erholsame Nachtruhe. Das Badezimmer ist modern und funktional gestaltet und verfügt über hochwertige Armaturen.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und in einem gepflegten Zustand, der den Einzug ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten ermöglicht. Nutzen Sie die Gelegenheit, von der idealen Lage in Linz am Rhein zu profitieren. Die Stadt vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Diese Maisonette-Wohnung bietet einen idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut angebundene Wohnlösung suchen. Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Regionen Deutschlands. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit wahrzunehmen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung:

Diese exquisite Immobilie bietet erstklassige Ausstattung für modernen Wohnkomfort. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen ein, und mit dem vorhandenen Kabel-Sat-TV-Anschluss bleiben Sie stets bestens vernetzt. Ihr Fahrzeug findet auf einem der freien Kfz-Stellplätze bequem Platz, sodass das Parkplatzsuchen entfällt. Die im Jahr 2024 erneuerte Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik der Firma Viessmann sorgt in Kombination mit einer energieeffizienten Gasbefeuerung für eine behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima während der kalten Jahreszeit.

Hochwertige Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung gewährleisten hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz. Diese Wohneinheit ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 12 Parteien, wobei sich lediglich 5 Einheiten in dem betreffenden Gebäude befinden. So können Sie eine ruhige und exklusive Wohnatmosphäre genießen. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine praktische Gemeinschafts-Waschküche, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnanlage wurde unter Berücksichtigung moderner Standards errichtet, was sich in der optimierten Raumaufteilung und der hochwertigen Bauweise widerspiegelt. Der große Gemeinschaftsgarten bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Die Lage der Immobilie vereint die Vorzüge städtischer und naturnaher Umgebung, sodass Sie sowohl die Annehmlichkeiten des Stadtlebens als auch entspannende Rückzugsorte in der Natur genießen können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit wichtiger

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Knotenpunkte der Stadt ermöglicht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und runden somit das familienfreundliche Angebot ab.

Durch die umfangreiche Ausstattung und die durchdachte Planung eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles als auch für Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Lagebeschreibung:

Diese exquisite Maisonette-Wohnung liegt in der malerischen Stadt Linz am Rhein, im nördlichen Rheinland-Pfalz. Eingebettet in eine idyllische Umgebung, gehört Linz zur Verbandsgemeinde Linz am Rhein, bekannt für wunderschöne Naturgebiete und historische Sehenswürdigkeiten.

Linz bietet eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Nähe zur B42 und A3 ermöglicht schnelle Verbindungen zum regionalen und überregionalen Straßennetz. Eine Rheinfähre schafft direkten Zugang zur westlichen Rheinseite, während der rund 50 Kilometer entfernte Flughafen Köln/Bonn hervorragende internationale Verbindungen bietet.

Die Region ist berühmt für malerische Weinberge und ausgedehnte Wanderwege, ideal für Outdoor-Enthusiasten. In der Nähe locken attraktive Ziele wie das romantische Unkel, die lebendige Stadt Bad Honnef sowie Asbach und Bad Hönningen als Erholungsgebiete.

Die Wohnung liegt in einem charmanten Stadtteil, der Ruhe und Nähe zum pulsierenden Zentrum vereint. Große Supermärkte wie Edeka, Rewe, Aldi und Norma sind leicht zu erreichen. Der Stadtteil bietet zahlreiche Dienstleister wie Discounter, Optiker und Ärzte. Fitnessstudios und Sportvereine stehen Fitnessbegeisterten zur Verfügung. Linz, durch den rheinischen Karneval bereichert, bietet eine lebendige Kulturszene. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind leicht erreichbar und betonen die hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Deutschlands.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir haben die Inhalte dieses Exposés 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 Exposés 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.

Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Wohnen II

Schlafen

Galerie

Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Kochen

Bad

Kochen

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Galerie

Galerie

Galerie

Wohnungstüre

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Ansicht I

Stellplatz 11

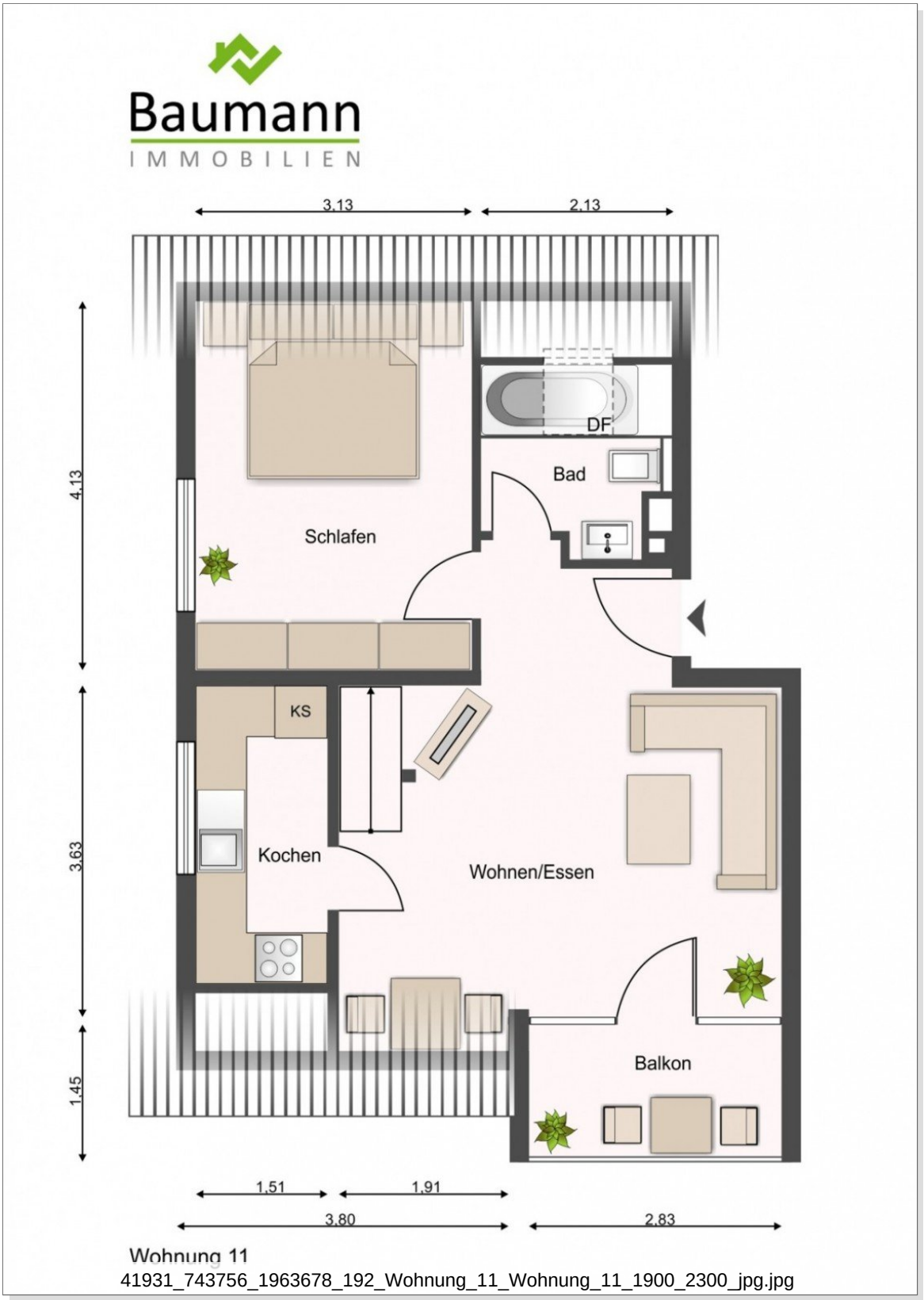
Ansicht Hauseingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 192

Ansprechpartner:

Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265
E-Mail: kontakt@baumann-makler-linz.de

Firmendaten:

Immobilien Baumann
Peter Baumann
Finkenweg 19

53545 Linz am Rhein

Bürozeiten:
Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr
Sa. 10.00 - 16.00 Uhr
Sonntag nach Vereinbarung

Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:
Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann
kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026