

Exposé

Doppelhaushälfte in Linz

**Großzügige DHH für Familien - moderner Neubau in
Massivbauweise in Linz - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-328773**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:
Mike Bienholz-Hilgert

53545 Linz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	335,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	179,85 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	82,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte im Wohngebiet Roniger Hof in Linz vereint modernste Ausstattung und großzügige Raumgestaltung auf fast 180 m².

Im EG befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Einbauküche und Zugang zur großzügigen Terrasse. Ein Arbeits- bzw. Gästezimmer, ein Gäste-WC mit Dusche und Tageslicht sowie ein HWR mit Platz für Vorräte und die Waschmaschine/Trockner runden das Angebot ab. Unter der breiten Natursteintreppe mit Edelstahlhandlauf ist zusätzlicher Stauraum vorhanden.

Das OG ist ideal auf die Wohnbedürfnisse von Familien abgestimmt. Neben zwei nahezu identischen Kinderzimmern mit je 16m² Fläche und einem weiteren Badezimmer mit Dusche und Tageslicht befindet sich hier auch das Hauptschlafzimmer mit über 19m². Durch den angrenzenden Ankleideraum sowie das dritte Tageslichtduschbad mit sehr großzügigen mehr als 11m², Regendusche, LED-Spiegel und übergroßer Badewanne fühlt man sich wie in einer Hotel-Suite.

Das 82 m² große Dachgeschoss erreicht man bequem über dieselbe Treppe. Es besteht die Möglichkeit zum Ausbau (siehe Grundriss) mit einem Vollgeschoss. Das Dach ist komplett gedämmt.

Alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, im Dach sind die Anschlüsse vorbereitet und vorhanden. Die Zimmer sind mit hochwertigem Boden ausgestattet (Abriebklasse AC5, Nutzungsklasse 23/33), Bäder und der HWR sind gefliest. Die Fenster sind von der Firma Rehau aus hochwertigem 3-Scheiben-Wärmeschutzglas. Glasfaser und Netzwerksteckdosen in jedem Zimmer (inkl. Dach) garantieren eine stabile Internetverbindung für Home-Office und Netflix-Abende.

Die große Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der pflegeleichte Garten verfügt über ein unterirdisches Bewässerungssystem, welches mit einer App automatisiert ist oder manuell genutzt werden kann. Durch die Kombination von PV-Anlage (11,44 kWh) und Wallbox sind Sie lokal emissionsfrei mobil. Das Angebot wird durch ein kleines Gerätehaus abgerundet.

Keine Makleranfragen erwünscht!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Wohngebiet Roniger Hof bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung. Zwischen Bonn und Koblenz gelegen, ist man mit dem Auto über die B42 und die A3 und mit den Regionalbahnen RE8 und RB27 perfekt angebunden. Die Autofähre bringt Sie schnell auf die andere Rheinseite nach Remagen.

Fußläufig von Ihrem neuen Traumhaus sind Spielplätze, eine KiTa und die Bushaltestelle ins Linzer Zentrum. Im Zentrum finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und ein wunderschönes Freibad. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Linz vorhanden. Viele Restaurants und Geschäfte laden zum Verweilen und Genießen ein.

Linz am Rhein ist nicht nur bunt an farbenfrohen-verzierten Fachwerkhäusern, sondern bietet auch „buntes Leben“ pur! Das vielfältige Vereinsleben in Linz wird großgeschrieben und gerade die vielen Karnevalsvereine freuen sich über eine der höchsten Mitgliederzahlen im Rheinland! Die Linzer pflegen nicht nur gerne ihre Bräuche (Rathaussturm am Karnevalssonntag, der Martinsbrauch im November, das Drehorgeln über Christi Himmelfahrt oder der Klapperlauf an den Kartagen), sondern feiern auch gerne. Weinfeste und Weihnachtsmarkt sind feste Veranstaltungen und das Stadthaus zieht regelmäßig bekannte Liedermacher und Musiker an.

