

Neuenburg am Rhein

# Großzügiges Wohngefühl mit Stil und moderner Behaglichkeit

Objektnummer: 25429120



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein**

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

Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25429120
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>	Endenergiebedarf	<b>63.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.10.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2015</b>

Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Ein erster Eindruck**

Diese exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2016 präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, Energieeffizienz und einer ruhigen wie zentralen Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup>, 4,5 Zimmern und durchdachter Raumaufteilung bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf gehobene Ausstattungsqualität legen.

Der großzügige Schnitt der Wohnung sorgt für ein offenes, einladendes Wohngefühl und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die klare Linienführung im Innenbereich wird durch edle Materialien betont – hochwertige Bodenbeläge, formschöne Türen und geschmackvolle Armaturen schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert dabei an kühleren Tagen wohlige Wärme und trägt zur hohen Energieeffizienz des Hauses bei.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Große Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und öffnen den Blick ins Grüne. Die angrenzende, moderne Küche mit Markengeräten und einer hochwertigen Natursteinplatte überzeugt durch ihren hohen Komfort und zahlreiche Staumöglichkeiten – so macht das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte Freude.

Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als klassisches Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist die praktische Aufteilung der Räume, die sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch private Rückzugsorte ermöglicht. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer – eines davon dient auch als Gäste WC – sind mit zeitgemäßen Sanitärobjekten sowie eleganter Keramik versehen und unterstützen das hochwertige Gesamtbild dieser Wohnung.

Die gesamte Wohnanlage überzeugt durch ein gepflegtes Haus und eine ruhige Nachbarschaft. Für Sicherheit und Komfort sorgen ein moderner Aufzug, großzügige Gemeinschaftsflächen sowie ein zugehöriger Stellplatz für Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage. Die zentrale Lage bietet gleichzeitig kurze Wege zur Innenstadt, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – ein optimaler Ausgangspunkt für Alltag und Freizeit.

Zusammenfassend verbindet diese Immobilie eine hervorragende Wohnqualität mit nachhaltiger Bauweise. Edle Materialien, großzügiger Schnitt und die praktische Aufteilung

**der Räume sprechen für sich. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und entdecken Sie dabei Ihr neues Zuhause in einer gefragten Umgebung.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung näher vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 25429120 - 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: 25429120 - 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: 25429120 - 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)**