Neuenburg am Rhein

Reihenmittelhaus in Oberstadtlage mit Terrasse und Garage

Objektnummer: 25429050

KAUFPREIS: 385.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 104 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 126 m²

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	25429050
Wohnfläche	ca. 104 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	86.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

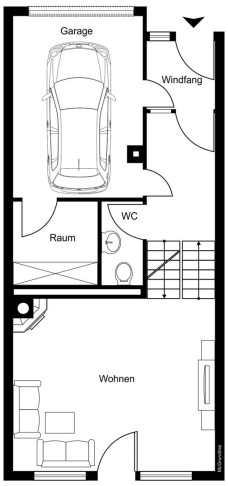
Die Immobilie

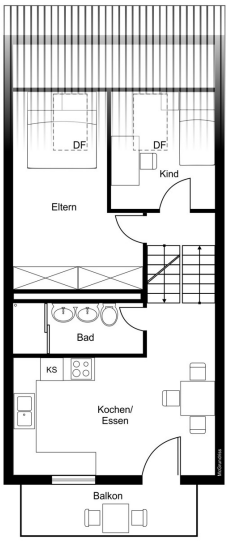
Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

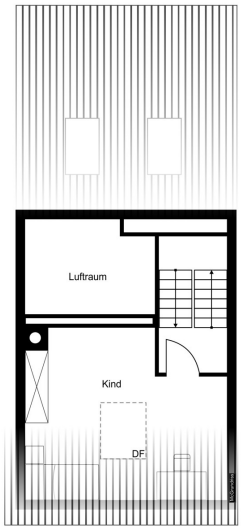
Die Immobilie





Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1986 als "Split-Level-Haus" erbaut und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien, die sowohl komfortabel als auch praktisch wohnen möchten. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 126 m² besticht die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage innerhalb einer familiären Nachbarschaft und wurde zuletzt im Jahr 2023 renoviert und auch modernisiert. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie eine freundliche Atmosphäre, die sich durch das gesamte Haus zieht. Im EG / UG befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine angenehme Helligkeit besticht und ausreichend Platz für gesellige Anlässe bietet. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die funktional gestaltet ist und mit allem ausgestattet ist, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die geschützte Terrasse, die Zugang zum kleinen Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Ruhe der Umgebung genießen. Dank der ruhigen Lage ist der Außenbereich der perfekte Ort, um nach einem langen Tag abzuschalten. Das OG / DG bietet Ihnen insgesamt drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Sie eignen sich sowohl als Schlaf- und Kinderzimmer als auch als Arbeitsbereich. Alle Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten genügend Stauraum, bpw. Im DG mit Einbauschränken unter der Dachschräge. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet Komfort mit einer großzügigen Walk-In-Dusche. Ideal für die tägliche Nutzung durch die ganze Familie. Die Immobilie wird mit einer Nachtspeicher - Elektroheizung mit einer guten Energieeffizienz beheizt. Dank der zügig durchgeführten Renovierung / Modernisierung im Jahr 2023 ist das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine freundliche und familiäre Atmosphäre aus. In der nahen Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung an die umliegenden Orte und Städte bieten. Dieses Reihenmittelhaus stellt eine ideale Wahl für jene dar, die ein Haus mit einer soliden Basis, guter Raumaufteilung und in einer angenehmen Wohnlage suchen. Eine Besichtigung ist absolut empfehlenswert, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Nutzen Sie die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause in vertrauter Umgebung zu entdecken.

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Alles zum Standort

Neuenburg am Rhein ist eine Kleinstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Neuenburg liegt erhöht am rechten Ufer des Altrheins auf einer Terrasse zwischen Vogesen und Schwarzwald auf halbem Weg zwischen Freiburg im Breisgau und Basel an der früheren Einmündung des Klemmbachs in den Rhein. Nachbargemeinden sind im Norden Hartheim und Eschbach (Markgräflerland), im Nordosten Heitersheim und Buggingen, im Osten Müllheim (Baden) und Auggen, im Südosten Schliengen und im Süden Bad Bellingen. Westlich des Rheins liegen in der Nachbarschaft im Elsass (F) direkt gegenüber die Gemeinde Chalampé, außerdem Ottmarsheim und Bantzenheim. Neben dem Kernort Neuenburg hat die Stadt drei Ortsteile: Steinenstadt, Grißheim und Zienken. Die Neuenburger Industrie, ihr Gewerbe und Handel sind Arbeitgeber für rund 4000 Menschen. Zu den größten ansässigen Unternehmen zählen Vibracoustic, Losan, die K & U Bäckerei, Rexam, Rheinmetall und andere. Kindergärten: - Städtischer Kindergarten Bierlehof, mit deutsch-französischem Kindergarten in Neuenburg - Städtische Kindergärten in Grißheim und Steinenstadt - Evangelische Kindergärten in Neuenburg und Zienken - Katholische Kindergärten St. Fridolin und St. Josef in Neuenburg Schulen: - Rheinschule Neuenburg mit Außenstellen in Grißheim, Zienken und Steinenstadt (Grundschule) - Mathias-von-Neuenburg Schule. Werkreal- und Realschule - Kreisgymnasium Neuenburg

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 86.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises. Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Objektnummer: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9 Neuenburg am Rhein
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com