

Neuenburg am Rhein / Zienken

# Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus mit Wintergarten, Garten und Doppelgarage – modernisiert für Eigennutzer und Anleger

Objektnummer: 26429050



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

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

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |  |
|--------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Objektnummer | 26429050               | Kaufpreis                     | 895.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 250 m <sup>2</sup> | Haustyp                       | Mehrfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,00 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>KaufpreisesKäuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 11                     |                               |  |
| Schlafzimmer | 7                      |                               |  |
| Badezimmer   | 3                      |                               |  |
| Baujahr      | 1970                   |                               |  |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |                               |  |
|              |                        | Modernisierung<br>/ Sanierung | 2021   |
|              |                        | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt   |
|              |                        | Bauweise                      | Massiv   |
|              |                        | Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon  |

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Elektro    | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2035 | Endenergieverbrauch         | 49.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befeuerung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1970                       |

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



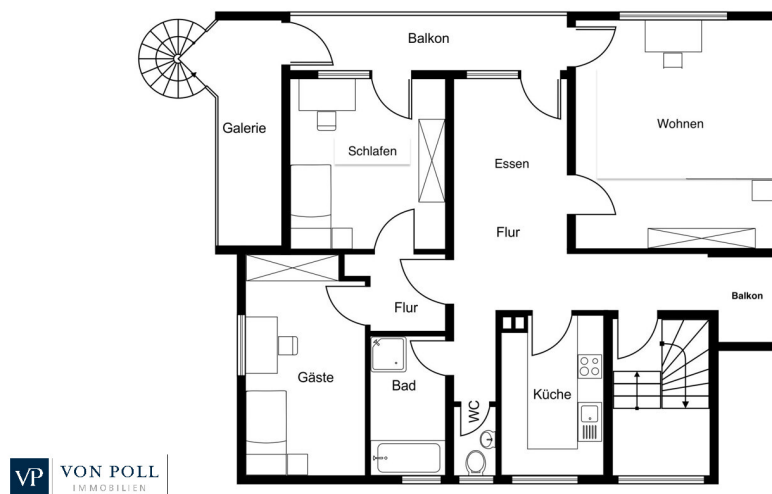
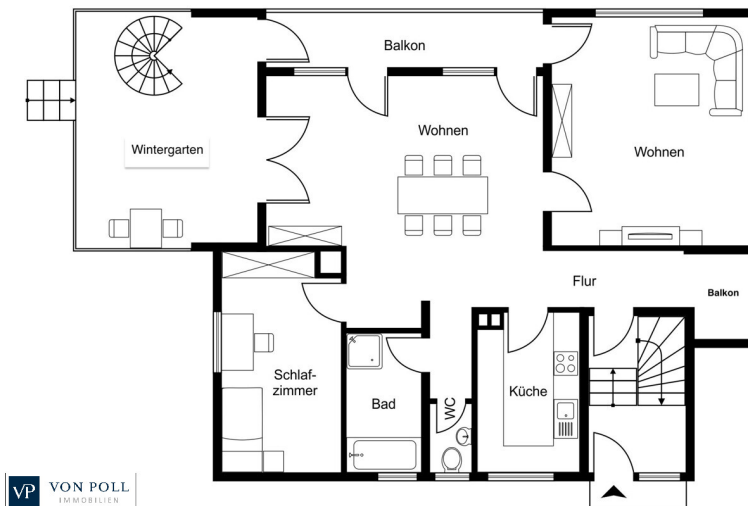
Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



