

Neuenburg am Rhein

# Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einzigartigem Ausblick und exklusivem Wohnfühlabiente

Objektnummer: 26429060



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

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein**

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

Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26429060              | Kaufpreis   | 540.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 92 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp | Maisonette  |
| Zimmer       | 3                     | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     | Bauweise    | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                     | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Baujahr      | 2023                  |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |             |   |

Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas schwer</b>   | Endenergieverbrauch         | <b>21.00 kWh/m²a</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>19.05.2033</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>                |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>         | Baujahr laut Energieausweis | <b>2022</b>              |

Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



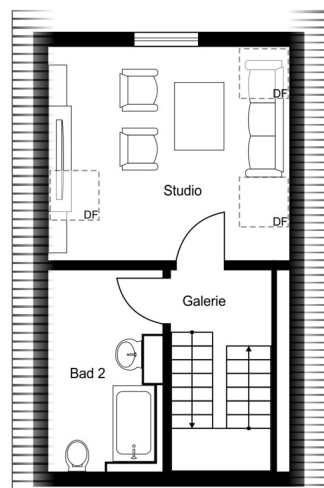
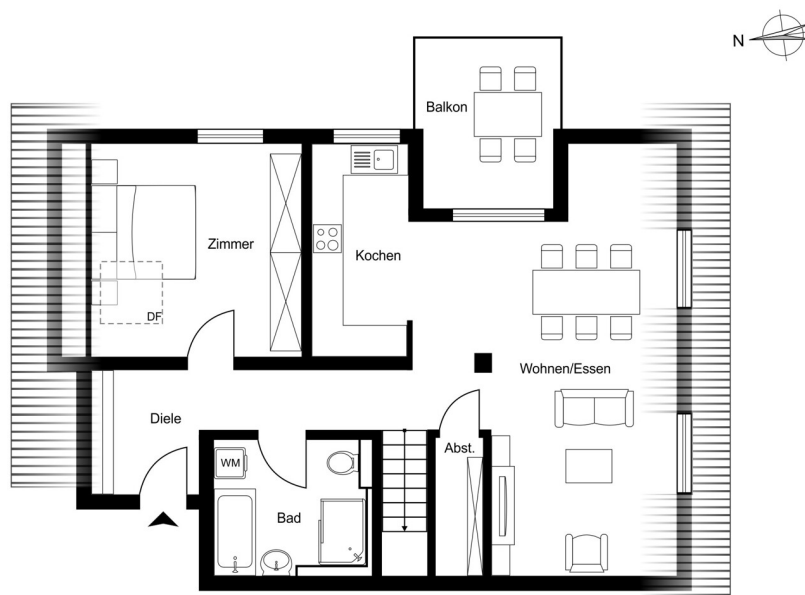
Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese lichtdurchflutete, äußerst gepflegte Maisonette-Wohnung (Baujahr 2023) mit ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich als perfektes Zusammenspiel von zeitgemäßem Wohnkomfort und nachhaltiger Bauweise.**

**In einem Neubauensemble (2023) gelegen, bietet die 3-Zimmerwohnung auf 2 Ebenen eine ganz besondere Wohnqualität.**

**Der gut durchdachte Grundriss sowie der schwellenfreie Zugang zur Wohnung (behindertengerechter Personenaufzug) überzeugen sofort.**

**Die gehobene Innenausstattung mit stilvoll gewählten Materialien und Ausstattungselementen lassen keine Wünsche offen:**

**Hochwertige Eichen-Parkettbodenbeläge in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, helle Fliesen in beiden Bädern sowie bodentiefe Fensterfronten (mit elektrischen Jalousien), schaffen auffallend helle Räume mit Flair.**

**Die einzigartige, unverbaubare Aussicht auf beiden Wohnebenen ist ein ganz besonderes Highlight!**

**Hochwertige Sanitär-Ausstattungen in den Bädern (bodengleiche Dusche bzw. Badewanne/Dusche; klappbare Duschtrennwand der Firma Sprinz) lassen ebenfalls keine Wünsche offen.**

**Des Weiteren bietet Im Schlafzimmer ein maßgefertigter Einbauschränk zusätzlichen Komfort.**

**Die offene Gestaltung des Wohn-/Essbereiches sowie die durch eine moderne Glasschiebetüre abzutrennende Küche ermöglichen eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten.**

**Die moderne Einbau-Küche (mit Fenster) hat hochwertige Markengeräte sowie jede Menge Stauraum zu bieten.**

**Zur Wohnung gehören ein abschließbarer Kellerraum sowie ein TG-Stellplatz.**

**Der Standort ist geprägt durch eine vielfältige Infrastruktur, sodass kurze Wege zu den Geschäften des täglichen Bedarfs, zu Ärzten, Post und Apotheke eine optimale Versorgung gewährleisten.**

**Objektnummer: 26429060 - 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: 26429060 - 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: 26429060 - 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)**