Baumann
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

MAISONETTEWOHNUNG MIT BALKON IN LINZ - IDEAL FÜR SINGLES ODER PAARE

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

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 2 Zimmer
> 49 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 159

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:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Linz am Rhein! Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1996 präsentiert auf zwei Etagen eine optimal geschnittene Wohnfläche von ca. 49 m². Ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Wohnambiente schätzen.

Betreten Sie eine einzigartige Wohnatmosphäre, geprägt durch den intelligenten Schnitt der Wohnung. Die untere Ebene besticht durch ein helles Wohnzimmer, das mit direktem Zugang zum Balkon ein Gefühl von Weite und Offenheit bietet. Perfekt für entspannte Abende oder als Rückzugsort nach einem anstrengenden Tag.

Die Wohnung bietet ein separates Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein persönliches Refugium schafft. Das gepflegte Badezimmer ergänzt das Komfortangebot dieser Wohnung ideal.

Nicht nur die Innenausstattung überzeugt: Die Lage in Linz am Rhein bietet sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Diese Maisonette-Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und wartet auf Ihre Entdeckung. Hervorragende Voraussetzungen für den Start in Ihr neues Eigentum!

Erleben Sie die besondere Wohnqualität, die diese Wohnung zu bieten hat. Die Kombination aus durchdachtem Design und praktischer Lage macht sie zu einer hervorragenden Wahl für die, die das Beste aus beiden Welten wollen. Tauchen Sie ein in Ihre neue Lebensqualität und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

Das gepflegte Umfeld und die gute Nachbarschaft tragen zusätzlich zum Wohlfühlfaktor bei. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich eine Wohngelegenheit, die Ihnen jeden Tag Freude bringen wird. Willkommen in Ihrem neuen Heim!

Ausstattung:

Diese Immobilie besticht durch ihre erstklassige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Ein großzügiger Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während der vorhandene Kabel-Sat-TV-Anschluss für beste Unterhaltung sorgt. Ihr Fahrzeug findet bequem Platz auf einem der freien Kfz-Stellplätze, wodurch langes Parkplatzsuchen entfällt.

Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die in Kombination mit einer effizienten Gasbefeuerung wohlige Wärme in den kalten Monaten liefert. Hochwertige Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung bieten nicht nur exzellenten Schallschutz, sondern auch eine herausragende Energieeffizienz.

Zu den Annehmlichkeiten dieser gepflegten Wohnanlage zählt eine praktische Gemeinschafts-Waschküche, die Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Wohnanlage, die 12 Parteien umfasst, glänzt mit einer beeindruckenden Bauweise und optimierten Raumaufteilung. Im Gebäude selbst befinden sich lediglich 5 Einheiten, was eine ruhige und exklusive Wohnatmosphäre garantiert.

Die Immobilie verbindet die Vorzüge einer urbanen und naturnahen Lage, sodass Sie sowohl die Annehmlichkeiten des Stadtlebens als auch entspannende Rückzugsorte in der Natur genießen können.

Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind exzellent und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte der Stadt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe, was das familienfreundliche Wohnangebot perfekt abrundet.

© 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: 159

Diese durchdacht ausgestattete Immobilie bietet Singles und Familien jeden Komfort, den sie sich wünschen, und hebt den Wohnstandard auf ein neues Level.

Lagebeschreibung:

Diese Maisonette-Wohnung befindet sich in der charmanten Stadt Linz am Rhein im nördlichen Rheinland-Pfalz. Linz, eingebettet in eine malerische Landschaft, ist Teil der Verbandsgemeinde Linz am Rhein und bekannt für seine atemberaubende Natur und historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung, wobei die Nähe zur B42 und A3 schnelle Verbindungen zum regionalen und überregionalen Straßennetz gewährleistet. Eine Rheinfähre ermöglicht den direkten Zugang zur westlichen Rheinseite, während der nur etwa 50 Kilometer entfernte Flughafen Köln/Bonn herausragende internationale Verbindungen anbietet.

Die Region zieht nicht nur durch ihre malerischen Weinberge und ausgedehnten Wanderwege Outdoor-Enthusiasten an, sondern auch durch nahegelegene Ziele wie das romantische Unkel und die lebendige Stadt Bad Honnef. Asbach und Bad Hönningen laden zusätzlich als erstklassige Erholungsgebiete ein.

