

Neuenburg am Rhein

VERKAUFT: Ein- (Zwei-) Familienhaus in gefragter Wohnlage mit Garage

Objektnummer: 26429070



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 547 m²

Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26429070
Wohnfläche	ca. 153 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 105 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



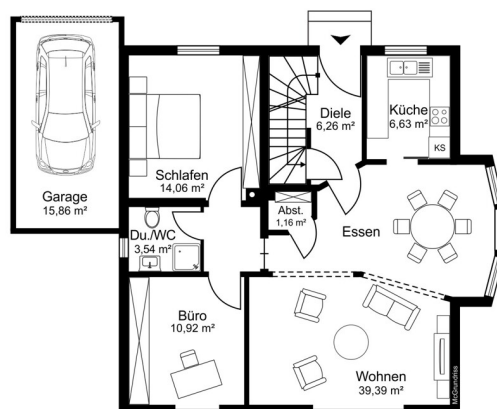
Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



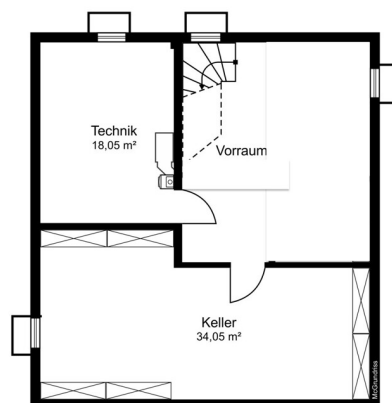
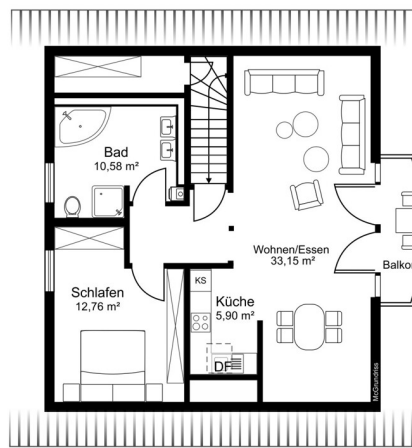
Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ein erster Eindruck

Ruhig, gepflegt und mit einer angenehm selbstverständlichen Ordnung präsentiert sich dieses 2004 errichtete Fertighaus der Marke Schwörer. Auf ca. 153 m² Wohnfläche und einem ca. 547 m² großen Grundstück verbindet es die Geradlinigkeit eines modernen Einfamilienhauses mit einer bemerkenswert flexiblen Nutzung: Das Haus ist als Zweifamilienhaus nutzbar, ohne seinen geschlossenen, privaten Charakter zu verlieren. Fünf Zimmer, zwei Bäder und zwei Außenbereiche geben dem Wohnen hier einen großzügigen Rahmen, während die Zentralheizung und die 2-fach Isoglas Kunststofffenster für einen zeitgemäß soliden Alltag sorgen.

Im Erdgeschoss liegt der Wohn-Essbereich als offener Mittelpunkt des Hauses. Von hier führt die Terrasse mit Schiebetür nach draußen, wodurch der Übergang in den Garten leicht und unkompliziert gelingt. Zwei weitere Zimmer im EG ergänzen diese Ebene und schaffen kurze Wege für Schlafen, Arbeiten oder Gäste. Die Böden sind hier mit Fliesen ausgeführt, robust, pflegeleicht und passend zur klaren Haltung des Hauses. Ein Bad mit Dusche im EG sorgt für Komfort auf dieser Etage und macht das Erdgeschoss eigenständig nutzbar.

Das Dachgeschoss setzt die Großzügigkeit fort und bleibt dabei angenehm anpassungsfähig. Es ist variabel nutzbar mit großem Wohnbereich und Küchenvorbereitung oder insgesamt 3 Schlafzimmern, je nachdem, wie das Haus im Alltag bewohnt werden soll. Laminat und Fliesen im DG geben den Räumen einen gepflegten, wohnlichen Grundton. Das Bad ist ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, hell, vollständig ausgestattet und damit mehr als nur eine praktische Ergänzung. Gerade in dieser Etage zeigt sich, wie gut das Haus zwischen klassischem Familienwohnen und zwei getrennt nutzbaren Ebenen vermitteln kann.

Auch der Keller ist mehr als reine Abstellfläche. Der Beton-Fertigkeller bringt Substanz und Ordnung ins Untergeschoss; mit ca. 2,15 m Raumhöhe im KG lässt sich der Bereich zum Hobbyraum oder Büro ausbauen. So entsteht zusätzlicher Platz für Dinge, die im täglichen Wohnen nicht im Vordergrund stehen sollen, aber dennoch einen festen Ort verdienen.

Dieses Haus wirkt nicht laut, sondern verlässlich. Es bietet solide Bauqualität, gepflegte Oberflächen und eine Raumfolge, die mit dem Leben mitgehen kann. Ein Zuhause mit Substanz, klaren Wegen und genau jener Ruhe, die im Alltag spürbar bleibt.

Objektnummer: 26429070 - 79395 Neuenburg am Rhein

Alles zum Standort

Neuenburg am Rhein besticht als charmante Grenzstadt mit rund 12.690 Einwohnern durch ihr ruhiges, suburban-rurales Ambiente, das Familien eine harmonische und sichere Lebensqualität bietet. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die vorteilhafte Lage im Oberrhein-Freiburg-Basel-Korridor schaffen eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung an wirtschaftliche Zentren. Neuenburg am Rhein profitiert von der Nähe zu Frankreich (Rheinbrücke), dem internationalen Flughafen Basel Mulhouse Freiburg, die direkte Anbindung an die Autobahn A5 sowie an die Rheintalbahn. Wenige Kilometer entfernt liegen die Große Kreisstadt Müllheim und der bekannte Kurort Badenweiler. Diese Kombination macht Neuenburg zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und gleichzeitig auf eine verlässliche Infrastruktur und Naherholungsmöglichkeiten legen.

Das familienfreundliche Umfeld wird durch ein vielfältiges Bildungsangebot unterstrichen: Vom städtischen Kindergarten am Stadtpark, nur etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt, über die Rheinschule Neuenburg am Rhein als Grundschule in nur 8 Minuten Gehweite, bis hin zum Kreisgymnasium und der Mathias-von-Neuenburg Schule für weiterführende Bildung, die in nur 3 bis 8 Minuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern und Eltern einen entspannten Alltag ohne lange Schulwege. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Sporthallen, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten für aktive Familien bieten.

Auch in puncto Gesundheitsversorgung zeigt sich Neuenburg am Rhein als idealer Standort für Familien: Apotheken, Kinderärzte sowie Allgemeinmediziner sind in einem Umkreis von etwa 10 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für den täglichen Bedarf sorgen fußläufig erreichbare Supermärkte wie Edeka und Penny, die mit ihrem vielfältigen Sortiment für eine komfortable Versorgung sorgen. Kulinarisch laden gemütliche Cafés und Restaurants, beispielsweise das Stadthaus Restaurant Südtirol in nur 9 Minuten Entfernung, zu genussvollen Momenten im Familienkreis ein.

Die hervorragende Infrastruktur und die fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen schaffen eine lebendige Gemeinschaft, in der Familien sich geborgen fühlen und ihren Alltag entspannt gestalten können. Neuenburg am Rhein bietet somit ein zukunftsorientiertes Zuhause, das Sicherheit, Bildung und Lebensqualität in idealer Weise verbindet – ein Ort, an dem Familien wachsen und sich entfalten können.

Objektnummer: 26429070 - 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 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.

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: 26429070 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com