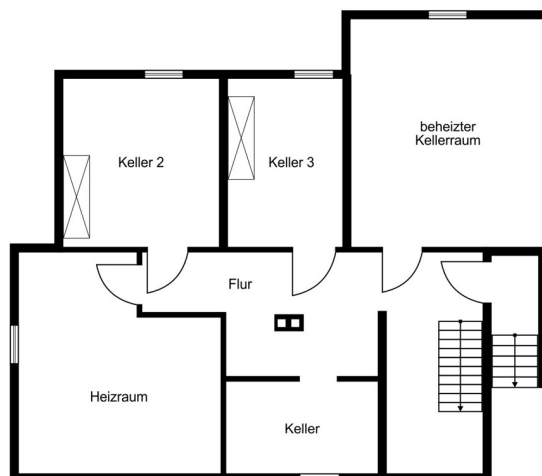
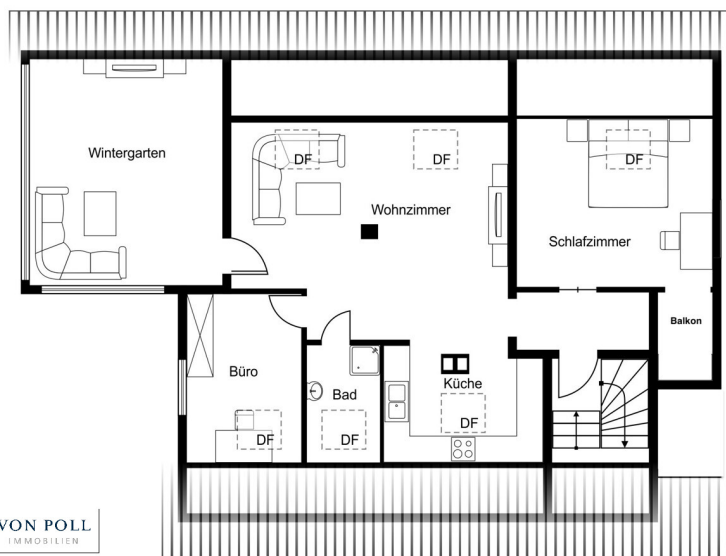
Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1013 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 250 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Anleger oder für die gemischte Nutzung.

Derzeit sind OG und DG gut vermietet. Das Erdgeschoss wurde frei und steht somit einer Eigennutzung ohne Kündigung umgehend zur Verfügung. Über die Mietkonditionen informieren wir Sie gerne nach Kontaktaufnahme.

Das im Jahr 1970 erbaute Objekt wurde um das Jahr 1995 herum umfassend saniert und zuletzt 2021 modernisiert, sodass es heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz vollauf gerecht wird. Die moderne Wärmepumpenheizung aus 2021 sorgt für zeitgemäßes, nachhaltiges Heizen und ergänzt das attraktive Gesamtpaket hervorragend. Die ruhige Wohnlage bietet ein entspanntes Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft und kurzen Wegen in die Natur. Die Außenbereiche zeichnen sich durch einen großen Garten mit gepflegtem Grün und reichlich Sichtschutz aus, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung ergeben. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Wintergarten aus dem Jahr 2005, der sich über drei Etagen erstreckt und das Haus mit viel Tageslicht erfüllt. Die Fassade wurde ebenfalls im Jahr 2005 gestrichen.

Das Haus umfasst in drei Wohnungen insgesamt 11 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer, sowie 3 moderne Badezimmer. Die Raumaufteilung ist vielseitig und bietet ausreichend Raum sowohl für Familien als auch mehrere Generationen unter einem Dach. Der einladende Wohnbereich im Erdgeschoss ist von Offenheit geprägt und verfügt über einen stilvollen Kachelofen, der als zentrales Gestaltungselement wirkt. Auch die Küche im Erdgeschoss ist funktional

geschnitten und mit modernen Einbaugeräten und viel Stauraum ausgestattet – perfekte Voraussetzungen für Kochliebhaber. Die Badezimmer sind mit großen, hell gefliesten Wänden, Badewanne sowie Tageslichtfenstern ausgestattet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Sanierungs- und Modernisierungsprojekte brachten zahlreiche Verbesserungen im Bereich Ausstattung und energetische Effizienz. Ein weiteres Komfortmerkmal ist die vorhandene Klimaanlage. Der bereits erwähnte Wintergarten ermöglicht es, wetterunabhängig die Vorzüge des Hauses zu genießen – er verbindet EG und OG und bietet vielfältige Nutzungsoptionen.

