



EXPOSÉ

VIEL PLATZ MIT 4 ZIMMERN - PERFEKT FÜR FAMILIEN ODER ARBEITEN VON ZU HAUSE



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 53545 Linz am Rhein
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 79 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 770,- €
Balkon: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

Kaltmiete
€ 540,-

> Erdgeschosswohnung
> Linz am Rhein
> 4 Zimmer

> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 212



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	53545 Linz am Rhein
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	79 m ²
Kaltmiete	540,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	770,- €
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	2
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Erdgeschosswohnung zur Miete befindet sich in beehrter Lage von Linz am Rhein und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 79 m². Das im Jahr 1972 errichtete Objekt bietet mit insgesamt 4 Zimmern eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf.

Die Wohnung verfügt über 2 gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder persönliche Gegenstände schafft. Der helle Wohnbereich sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Ein Balkon erweitert den Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Ein weiterer Vorteil dieser Mietwohnung in Linz am Rhein ist die zur Verfügung stehende Garage, die bequemes und sicheres Parken direkt am Objekt ermöglicht. Besonders in gefragten Wohnlagen ist dies ein wertvoller Pluspunkt im Alltag.

Dank der Lage im Erdgeschoss eignet sich die Wohnung ideal für Mieter, die Wert auf komfortables Wohnen mit kurzen Wegen legen. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, Balkon, Abstellraum und Garage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt in Linz am Rhein. Die zentrale und zugleich ruhige Lage bietet eine hohe Lebensqualität und eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur vor Ort.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine moderne, gepflegte und funktionale Ausstattung, die hohen Wohnkomfort mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Entspannen, für gemütliche Stunden an der frischen Luft oder als attraktiver Rückzugsort im Alltag. Ein Kabel-Sat-TV-Anschluss sorgt für eine zeitgemäße und zuverlässige multimediale Versorgung.

Beheizt wird das Objekt über eine effiziente Etagenheizung mit Gasbefeuerung, die eine individuelle Steuerung der Wärme ermöglicht und damit zu einem angenehmen Raumklima sowie einem energieeffizienten Wohngefühl beiträgt. Die Böden sind mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgestattet, was nicht nur optisch ansprechend wirkt, sondern auch den täglichen Pflegeaufwand reduziert und für ein harmonisches Wohnambiente sorgt.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und schafft wertvolle Abstellmöglichkeiten für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder saisonale Artikel. Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische PKW-Garage, die Ihr Fahrzeug zuverlässig schützt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit einer attraktiven und vielseitigen Ausstattung, die sowohl im Bereich Wohnung als auch bei Balkon, Keller und Garage klare Pluspunkte bietet.

Lagebeschreibung:

Diese attraktive Mietwohnung befindet sich in Linz am Rhein, einer charmanten und lebendigen Stadt mit rund 6.400 Einwohnern. Die idyllisch am Mittelrhein gelegene Stadt vereint historischen Charme mit

> Erdgeschosswohnung

> Linz am Rhein

> 4 Zimmer

> 79 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 212



moderner Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für 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!!!



Essen



Essen

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 212



Wohnen



Schlafen



Schlafen



Schlafen

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 212



Schlafen



Diele



Diele



Bad

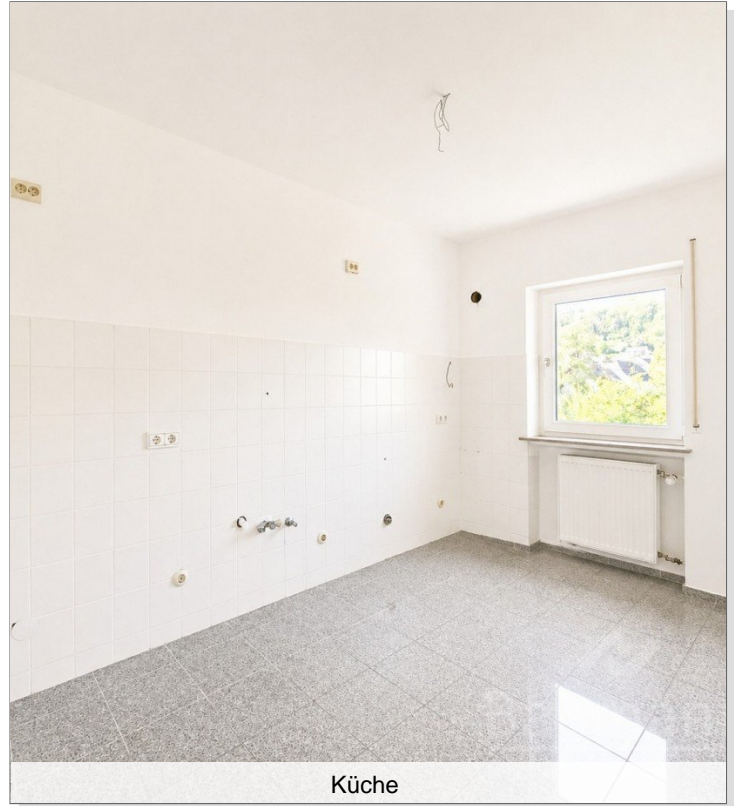
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 212



