

Neuenburg am Rhein

Reihenhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten

Property ID: 23429020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100,47 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 166 m²

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

At a glance

Property ID	23429020
Living Space	ca. 100,47 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1962

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1979
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 55 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	330.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.08.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich.

www.von-poll.com



Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus aus dem Jahr 1963 mit einer Wohnfläche von ca. 100,47 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 166 m². Das Haus befindet sich in ruhiger Lage und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, es wurde eine Erweiterung im Jahr 1979 durchgeführt. Dabei wurde ein Anbau errichtet, wodurch ein größerer Keller, ein größeres Wohnzimmer im Erdgeschoss und eine Terrasse im Obergeschoss entstand. Das Haus wird mittels einer Ofenheizung und einer Zentralheizung beheizt. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kachelofen im großzügigen Wohnzimmer, welcher nicht nur eine angenehme Wärme bietet, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden. Die Fenster wurden modernisiert und sorgen somit für eine gute Isolierung. Zudem steht eine Doppelgarage separat zum Verkauf, die zusätzlichen Platz bietet. Das Haus hat einen Hobby- und Gästeraum im Untergeschoss, welcher individuell genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der Garten mit einem Gartenhäuschen, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich bietet die Immobilie eine Dachterrasse im Obergeschoss, von der aus man eine schöne Aussicht genießen kann. Die Raumverteilung im Haus ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das große Wohnzimmer ist ein zentraler Treffpunkt und lädt zum Entspannen ein. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Rückzugsmöglichkeiten. Das Reihenhaus wurde 1979 umgebaut und modernisiert, sodass es den Anforderungen des modernen Wohnens entspricht. Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für eine Familie, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage sucht. Die Kombination aus einer guten Raumaufteilung, einem schönen Garten und einer praktischen Dachterrasse machen dieses Reihenhaus zu einem attraktiven Angebot. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Details of amenities

Dachterrasse
Einbauküche
Teilw. elektrische Rollläden
Keller
Parkettboden im Wohnzimmer
Gartenhäuschen

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

All about the location

In beehrter Wohnlage von Neuenburg am Rhein, in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel und Tankstellen. Neuenburg am Rhein ist eine Kleinstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Neuenburg liegt erhöht am rechten Ufer des Altrheins auf einer Terrasse zwischen Vogesen und Schwarzwald auf halbem Weg zwischen Freiburg im Breisgau und Basel an der früheren Einmündung des Klemmbachs in den Rhein. Nachbargemeinden sind im Norden Hartheim und Eschbach (Markgräflerland), im Nordosten Heitersheim und Buggingen, im Osten Müllheim (Baden) und Auggen, im Südosten Schliengen und im Süden Bad Bellingen. Westlich des Rheins liegen in der Nachbarschaft im Elsass (F) direkt gegenüber die Gemeinde Chalampé, außerdem Ottmarsheim und Bantzenheim. Es besteht die direkte Anbindung an die Autobahn A 5. In 30 Autominuten erreicht man den EURO-Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg. Neben dem Kernort Neuenburg hat die Stadt drei Ortsteile: Steinenstadt, Grißheim und Zienken. Die Neuenburger Industrie, ihr Gewerbe und Handel sind Arbeitgeber für rund 4000 Menschen. Zu den größten ansässigen Unternehmen zählen Vibracoustic, Losan, die K & U Bäckerei, Rexam, Rheinmetall und andere. Kindergärten: - Städtischer Kindergarten Bierlehof, mit deutsch-französischem Kindergarten in Neuenburg - Städtische Kindergärten in Grißheim und Steinenstadt - Evangelische Kindergärten in Neuenburg und Zienken - Katholische Kindergärten St. Fridolin und St. Josef in Neuenburg Schulen: - Rheinschule Neuenburg mit Außenstellen in Grißheim, Zienken und Steinenstadt (Grundschule) - Mathias-von-Neuenburg Schule. Werkreal- und Realschule - Kreisgymnasium Neuenburg

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 330.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9 Neuchâtel on the Rhine

E-Mail: neuenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com