



Haus

**Solides Mehrfamilienhaus in Linz
am Rhein mit über 6% Rendite -
zentrumsnah!**

**Objekt-Nr.:
63185-PML-397**

Haus zum Kauf

in 53545 Linz





Details

Preise	Kaufpreis	397.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	26.800 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 240 m²
	Zimmer	9
	Grundstücksfläche	ca. 220 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1954
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	3

Beschreibung

Dieses größtenteils massiv gebaute Wohnhaus mit Unterkellerung befindet sich in einer der besten Lagen von Linz am Rhein – direkt nahe der historischen Stadtmauer und nur wenige Gehminuten von der charmanten Altstadt entfernt. Die Immobilie vereint klassischen Charakter mit moderner Funktionalität und stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen dar. Rendite jetzt über 6% Im Laufe der Jahre wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: So wurde die Heizungsanlage vor kurzem erneuert, ebenso über die Jahre die Fenster und die Bäder. Aufteilung der Immobilie: Erdgeschoss: Die großzügige Erdgeschosswohnung ist derzeit bezugsfrei (da dr neue Eigentümer sie evtl. selbst nutzen möchte) und eignet sich ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Wurde für einen neuen Käufer freigehalten. Interessenten



würden zwischen 650 und 700 EUR kalt zahlen, da zur Wohnung eine schöne Terrasse, ein Gartenhaus und ein kleiner Garten dazugehört. Sie verfügt über: 2 helle Zimmer, separate Küche, modernes Duschbad, Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, gemütliches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Raum für Freizeitgestaltung bietet Anbau: Angrenzend befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit: 2 Zimmern, eigener Küche, Badezimmer mit Dusche Ober- und Dachgeschoss: Diese beiden Etagen sind aktuell zusammenhängend vermietet und bieten: 4 Zimmer, geräumige Küche, Duschbad sowie ein separates Wannenbad. Balkon, große, sonnige Dachterrasse mit Blick in den Garten. Mieteinnahmen: bei Vermietung des EG gesamt 26.800 EUR Ein angrenzendes kleines Grundstück mit Bauvoranfrage kann hinzu erworben werden.

Ausstattung

- moderne Gaszentralheizung - isolierverglaste weiße Fenster größtenteils mit Rollläden - erneuerte Bäder - Fassade erneuert - Balkon + Terrasse - kl. Garage im Haus - schöner Blick aus den Wohnungen - immer sehr gut vermietbar -

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobilienituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für

