

Neuenburg am Rhein

# RESERVIERT! Gepflegtes Anwesen mit 2-Familienhaus, großem Grundstück +++ 3 Garagen

Objektnummer: 25429040



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.206 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25429040 - 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: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25429040	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.01.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



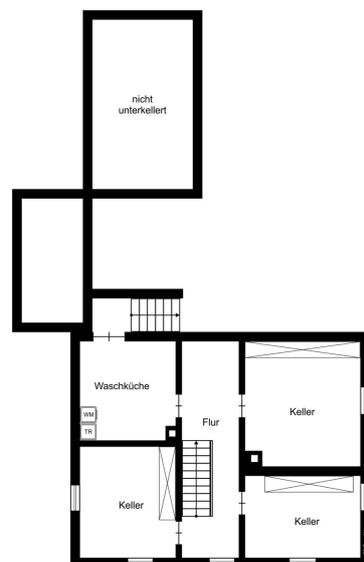
Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1206 m<sup>2</sup> reichlich Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und wurde erstmals 1976 grundsaniert und dann in den Jahren 2000 und 2022 umfangreich modernisiert. Zu den durchgeführten Arbeiten zählen die Erneuerung von Leitungen, Bodenbelägen, sowie Fenster, die teilweise 1976 und 2022 ersetzt wurden. Die Immobilie wird durch eine zentrale und effiziente Öl-Heizung aus dem Jahr 2015 beheizt.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt: Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup>, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer, die direkt Zugang zum großzügigen Hof bietet. Das Erdgeschoss wurde bereits im Jahr 2000 modernisiert, einschließlich des Badezimmers.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine zweite Wohneinheit, die durch einen Anbau aus dem Jahr 1976 ergänzt wurde und über eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verfügt. Diese Wohnung bietet vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, das 2022 erneuert wurde, und einen großzügigen Balkon. Der Dachspitz bietet zusätzliche Ausbaureserven, um den Wohnraum weiter zu vergrößern.

Besonders hervorzuheben ist das große, teilbare Grundstück, das durch eine Teilung ein zusätzliches Baugrundstück bieten kann. Außerdem steht Ihnen ein großer Garten zur Verfügung, der ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Der geräumige Hof, ein Geräteschuppen, ein Holzschuppen, sowie ein zusätzlicher Partyraum im großen Schuppen bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über eine zentrale Öl-Heizung, deren Heizungsraum sich auch im Hof (Anbau) befindet. Eine Photovoltaikanlage ergänzt die Ausstattung und ermöglicht eine nachhaltige Energiegewinnung. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung.

Ein weiteres entscheidender Aspekt ist die Nähe zum Stadtzentrum, die einen bequemen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sicherstellt. Die erstmalige Grundsaniierung des Hauses fand 1976 statt, und seitdem wurden kontinuierlich Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhalten und zu verbessern.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für Ihre Wohnträume und überzeugt mit ihrer Vielseitigkeit. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Angebots überzeugen.

Objektnummer: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Ausstattung und Details

Großes teilbares Grundstück / zusätzliches Baugrundstück

Saniert / Modernisiert 1976 / 2000 / 2022

Anbau mit zus. Wohnfläche im DG / OG

DG - Wohnung mit 4 Zi., Küche, Bad und WC mit Balkon

EG - Wohnung mit 3 Zi., Küche, Bad und Ausgang zum Hof

Großer Hof

Großer Garten

Schuppen mit Heizraum, Geräteraum und Partyraum

Ausbaureserve

Fenster teilweise 2022 erneuert

Ölheizung 10 Jahre alt

3 Garagen

Vollständig umfriedetes Grundstück

PV Anlage

Objektnummer: 25429040 - 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: 25429040 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25429040 - 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)