Die Wohnung befindet sich in einem reizvollen Stadtteil, der eine ruhige Atmosphäre mit der Nähe zum lebhaften Zentrum verbindet. Große Supermärkte wie Edeka, Rewe, Aldi und Norma sind bequem erreichbar. Der Stadtteil beherbergt zahlreiche Dienstleister, von Discountern über Optiker bis hin zu Ärzten, und bietet auch Fitnessstudios sowie Sportvereine für Fitnessbegeisterte. Linz, bereichert durch den rheinischen Karneval, verfügt über eine lebendige Kulturszene. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind leicht zugänglich und unterstreichen 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 - Galerie

© 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: 159

Wohnen

Wohnen

Wohnen - Zugang zur Galerie

Wohnen - Zugang zum Balkon

© 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: 159

Schlafen

Bad

Schlafen

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: 159

Küche

Küche

Küche

Galerie

© 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: 159

Galerie

Ansicht

Wohnungstüre

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: 159

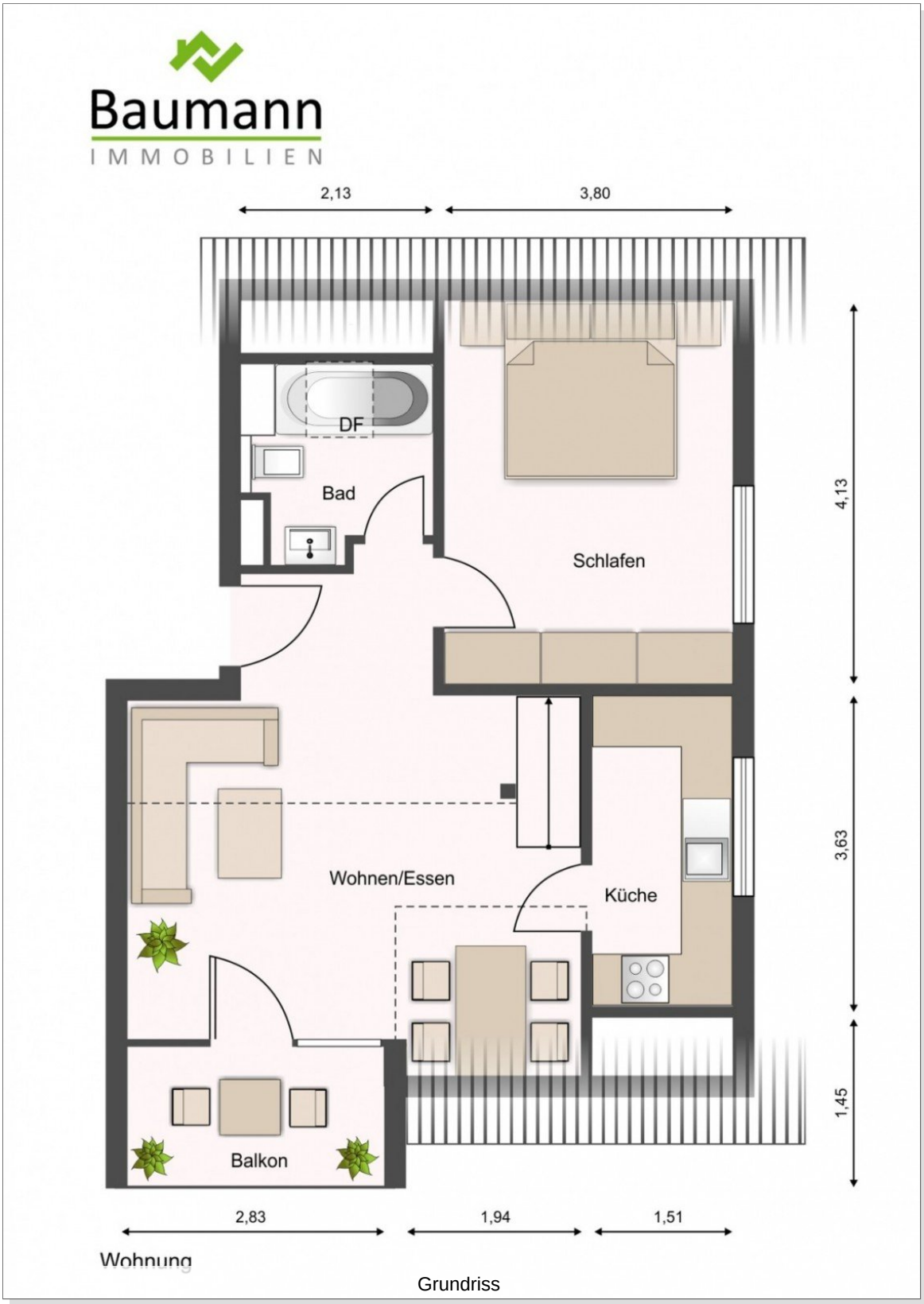
Stellplatz 12

© 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: 159



Grundriss

© 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: 159

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