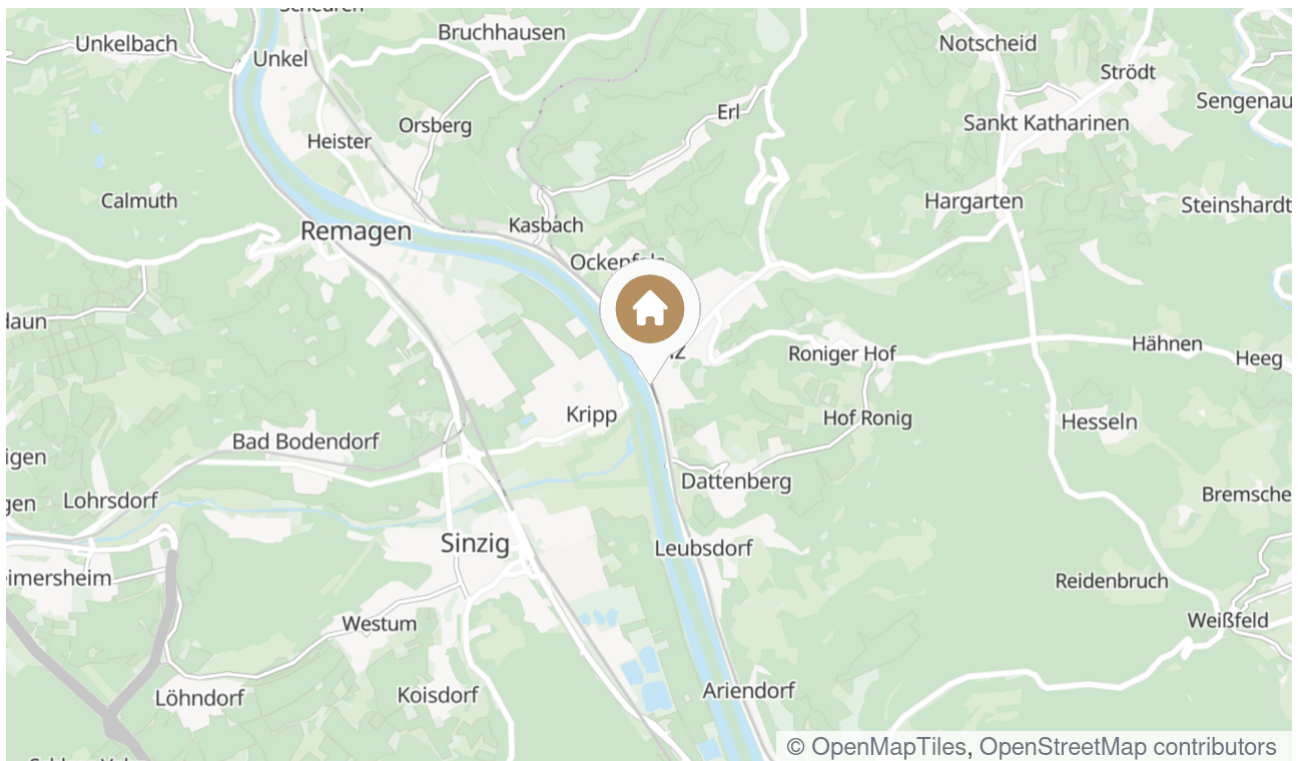


unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Lage & Umgebung

53545 Linz

Das Mehrfamilienhaus liegt im schönen Linz am Rhein fußläufig ins Zentrum nur 5 Minuten. Die Stadt bietet mit einer großen Fußgängerzone ein schönes Einkaufsgebiet mit vielen kleinen Läden und Boutiquen zahlreichen Ärzten, Fachärzten und Krankenhaus, Kindergarten, Schulzentrum mit Grund-, + Regionalschule, Gymnasium und Bus , Bahn- (Rheinschiene) und Fähranbindung in die nahegelegenen Städte Bonn und Köln im Norden und Neuwied und Koblenz im Süden nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern lässt auch kulturell keine Wünsche offen. Ob Wandern durch die Ausläufer des Siebengebirges, Flanieren durch die Altstadt oder Rudern auf dem Rhein: Spazieren Sie über die wunderschönen Rheinpromenade, setzen Sie sich in ein Straßencafé und genießen Sie die Aussicht auf den Rhein, mit all seinen Schiffen und neugierigen Touristen. Trinken Sie ein Glas Wein auf dem jährlich stattfindenden Winzerfest und feiern Sie mit den Linzern den Rheinischen Karneval. Auch geschichtlich wird einiges geboten: ob Römervilla, Limes, Schlössertour oder die Brücke von Remagen, hier finden Sie alles in nächster Umgebung. Lassen Sie sich von der Umgebung begeistern.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.











Neue Heizung





PEES
IMMOBILIENTEAM

*Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!*

*Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie*

4 x in NRW und RLP!
Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Awards displayed: FOCUS TOP IMMOBILIEN MAIER 2025, IP 24, IP 23, IP 22, IP 21, IP 20, IP 19, IP 18, IP 17, IP 16, IP 15, IP 14, IP 13, IP 12, IP 11, IP 10, IP 09, IP 08, IP 07, IP 06, IP 05, IP 04, IP 03, IP 02, IP 01, BELLEVUE Best Property Agents 2025, BELLEVUE Best Property Agents 2024, BELLEVUE Best Property Agents 2023, BELLEVUE Best Property Agents 2022, BELLEVUE Best Property Agents 2021, BELLEVUE Best Property Agents 2020, BELLEVUE Best Property Agents 2019, BELLEVUE Best Property Agents 2018, BELLEVUE Best Property Agents 2017, BELLEVUE Best Property Agents 2016, BELLEVUE Best Property Agents 2015, BELLEVUE Best Property Agents 2014, BELLEVUE Best Property Agents 2013, BELLEVUE Best Property Agents 2012, BELLEVUE Best Property Agents 2011, BELLEVUE Best Property Agents 2010, BELLEVUE Best Property Agents 2009, BELLEVUE Best Property Agents 2008, BELLEVUE Best Property Agents 2007, BELLEVUE Best Property Agents 2006, BELLEVUE Best Property Agents 2005, BELLEVUE Best Property Agents 2004, BELLEVUE Best Property Agents 2003, BELLEVUE Best Property Agents 2002, BELLEVUE Best Property Agents 2001.

Kontakt

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