Auch die Außenflächen überzeugen durch ihre Großzügigkeit: Mehrere Gartenzugänge sowie ein gepflasterter Hofbereich auf dem sich auch die Doppelgarage befindet, stehen zur Verfügung. Die Bepflanzung und der gewachsene Baumbestand schaffen eine naturnahe Umgebung.

Dank umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem ansprechenden, modernen Zustand. Eine zeitgemäße Ausstattung, großzügige Platzverhältnisse und die ruhige Nachbarschaft gewährleisten höchsten Wohnkomfort und vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

Bei diesem Mehrfamilienhaus in bevorzugter, ruhiger Wohnlage mit großem Garten, sanierten und modernisierten Ausstattungsdetails, Klimaanlage und einem lichtdurchfluteten Wintergarten über drei Etagen trifft zeitgemäßer Wohnkomfort auf flexible Nutzbarkeit – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten. Gerne stehen wir für weitere Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## Ausstattung und Details

Großes Grundstück in ruhiger und angenehmer Wohnlage  
Saniertes und modernisiertes Wohnhaus mit drei Wohnungen  
Fünf Balkone  
Großer Gartenbereich  
Große Einfahrt mit Hof und Doppelgarage  
Erdgeschoss  
4 Zimmer (inkl. großer Wintergarten mit Jalousien zur Beschattung)  
Küche mit Einbauküche  
Großer Balkon nach Westen  
Kleiner Balkon zum Hof  
Badezimmer mit Wanne und Dusche  
Kaminofen  
Obergeschoss  
3,5 Zimmer und Zugang zum Wintergarten  
Großer Balkon nach Westen  
Kleiner Balkon zum Hof  
Küche  
Badezimmer mit Wanne und Dusche  
Kaminofen  
Dachgeschoss  
3,5 Zimmer  
Kleiner Balkon zum Hof  
Küche  
Badezimmer mit Dusche  
Kellergeschoss  
Großer beheizter Kellerraum mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten  
Technik- und Heizungsraum

Nutzkeller für jede Wohnung  
Waschmaschinenraum  
Ausgang und Treppe zum Hof  
Technik  
Luft-Wärme-Pumpe  
Klimaanlage im Wintergarten  
Jalousien im Wintergarten  
Rolläden an den Fenstern  
SAT Anlage

**Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## Alles zum Standort

Zienken, ein malerischer Ortsteil von Neuenburg am Rhein, besticht im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und ein vielfältiges Wohnangebot. Die Nähe zur lebendigen Universitätsstadt Freiburg sowie die hervorragende grenzüberschreitende Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Leben, das Lebensqualität mit urbaner Anbindung vereint. Die stabile Wirtschaft und das aktive Immobiliengeschehen spiegeln die Attraktivität dieses Standortes wider, der besonders Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Gerade für Grenzgänger ist die verkehrsgünstige Lage ein echter Vorteil.

In Zienken finden Familien ein umfassendes Bildungsangebot, das von der nahegelegenen Rheinschule, einer Grundschule in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Kreisgymnasium und der Mathias-von-Neuenburg-Schule reicht. Diese Schulen sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und gewährleisten eine erstklassige schulische Förderung in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von etwa 35 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar sind und so eine schnelle medizinische Versorgung garantieren. Die Nähe zur HELIOS Klinik Müllheim rundet das Gesundheitsangebot ab und schafft ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Das vielfältige und naheliegende Freizeit- und Einkaufsspektrum ergänzt das familienfreundliche Lebensumfeld ideal: Supermärkte wie Edeka und Aldi Süd sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen und regionalen Produkten. Für entspannte Stunden laden charmante Cafés und Restaurants wie das Stadthaus Restaurant Südtirol zum Verweilen ein. Auch

kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen finden im verschiedenen Gemeindehäusern oder im Central-Theater / Kino in Müllheim statt, die mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar sind und das soziale Miteinander fördern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und entwicklungsfördernde Umgebung legen, ist Zienken ein Ort, der mit seiner ausgewogenen Mischung aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude auf höchstem Niveau verbindet.

**Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## 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: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## 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)