Bad



Küche



Küche



Küche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 212



Essen



Balkon

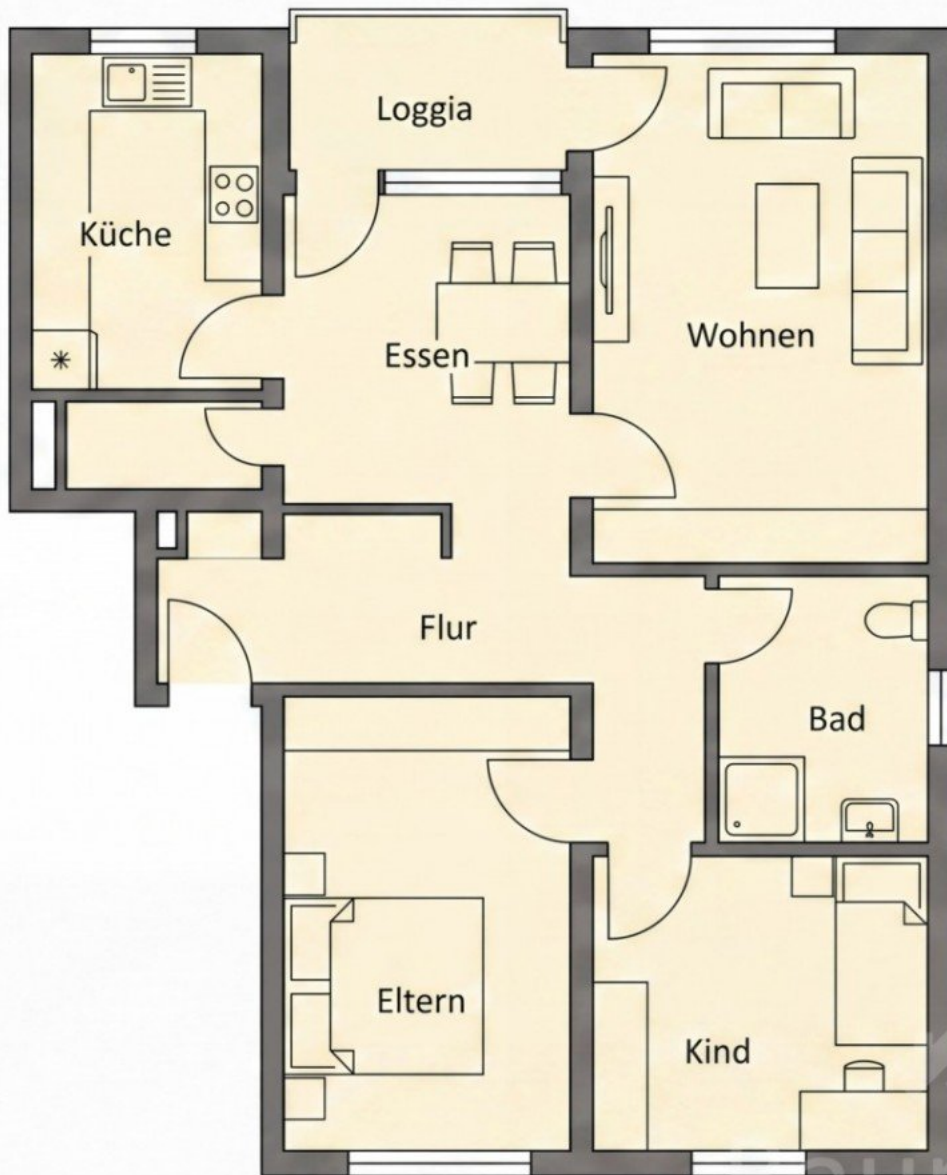


Balkon

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Linz am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 212



Grundriss

