

**Neuenburg am Rhein**

Detached house with a very good layout in a quiet, central residential area in the upper town, with a spacious plot of land.

*Property ID: 25429150*



**PURCHASE PRICE: 668.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 807 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## At a glance

Property ID	25429150
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	668.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.10.2035	Final Energy Demand	195.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property





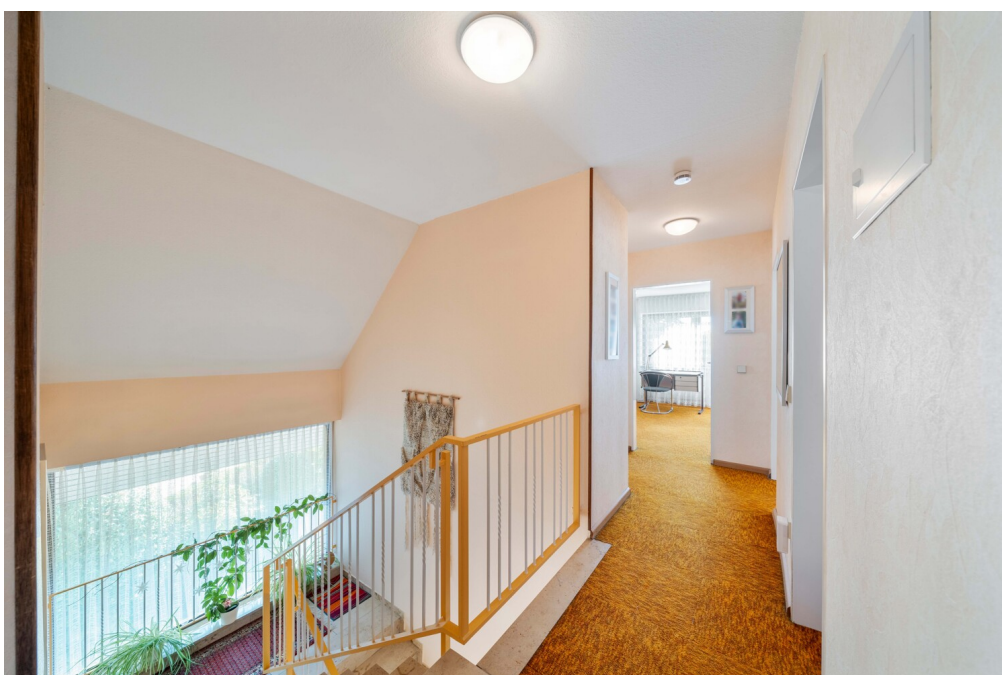
Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property





Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property





Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property





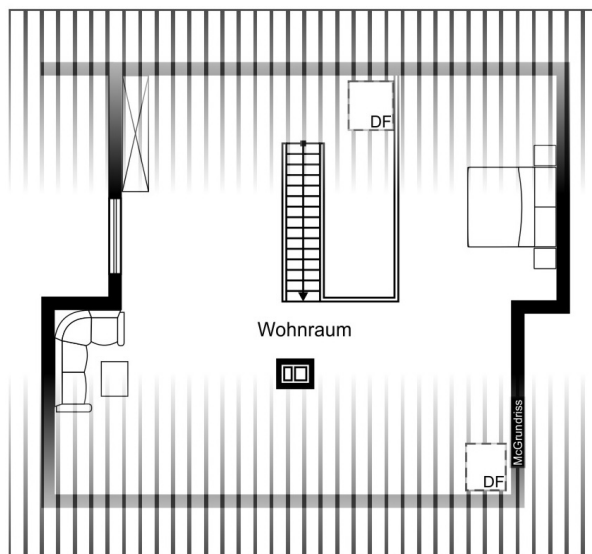
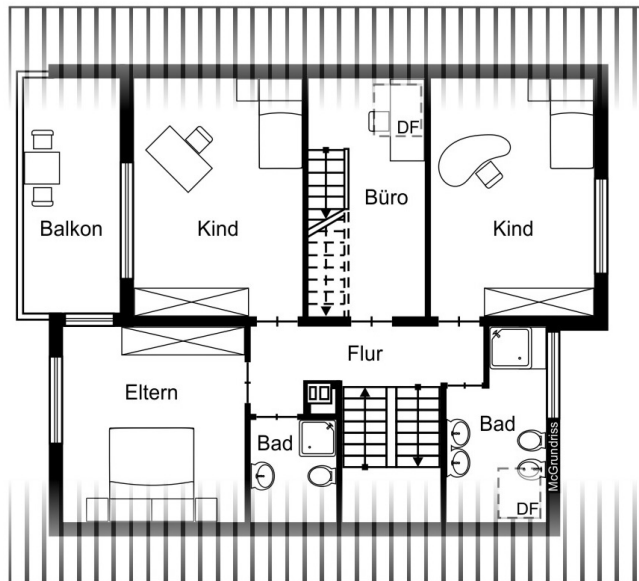
Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



