

Neuenburg am Rhein

Reihenhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten

Objektnummer: 23429020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,47 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 166 m²

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	23429020
Wohnfläche	ca. 100,47 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1979
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 55 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.08.2033
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Die Immobilie

www.on+poll.com

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhauses aus dem Jahr 1963 mit einer Wohnfläche von ca. 100,47 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 166 m². Das Haus befindet sich in ruhiger Lage und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, es wurde eine Erweiterung im Jahr 1979 durchgeführt. Dabei wurde ein Anbau errichtet, wodurch ein größerer Keller, ein größeres Wohnzimmer im Erdgeschoss und eine Terrasse im Obergeschoss entstand. Das Haus wird mittels einer Ofenheizung und einer Zentralheizung beheizt. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kachelofen im großzügigen Wohnzimmer, welcher nicht nur eine angenehme Wärme bietet, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden. Die Fenster wurden modernisiert und sorgen somit für eine gute Isolierung. Zudem steht eine Doppelgarage separat zum Verkauf, die zusätzlichen Platz bietet. Das Haus hat einen Hobby- und Gästeraum im Untergeschoss, welcher individuell genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der Garten mit einem Gartenhäuschen, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich bietet die Immobilie eine Dachterrasse im Obergeschoss, von der aus man eine schöne Aussicht genießen kann. Die Raumverteilung im Haus ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das große Wohnzimmer ist ein zentraler Treffpunkt und lädt zum Entspannen ein. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Rückzugsmöglichkeiten. Das Reihenhause wurde 1979 umgebaut und modernisiert, sodass es den Anforderungen des modernen Wohnens entspricht. Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für eine Familie, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage sucht. Die Kombination aus einer guten Raumaufteilung, einem schönen Garten und einer praktischen Dachterrasse machen dieses Reihenhause zu einem attraktiven Angebot. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ausstattung und Details

Dachterrasse

Einbauküche

Teilw. elektrische Rollläden

Keller

Parkettboden im Wohnzimmer

Gartenhäuschen

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Alles zum Standort

In begehrter Wohnlage von Neuenburg am Rhein, in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel und Tankstellen. 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. Es besteht die direkte Anbindung an die Autobahn A 5. In 30 Autominuten erreicht man den EURO-Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg. 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 - Kreisdgymnasium Neuenburg

Objektnummer: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 330.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 23429020 - 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