



EXPOSÉ

TOP SANIERTE 5-ZIMMER-MAISONETTE - ALTBAUCHARME TRIFFT MODERNE AUSSTATTUNG



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 53545 Linz am Rhein
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.400,- €
Balkon: ja
Terrasse: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

Kaltmiete
€ 1.080,-

Immobilien Baumann

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

> Maisonettewohnung
> Linz am Rhein
> 5 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 210



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	53545 Linz am Rhein
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Kaltmiete	1.080,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.400,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Anzahl 1
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	1
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	15.07.2026

Objektbeschreibung:

EXKLUSIVE MAISONETTE-WOHNUNG IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT VON LINZ AM RHEIN - STILVOLL WOHNEN AUF ZWEI EBENEN.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung. Inmitten der malerischen Altstadt von Linz am Rhein erwartet Sie eine großzügige Wohnung mit ca. 150 m² Wohnfläche, die im Zuge einer umfassenden Modernisierung in den Jahren 2017/2018 auf einen zeitgemäßen Standard gebracht wurde.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der private Rückzugsbereich umfasst mehrere großzügige Schlaf- und Arbeitsräume, eine Ankleide sowie zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Ein modernes Duschbad und ein komfortables Wannenbad schaffen ideale Voraussetzungen für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Herzstück der Wohnung ist die exklusive Küche mit hochwertiger

Einbauküche aus dem Jahr 2018. Die moderne Ausstattung, großzügige Arbeitsflächen und der direkte Zugang zum überdachten Balkon schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von Hauswirtschaftsraum gelangen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse, die ausreichend Platz für gesellige Stunden oder entspannte Abende im Freien bietet.

Ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der vorhandene Speicher beziehungsweise Dachboden.

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Vinyl- und Fliesenböden ausgestattet. Neue 3-fach isolierverglaste Fenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und angenehmen Wohnkomfort. Außer im Büro stehen elektrische Rollläden zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Gasetagenheizung, während die Warmwasserbereitung in Teilbereichen über einen Elektro-Durchlauferhitzer erfolgt. Ein Satellitenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnen auf besondere Weise.

Ausstattung:

Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen

Kernmodernisierung 2017/2018

Hochwertige Einbauküche aus 2018

Überdachter Balkon inkl. Markise als Sonnenschutz

Großzügige Terrasse zur Gemeinschaftsnutzung

Zwei moderne Badezimmer

Gäste-WC

Ankleidezimmer

Arbeitszimmer / Homeoffice

Abstellraum und Dachboden

Neue 3-fach isolierverglaste Fenster

Elektrische Rollläden (außer im Büro)

Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden

Gasetagenheizung

- > Maisonettewohnung
- > Linz am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 210



Warmwasser teilweise über Durchlauferhitzer

Satelliten-TV

eine Garage befindet sich ca. 200 Meter von der Wohnung

Historisches Gebäude mit Ensembleschutz (von der Erstellung eines Energieausweis nach § 79 Absatz 4 Satz 2 GEG befreit)

Lagebeschreibung:

Willkommen in Linz am Rhein, einer bezaubernden Stadt mit einer Einwohnerzahl von rund 6.200, die sich strategisch vorteilhaft etwa 30 km südlich von Bonn und 35 km nördlich von Koblenz erstreckt. In diesem Kontext eröffnet sich das Angebot eines historischen Mehrfamilienhauses in bester Innenstadtlage. Linz besticht durch eine vorzügliche Infrastruktur, die sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreichbar macht. Ärzte, Apotheken, Banken sowie eine Vielfalt von Einkaufsgelegenheiten und gastronomischen Lokalitäten bereichern das Lebensumfeld der Bewohner und schaffen ein Höchstmaß an Komfort.

Nicht nur das alltägliche Wohlergehen findet in Linz seine Erfüllung, sondern auch die Freizeitgestaltung erreicht hier eine besondere Qualität. Das beheizte Freibad sowie diverse Sporteinrichtungen wie Tennisplätze und ein Kunstrasensportplatz mit Tartanbahn bieten ideale Bedingungen für aktive Erholung. Die nahegelegene Rheinsteig-Route öffnet Tür und Tor zu gesunden und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten inmitten der Natur. Binnen 15 Minuten Fußweg erreichen Sie die historische Altstadt, welche mit weitläufigen Fußgängerzonen zum Flanieren und Verweilen einlädt. Zahlreiche Cafés und Restaurants mit malerischer Außengastronomie unterstreichen das behagliche Ambiente, das den Charme der Wohngegend prägt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung Linz am Rheins komplettiert dieses exquisite Angebot. Dank der vorzüglichen Anbindung an die B42 gelangen Sie in lediglich 25 Minuten nach Bonn und in 35 Minuten nach Koblenz. Die Autobahnen A3 und A61 sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar, was insbesondere Berufspendlern von unschätzbarem Nutzen ist. Hier vereinen sich Wohnkomfort und Verkehrserreichbarkeit zu einem harmonischen Ganzen.

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. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des

Kaufvertrages.

Objektbilder:



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Linz am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 210



Wohnen I



Ankleide



Schlafen I



Bad I

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Linz am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 210



Hauswirtschaftsraum



Schlafen II



Dachterrasse



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Linz am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 210



Kinderzimmer - Impression



Küche



Küche



Gäste-WC