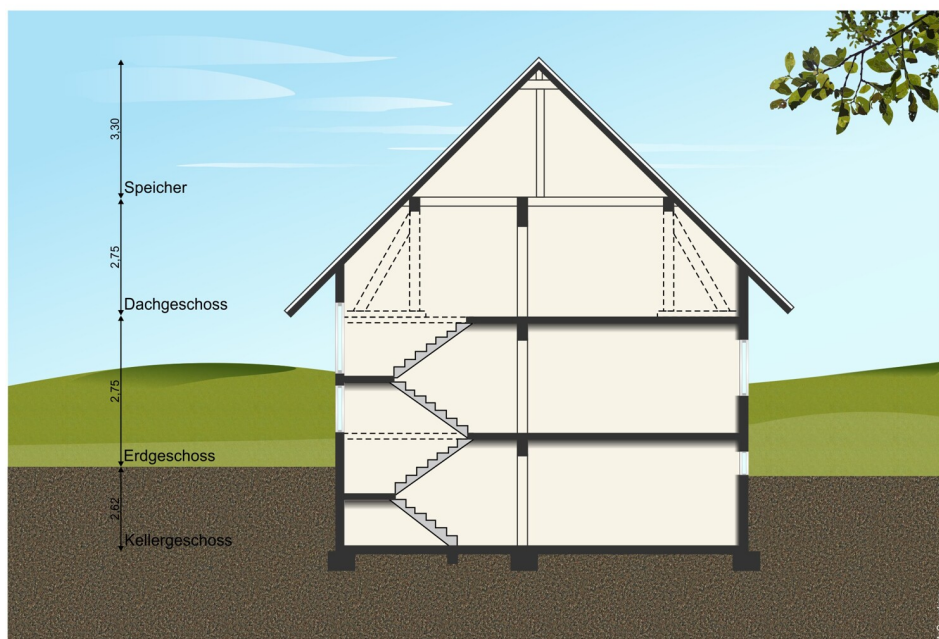
Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## The property





Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1974, sits on a spacious plot of approximately 807 m<sup>2</sup> and offers around 170 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for individual living ideas. Its quiet location on the edge of an established residential area ensures a pleasant environment, while its secluded position guarantees maximum privacy. The house features a total of eight rooms, including five individual bedrooms that can be used in a variety of ways – as traditional bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. Two bathrooms with natural light and a separate WC in the basement offer sufficient comfort for everyday life. A particular highlight is the master bedroom/guest room with en-suite bathroom, located just outside the main living area, slightly separated from the main living space. On the ground floor, you'll find a generously proportioned living area flooded with natural light through large windows. The dining area is directly adjacent, creating an open and inviting atmosphere. From here, you can step directly onto the terrace, perfect for relaxing outdoors. The functionally equipped kitchen is integrated into the overall design and offers ample storage and workspace. Another highlight of the house is the covered balcony on the upper floor, which provides additional comfort, especially during the summer months. In the basement, in addition to a large hobby room, there is a spacious utility room. Both rooms are heated and can practically be used as living spaces. The basement also includes a separate WC, a storage cellar, and the boiler room with a central oil-fired heating system, ensuring a reliable and efficient heat supply. The house is in excellent condition and offers ideal conditions for individual modernizations. The grounds are generously landscaped and provide plenty of space for leisure and relaxation. A practical carport and a garage, both easily accessible from the driveway, are available for vehicles. The garden offers a variety of uses and is suitable for children to play, gardening, or simply relaxing. Thanks to the quiet location, you can enjoy pleasant retreats on your property. Near the terrace, a covered pergola invites you to spend time outdoors. The spacious garden house with ample room expands the practical possibilities in the garden. Another advantage is the excellent infrastructure: shops, schools, and public transport are within walking distance or a short drive away. The neighborhood is characterized by a pleasant and well-maintained residential environment. Overall, this detached house offers plenty of space for the whole family and impresses with its diverse usage options and highly desirable location. See for yourself the advantages of this property and arrange a personal viewing appointment today.

Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## All about the location

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 Kreisdgymnasium 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.



Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 195.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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