

Neuenburg am Rhein

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einzigartigem Ausblick und exklusivem Wohnfühlabiente

Property ID: 26429060



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

At a glance

Property ID	26429060	Purchase Price	540.000 EUR
Living Space	ca. 92 m²	Type	Maisonette
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	21.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.05.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



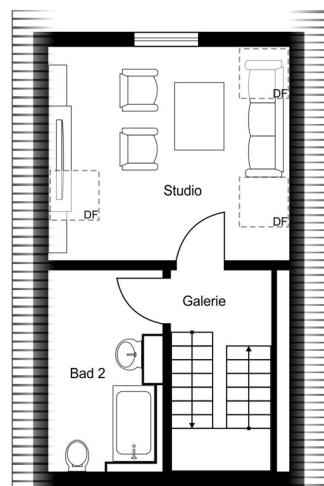
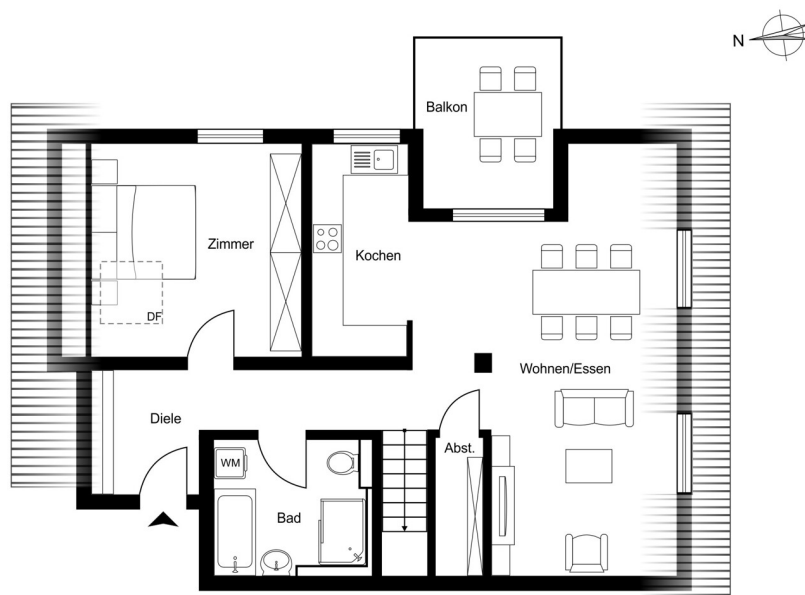
Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

A first impression

Diese lichtdurchflutete, äußerst gepflegte Maisonette-Wohnung (Baujahr 2023) mit ca. 92m² 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.

Property ID: 26429060 - 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 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.

Property ID: 26429060 - 79395 Neuenburg am Rhein

Other information

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.

Property ID: 26429060 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com