

# Exposé

## Wohnung in Linz am Rhein

### 2,5 Raum Wohnung direkt am Rhein



Objekt-Nr. OM-323132

### Wohnung

Vermietung: **765 € + NK**

Ansprechpartner:  
Monika Wagner

Linzhausenstr. 1a  
53545 Linz am Rhein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	205 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.295 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Neubau mit 75 hochwertig ausgestatteten Wohnungen wurde im Februar 2024 fertiggestellt. Wir bieten ein tolles Ambiente, das Komfort und Wohlgefühl geschmackvoll vereint. Es stehen moderne Wohnungen in Größenordnungen zwischen 34m<sup>2</sup> und 61m<sup>2</sup>, teilweise rollstuhlgeeignet, zur Verfügung. Die Räume sind lichtdurchflutet und smart durchdacht. Das Haus verfügt über 2 Aufzüge und hat auf jeder Etage einen Wasch- und Trockenraum.

Bilder einer Vergleichswohnung

## Ausstattung

Freuen Sie sich auf Ihre Wohnung mit einer hochwertiger Einbauküche, Balkon, barrierefreies Bad, hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

THE FLAG Holding GmbH

Listertalstraße 73

57439 Attendorn

Telefon: +49 69 943 409 942

E-Mail : f.home@the-flag.de

Geschäftsführer: Dr. Rudolf Muhr, Sabine Muhr, Dr. Eike Julia Muhr

Amtsgericht Siegen, HRB 8522

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE277126675

## Lage

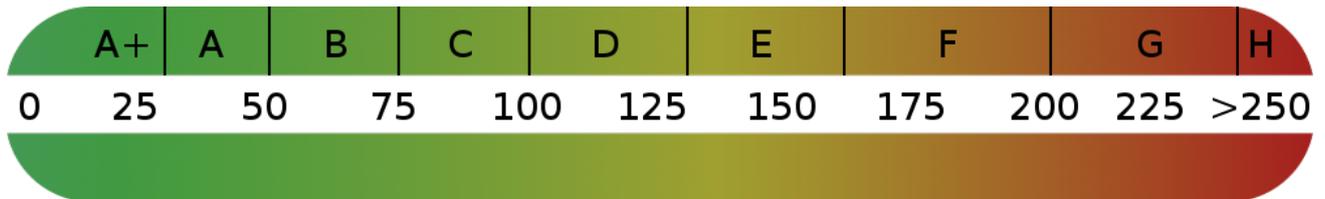
Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Linz am Rhein. In Laufnähe des Objekts sind die Buslinien 136 und 565 vorhanden. Überregionale Ziele kann man über die nahe verkehrenden Bahnlinien RB27 und RE8 gut erreichen. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und zwei Einkaufszentren vor. Außerdem gibt es Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen und Bars.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ZWEIEINHALBRAUM-WOHNUNG

Schlafen  $\approx 8,1 \text{ m}^2$

Wohnen/Kochen  $\approx 22,4 \text{ m}^2$

Bad  $\approx 4,8 \text{ m}^2$

Balkon  $\approx 2,7 \text{ m}^2$

Abstell  $\approx 3,5 \text{ m}^2$

---

Gesamt  $\approx 41,5 \text{ m}^2$

