

Neuenburg am Rhein

# VERKAUFT: Einfamilienhaus sehr gut geschnitten in ruhiger, zentraler Oberstadt-Wohnlage mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25429150



KAUFPREIS: 668.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 807 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

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

Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25429150	Kaufpreis	668.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.10.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

**Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 807 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnideen. Die ruhige Lage am Rande eines gewachsenen Wohngebiets sorgt für ein angenehmes Umfeld und durch die individuelle Lage ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter fünf individuelle Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – sowohl als klassische Schlafräume als auch als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Tageslichtbadezimmer sowie ein separates WC im Keller bieten ausreichend Komfort für den Alltag. Besonders hervorzuheben ist das Schlaf- / Gästezimmer mit Bad, welches sich direkt beim Hauseingang etwas separiert von der Hauptwohnung befindet.

Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügig geschnittenen Wohnbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Der Essbereich schließt sich direkt an und schafft eine offene, freundliche Atmosphäre. Von hier betreten Sie unmittelbar die Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien anbietet. Die funktional ausgestattete Küche ist in das Raumkonzept integriert und verfügt über ausreichend Platz für Stauraum und Arbeitsflächen.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der überdachte Balkon im Obergeschoss, der vor allem in den Sommermonaten zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Im Untergeschoss befindet sich neben einem großen Hobbyraum ein ebenfalls großzügiger Hauswirtschaftsraum. Beide Räume sind beheizt und praktisch auch wie Wohnräume nutzbar. Ebenfalls gibt es im Kellergeschoss ein separates WC, einen Lagerkeller, sowie den Heizungsraum mit zentraler Öl-Heizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt. Sie finden hier beste Voraussetzungen für individuelle Modernisierungen vor.

Die Außenanlagen sind großzügig gestaltet und bieten genügend Platz für Freizeit und Erholung. Für Fahrzeuge stehen ein praktischer Carport sowie eine Garage zur Verfügung, die bequem über die Zufahrt erreichbar sind.

Der Gartenbereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl zum Spielen für Kinder als auch zum Gärtnern oder Entspannen. Durch die ruhige Lage genießen Sie auf Ihrem Grundstück angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Nahe der Terrasse

**lädt eine überdachte Pergola dazu ein, etwas Zeit im Freien zu verbringen. Das großzügige Gartenhaus mit viel Platz erweitert das praktische Angebot im Garten.**

**Ein weiteres Plus ist die gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein angenehmes und gepflegtes Wohnumfeld aus.**

**Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus viel Raum für die ganze Familie und überzeugt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer sehr attraktiven Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Alles zum Standort**

Neuenburg am Rhein besticht als lebenswerte Stadt mit einer perfekten Symbiose aus modernster Infrastruktur, sicherem Umfeld und einer dynamischen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die ausgezeichnete Anbindung an die nahegelegenen Metropolregionen Freiburg, Basel und Mulhouse eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, während die stabile Bevölkerungsstruktur und die kontinuierlichen Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung eine zukunftsichere Wohnumgebung garantieren. Besonders Familien profitieren hier von der harmonischen Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Umfeld: In wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl erstklassiger Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Kindergärten sowie weiterführende Schulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Förderung Ihrer Kinder sicherstellen. Die Nähe zum Kreisgymnasium Neuenburg und weiteren Bildungseinrichtungen schafft eine ideale Grundlage für eine sorgenfreie und fördernde Schulzeit, die durch eine fußläufige Erreichbarkeit von etwa fünf bis sieben Minuten zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Auch im Gesundheitsbereich zeigt sich Neuenburg am Rhein als besonders familienfreundlich: Zahnärzte, Allgemeinmediziner und eine Kinderarztpraxis sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Apotheken, die eine schnelle und unkomplizierte Versorgung garantieren. Diese Nähe zu medizinischen Fachkräften vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit für die ganze Familie.

Das Freizeitangebot rund um den Stadtpark am Wuhrloch und mehreren Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Grünen ein, während Sporthallen und Hallenbad vielfältige Bewegungsmöglichkeiten für Groß und Klein bieten. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer charmanten Auswahl an Restaurants und Cafés, die zum entspannten Verweilen und Genießen einladen – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem Bahnhof Neuenburg (Baden) in nur acht Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine unkomplizierte Mobilität.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebendige Umgebung legen, bietet Neuenburg am Rhein mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und seinem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot einen idealen Lebensmittelpunkt – hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld, das Geborgenheit, Entwicklung und Lebensfreude in perfekter Harmonie

vereint.

**Objektnummer: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25429150 - 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)**