



EXPOSÉ

KOMPAKTES WOHNEN AUF CA. 50 M² - IDEAL FÜR SINGLES ODER PAARE



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 53545 Linz am Rhein

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 50 m²

Nebenkosten (ca.): 125,- €

Warmmiete (ca.): 625,- €

Balkon: ja

Anzahl Garage / Stellplatz: 1

**Kaltmiete
€ 450,-**

> Dachgeschosswohnung

> Linz am Rhein

> 2 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 217



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	53545 Linz am Rhein
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	50 m ²
Kaltmiete	450,- €
Nebenkosten (ca.)	125,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	625,- €
Kautions	1.180,- €
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	132,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Linz am Rhein bietet auf ca. 50 m² Wohnfläche ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in attraktiver Lage. Die im Jahr 1972 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die sich ideal für Singles oder Paare eignet, die eine charmante Mietwohnung in Linz am Rhein suchen.

Die Wohnung verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem

Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einem hellen und freundlichen Wohnbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Dachgeschosslage verleiht der Immobilie dabei ein besonderes Wohngefühl und unterstreicht den gemütlichen Charakter der Wohnung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Mietwohnung in Linz am Rhein ist der zusätzliche Kellerraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Freizeitutensilien bietet. Zudem gehört eine Garage zur Wohnung, die Ihnen bequemes und sicheres Parken direkt am Haus ermöglicht.

Durch die gelungene Kombination aus ca. 50 m² Wohnfläche, Balkon, Kellerraum und Garage bietet diese 2-Zimmer-Wohnung in Linz am Rhein eine attraktive Wohnlösung für alle, die eine gepflegte und gut ausgestattete Immobilie in begehrter Lage suchen. Die Lage in Linz am Rhein sowie die solide Ausstattung machen dieses Angebot zu einer interessanten Mietwohnung mit hohem Wohnwert.

Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten, komfortablen Ausstattung, die den Wohnalltag spürbar aufwertet und zugleich attraktive Suchbegriffe für Interessenten bietet. Ein Kabel- und Sat-TV-Anschluss ermöglicht eine flexible Mediennutzung und trägt zu einem modernen Wohnstandard bei. Besonders schön ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und sich ideal für entspannte Stunden, eine kleine Auszeit oder den morgendlichen Kaffee eignet.

Auch in puncto Komfort und Sicherheit punktet die Immobilie mit einer vorhandenen Pkw-Garage. Diese bietet Ihrem Fahrzeug nicht nur einen festen Stellplatz, sondern schützt es zuverlässig vor Witterungseinflüssen und erhöht den praktischen Nutzen der Immobilie. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die effiziente Etagenheizung mit Gasbefuerung, die eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet.

Die Kombination aus Fliesen- und Laminatböden verleiht den Wohnräumen ein gepflegtes, zeitloses Ambiente und unterstützt gleichzeitig eine pflegeleichte Nutzung im Alltag. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort und schafft beste Voraussetzungen für entspannte Momente im eigenen Zuhause. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie damit als attraktives Angebot mit funktionaler Ausstattung, wohnlichem Charakter und hohem praktischen Mehrwert.

Lagebeschreibung:

Diese attraktive Mietwohnung befindet in Linz am Rhein, einer charmanten und lebendigen Stadt mit rund 6.400 Einwohnern. Die idyllisch am Mittelrhein gelegene Stadt vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für

> Dachgeschosswohnung

> Linz am Rhein

> 2 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 217



komfortables und hochwertiges Wohnen. Linz liegt etwa 30 Kilometer südlich von Bonn und rund 35 Kilometer nördlich von Koblenz und überzeugt durch ihre zentrale Lage zwischen zwei bedeutenden Wirtschafts- und Kulturzentren.

Die hervorragende Infrastruktur macht Linz am Rhein besonders lebenswert. Vor Ort stehen Ihnen zahlreiche Ärzte, Apotheken, Banken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Stadt ein breites gastronomisches Angebot mit Restaurants, Bistros und Cafés, die keine Wünsche offenlassen. Kurze Wege und ein gut ausgebautes Versorgungsnetz ermöglichen ein entspanntes und komfortables Alltagsleben.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Linz am Rhein viel zu bieten. Ein beheiztes Freibad, eine moderne Tennisanlage, ein Kunstrasensportplatz mit Tartanbahn sowie zahlreiche Sport- und Freizeitvereine sorgen für Abwechslung und aktive Erholung. Besonders Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der bekannte Rheinsteig verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet ideale Bedingungen für Wanderungen, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in reizvoller Landschaft.

