

Neuenburg am Rhein

# Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit 5,5 Zimmern und Wintergarten ++ zentrumsnah

Objektnummer: 26429005



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

MIETPREIS: 1.860 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 404 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26429005
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Mietpreis	1.860 EUR
Nebenkosten	500 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	347.57 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968



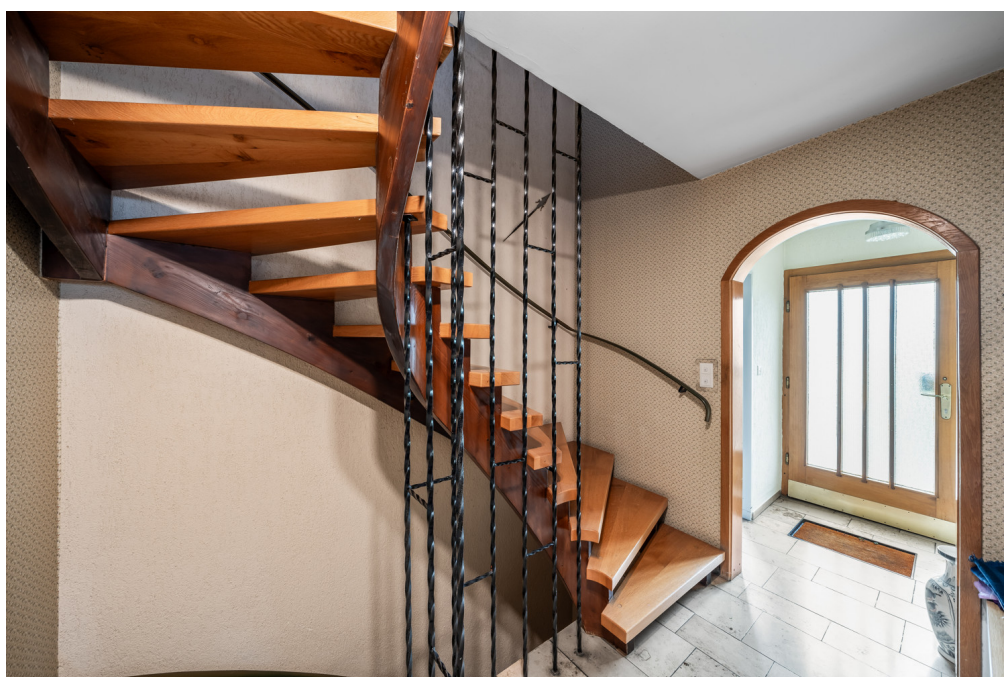
Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie





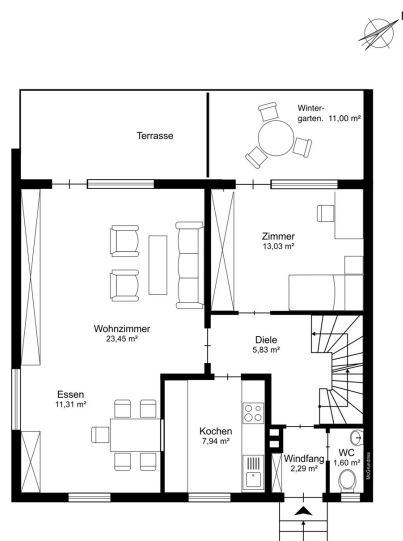
Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



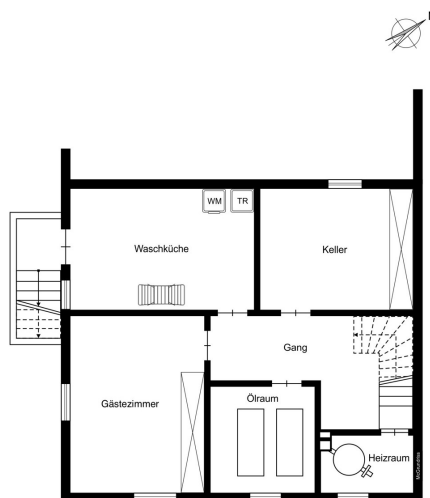
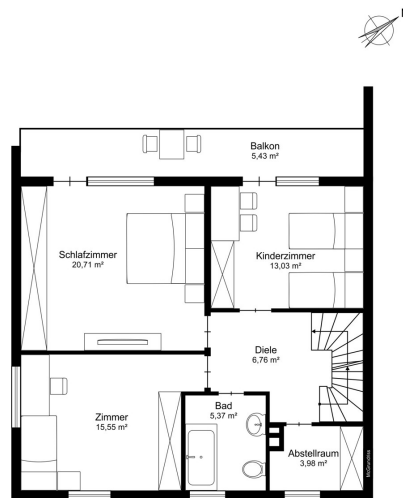
Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

