

Neuenburg am Rhein

# Reihenmittelhaus in Oberstadtlage mit Terrasse und Garage

Property ID: 25429050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 126 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## At a glance

Property ID	25429050	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1986		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	86.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.02.2035	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

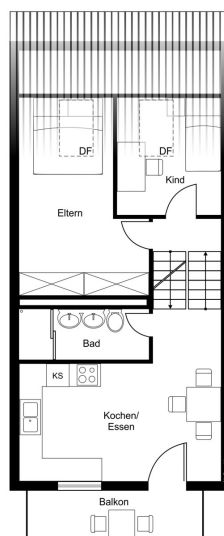
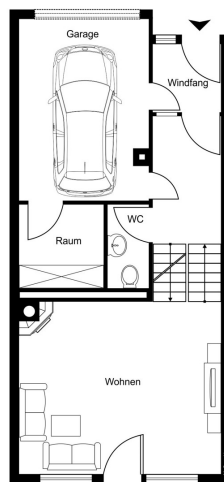
## The property





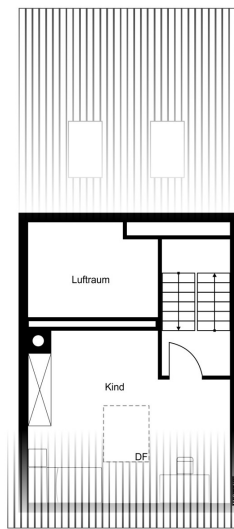
Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## A first impression

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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> 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, bspw. 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.

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## All about the location

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

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 86.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25429050 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuenburg am Rhein

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)