Ein besonderes Highlight ist die historische Altstadt von Linz mit ihrer liebevoll erhaltenen Fachwerkarchitektur. Die großzügige Fußgängerzone lädt zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen ein. Gemütliche Cafés und Restaurants mit Außengastronomie schaffen ein einzigartiges Ambiente und machen die Innenstadt zu einem beliebten Treffpunkt.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung über die B42 erreichen Sie Bonn in etwa 25 Minuten und Koblenz in rund 35 Minuten. Auch die Autobahnen A3 und A61 sind schnell erreichbar.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Anfragen sind ausschließlich via Mail an Ihren Ansprechpartner zu richten.

Von telefonischen Anfragen bitten wir abzusehen!!!

Objektbilder:



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 2 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 217



Wohnen



Diele



Diele



Küche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 2 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 217



Schlafzimmer



Bad



Bad

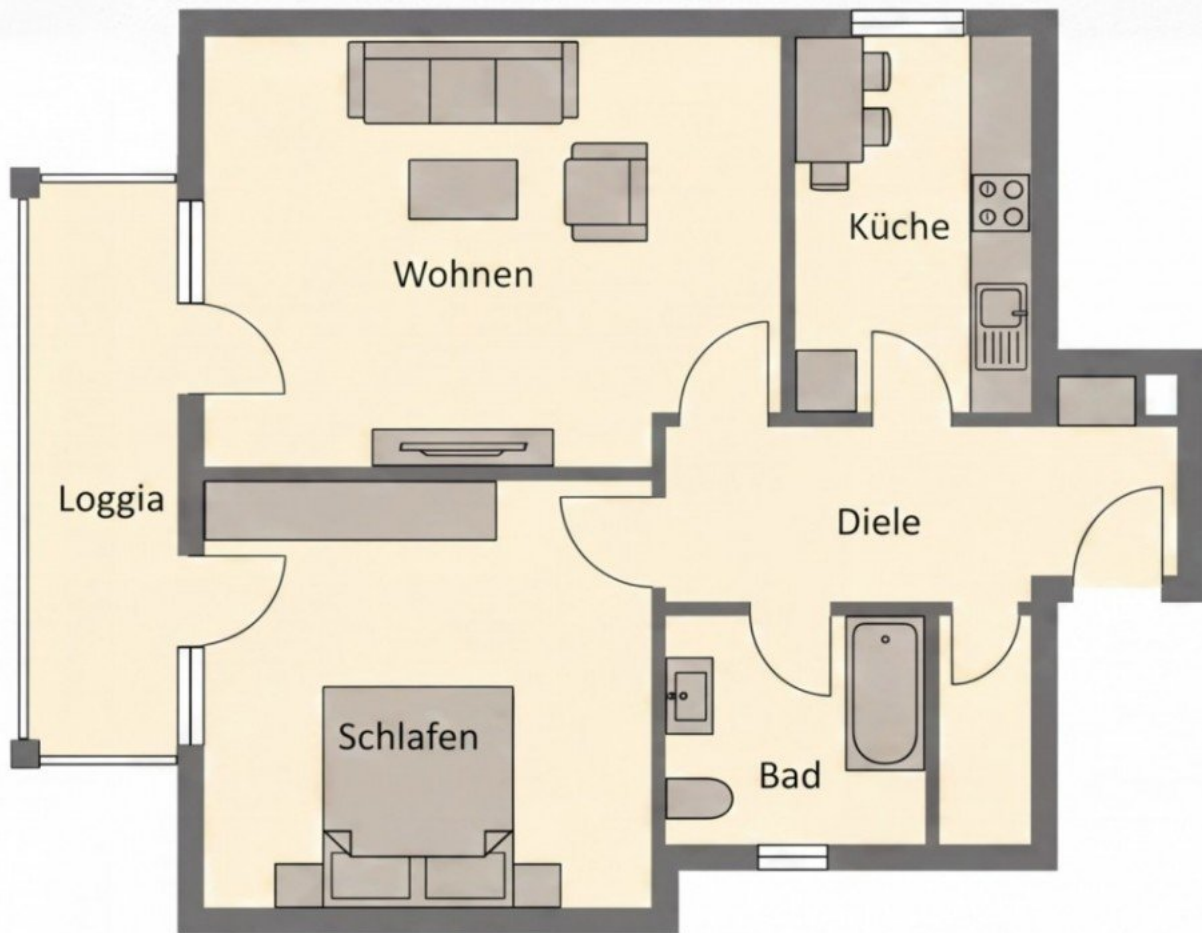


Balkon

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 2 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 217



Grundriss