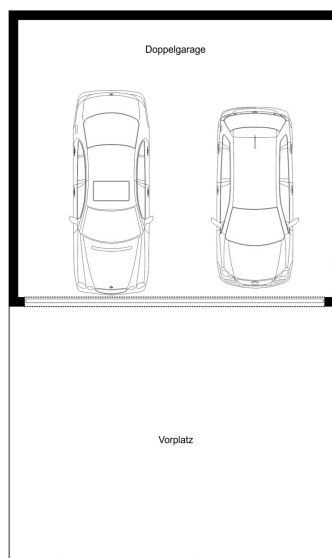
## Die Immobilie





Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Ein erster Eindruck

Diese schöne und geräumige Doppelhaushälfte befindet sich auf einem gut geschnittenen Grundstück (ca. 404 m<sup>2</sup>) in einer bevorzugten Wohnlage in Neuenburg am Rhein.

Das massiv gebaute und vollunterkellerte Haus bietet mit fünfeinhalb Zimmern auf zwei Vollgeschossen, einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einer Reihe von weiteren Räumen viel Platz auch für eine größere Familie. Um das Haus herum ist ein schöner Garten angelegt.

Direkt angrenzend an den hinteren Teil des Grundstücks kann ein weiteres Grundstück (ca. 65 m<sup>2</sup>) mit einer Doppelgarage und Vorplatz (für zwei PKW) dazu gemietet werden. Wir informieren Sie gerne.

Im Erdgeschoß befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse, an der eine Markise zur Beschattung befestigt ist. Auch ist hier ein hochwertiger Parkettboden verlegt. Die Küche mit Einbauküche hat eine Sitzplatzecke am Fenster und eine Durchreiche zum benachbarten Essbereich. So lässt sich die Arbeit in der Küche mit einem kleinen Imbiss oder der Mahlzeit im Familienkreis am großen Tisch praktisch organisieren. Neben der Terrasse befindet sich der hell geflieste und beheizte Wintergarten (Baujahr 1991). Ein gemütlicher Ort der Erholung – dieser wird betreten durch das angrenzende weitere Zimmer auf diesem Stockwerk. Das offene Treppenhaus führt in Keller und Obergeschoss. Sehr vorteilhaft ist das Gäste-WC im marmorgefliesenen Eingangsbereich.

Im Obergeschoss gibt es ebenfalls sehr viel Platz. Hier verfügen Sie über drei geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum überdachten Balkon, ein Abstelltraum mit ca. 4 m<sup>2</sup>, sowie ein praktisch geschnittenes Tageslichtbad, gefliest, mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Das große Schlafzimmer ist auch mit einem Parkettboden ausgestattet. Im Flur des Obergeschosses gibt es einen Einstieg auf den Dachboden, welcher als Speicher genutzt werden kann.

Das praktische Kellergeschoß bietet einen bewohnbaren Raum (mit Heizung und Waschbecken), einen Abstellkellerraum und eine große geflieste Waschküche mit entsprechenden Anschlüssen und einem Ausgang zur Außenkellertreppe. Diese führt an der Südseite des Hauses in den Garten hinauf.

Die ungefähr 300 m<sup>2</sup> Garten- und Vorgartenfläche ermöglichen Erholung in der eigenen kleinen, grünen Oase.

Bitte bewerben Sie sich über unser Anfrageformular für dieses Mietangebot.



Objektnummer: 26429005 - 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
- Kreismusikgymnasium Neuenburg

Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 347.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein

Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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