

**Neuenburg am Rhein**

# **Casa unifamiliar con muy buena distribución en zona residencial tranquila y céntrica en la zona alta del pueblo, con amplio terreno.**

**Número de propiedad: 25429150**



**PRECIO DE COMPRA: 668.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## De un vistazo

Número de propiedad	25429150
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	668.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>28.10.2035</b>	Demanda de energía final	<b>195.70 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1974</b>

Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 1974, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 807 m<sup>2</sup> y ofrece unos 170 m<sup>2</sup> de espacio habitable, lo que ofrece un amplio margen para crear ideas de vida individuales. Su tranquila ubicación junto a una consolidada zona residencial garantiza un ambiente agradable, mientras que su ubicación aislada garantiza la máxima privacidad. La casa cuenta con un total de ocho habitaciones, incluyendo cinco dormitorios individuales que pueden utilizarse de diversas maneras: como dormitorios tradicionales, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Dos baños con luz natural y un aseo independiente en el sótano ofrecen la comodidad necesaria para el día a día. Destaca especialmente el dormitorio principal/habitación de invitados con baño en suite, situado justo fuera de la sala de estar principal, ligeramente separado de esta. En la planta baja, encontrará una amplia sala de estar inundada de luz natural a través de grandes ventanales. El comedor está justo al lado, creando un ambiente abierto y acogedor. Desde aquí, puede acceder directamente a la terraza, perfecta para relajarse al aire libre. La cocina, equipada de forma funcional, está integrada en el diseño general y ofrece amplio espacio de almacenamiento y trabajo. Otro punto a destacar de la casa es el balcón cubierto en la planta superior, que proporciona mayor comodidad, especialmente durante los meses de verano. En el sótano, además de una amplia sala de ocio, hay un espacioso lavadero. Ambas estancias cuentan con calefacción y prácticamente se pueden utilizar como salas de estar. El sótano también incluye un aseo independiente, un trastero y la sala de calderas con sistema de calefacción central de gasóleo, lo que garantiza un suministro de calor fiable y eficiente. La casa se encuentra en excelentes condiciones y ofrece las condiciones ideales para reformas personalizadas. El terreno, con un generoso jardín, ofrece amplio espacio para el ocio y la relajación. Una práctica cochera y un garaje, ambos fácilmente accesibles desde la entrada, están disponibles para vehículos. El jardín ofrece una gran variedad de usos y es ideal para que los niños jueguen, practiquen jardinería o simplemente se relajen. Gracias a su tranquila ubicación, podrá disfrutar de agradables momentos de relax en su propiedad. Cerca de la terraza, una pérgola cubierta invita a pasar tiempo al aire libre. La espaciosa caseta de jardín, con amplio espacio, amplía las posibilidades prácticas del jardín. Otra ventaja es su excelente infraestructura: tiendas, colegios y transporte público se encuentran a poca distancia a pie o en coche. El barrio se caracteriza por un entorno residencial agradable y bien cuidado. En resumen, esta casa unifamiliar ofrece amplio espacio para toda la familia y destaca por sus diversas opciones de uso y su ubicación privilegiada. Compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad y programe una visita personal hoy mismo.

**Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Otros datos

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 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.**

**Número de propiedad: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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