Lassen Sie sich von den sagenhaften Wanderwegen in und um Linz verzaubern und genießen Sie spannende Wege durch das historische Linz, dichte Wälder, steile Weinberge und weite Wiesen. Hochplateaus wie z.B. der Linzer Kaiserberg gewähren Ihnen spektakuläre Ausblicke über das Rhein- und Ahrtal.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Garderobe

Exposé - Galerie



Flur EG 1



Flur EG 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Gästezimmer EG 1



Arbeitszimmer Gästezimmer EG 2

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppe EG



Flur OG 1



Arbeitszimmer Kinderzimmer 1a

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Kinderzimmer 1b



Kinderzimmer Gästezimmer 2

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer Eltern 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 2



Bad Eltern 1

Exposé - Galerie



Bad Eltern 2



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Flur OG 2



Treppe zum Dach

Exposé - Galerie



Dach 1



Dach 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Pool



Garten Bewässerungssystem

Exposé - Galerie



PV-Anlage



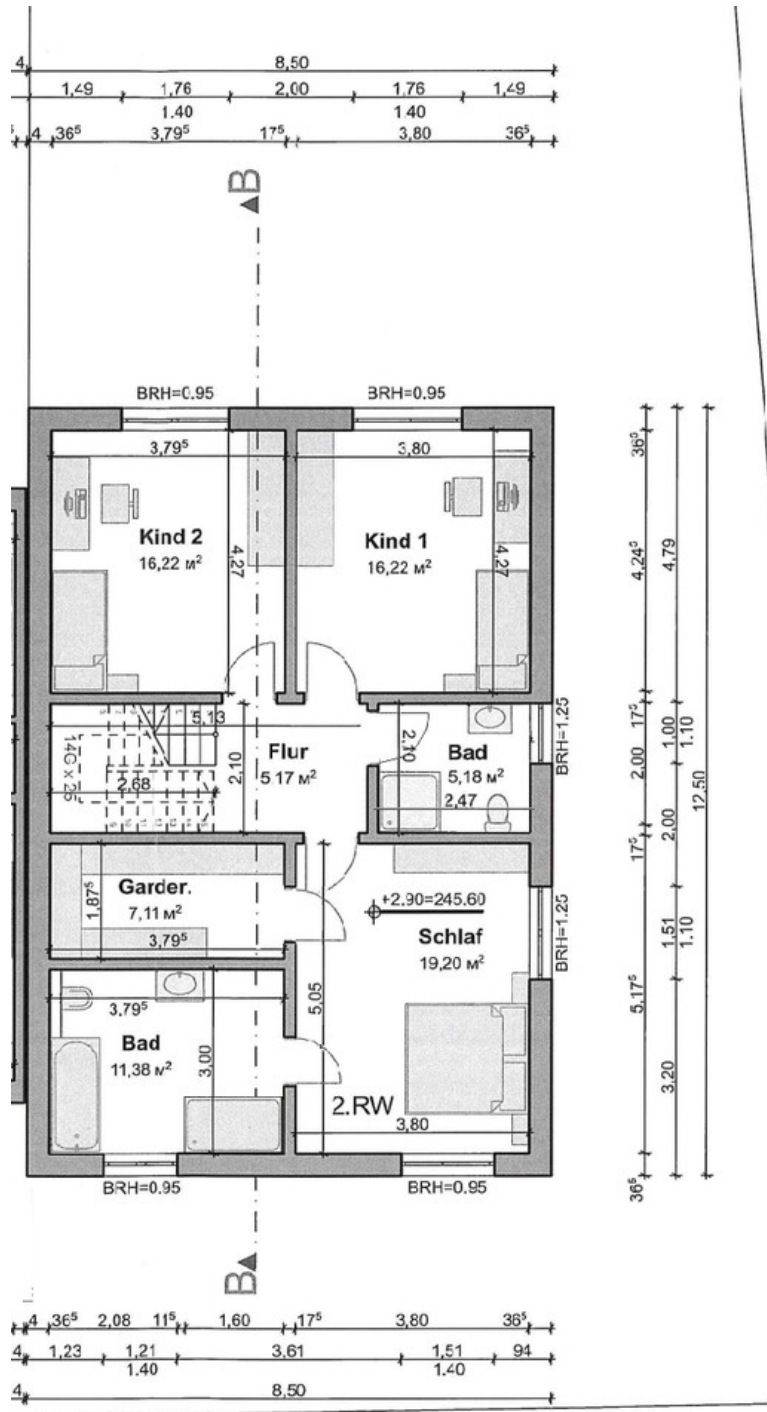
Außenansicht Wallbox

Exposé - Galerie



Öffentlicher Spielplatz

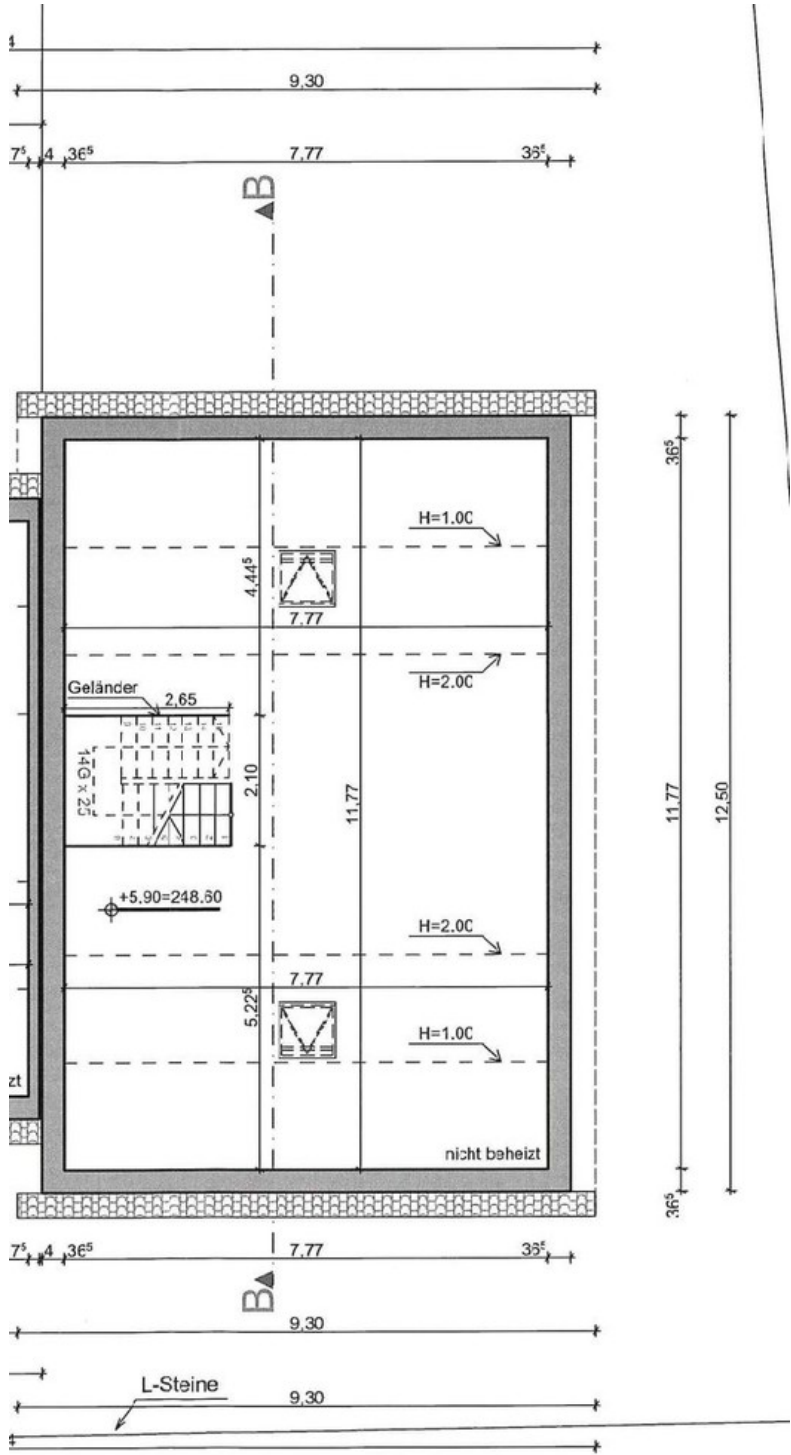
Exposé - Grundrisse



**Obergeschoss
Wohnung B**

Grundriss OG

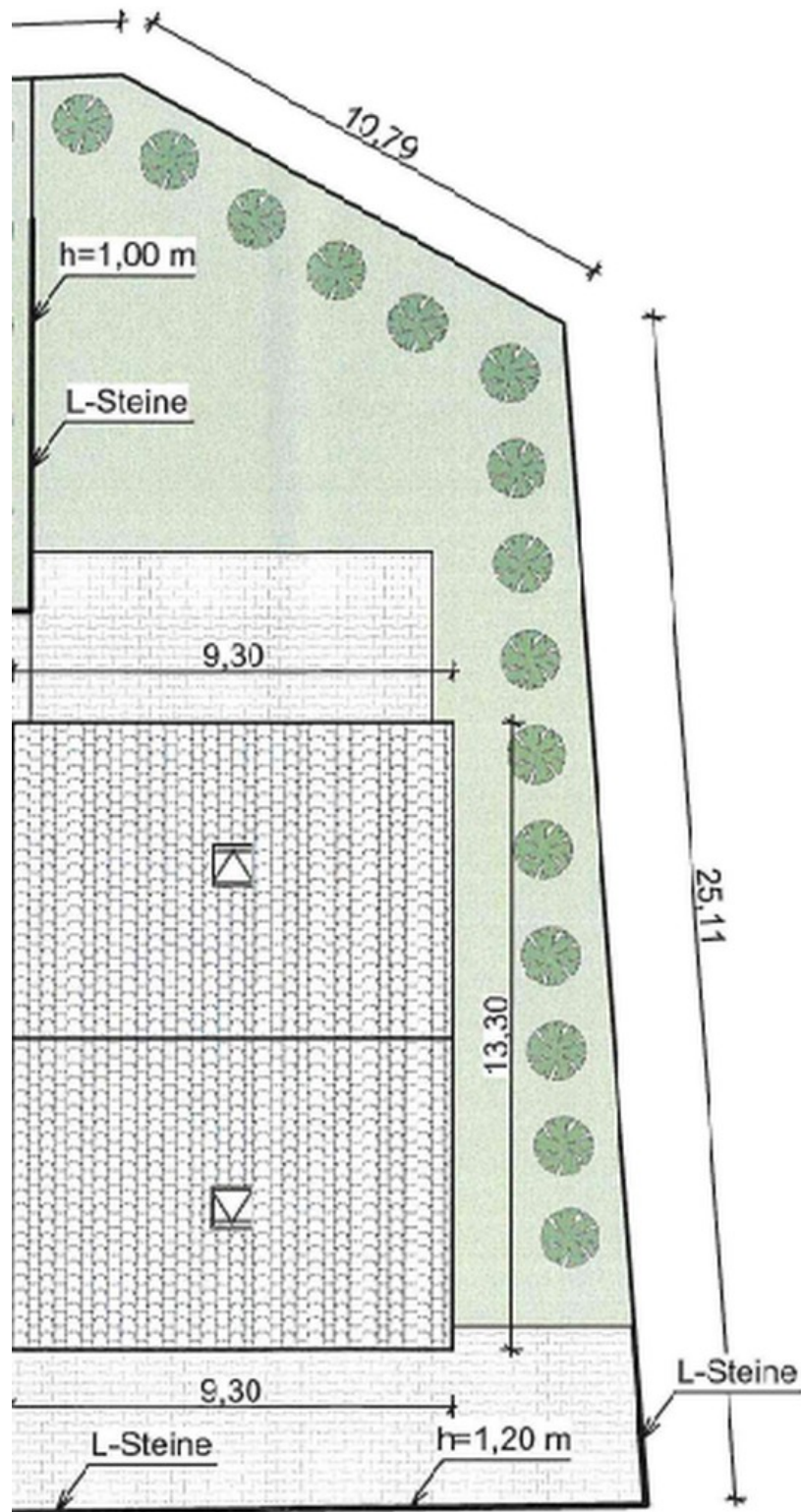
Exposé - Grundrisse



**Dachspeicher
Wohnung B**

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Außenanlage