

**Neuenburg am Rhein**

**Maison individuelle très bien agencée, située dans un quartier résidentiel calme et central de la partie haute de la ville, sur un terrain spacieux.**

**CODE DU BIEN: 25429150**



**PRIX D'ACHAT: 668.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 807 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25429150                         |
| Surface habitable      | ca. 170 m <sup>2</sup>           |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 8                                |
| Chambres à coucher     | 5                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1974                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 668.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Informations énergétiques

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b>               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>28.10.2035</b>          |
| Source<br>d'alimentation                         | <b>Combustible liquide</b> |

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Certification<br/>énergétique</b>                           | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>d'énergie                                      | <b>195.70 kWh/m²a</b>             |
| Classement<br>énergétique                                      | <b>F</b>                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | <b>1974</b>                       |

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1974, se dresse sur un terrain spacieux d'environ 807 m<sup>2</sup> et offre près de 170 m<sup>2</sup> de surface habitable, permettant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Son emplacement paisible en bordure d'un quartier résidentiel établi garantit un cadre de vie agréable, tandis que sa situation isolée assure une intimité maximale. La maison comprend huit pièces au total, dont cinq chambres individuelles pouvant être aménagées de différentes manières : chambres traditionnelles, chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle et un WC séparé au sous-sol offrent un confort optimal au quotidien. La suite parentale/chambre d'amis avec salle de bains privative, située juste à côté de la pièce de vie principale, est un atout majeur. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un séjour aux proportions généreuses, inondé de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. La salle à manger, attenante, crée une atmosphère ouverte et conviviale. De là, vous accédez directement à la terrasse, idéale pour se détendre en plein air. La cuisine fonctionnelle, parfaitement intégrée à l'ensemble, offre de nombreux rangements et un vaste plan de travail. Un autre atout de cette maison est son balcon couvert à l'étage, qui offre un confort supplémentaire, notamment durant l'été. Au sous-sol, outre une grande salle de loisirs, se trouve une buanderie spacieuse. Ces deux pièces sont chauffées et peuvent être aménagées en espaces de vie. Le sous-sol comprend également des toilettes séparées, une cave et la chaufferie équipée d'un système de chauffage central au fioul, garantissant un chauffage fiable et performant. La maison est en excellent état et offre un potentiel idéal pour des aménagements personnalisés. Le terrain, généreusement paysagé, offre un vaste espace de détente. Un abri voiture et un garage, tous deux facilement accessibles depuis l'allée, sont à disposition des véhicules. Le jardin offre de multiples possibilités d'aménagement : jeux d'enfants, jardinage ou simple moment de relaxation. Grâce à son emplacement paisible, vous pourrez profiter de moments de détente sur votre propriété. Près de la terrasse, une pergola couverte invite à la détente en plein air. Le spacieux abri de jardin, avec ses nombreuses pièces, élargit les possibilités d'aménagement extérieur. Autre avantage : une excellente infrastructure. Commerces, écoles et transports en commun sont accessibles à pied ou en quelques minutes de voiture. Ce quartier se distingue par son cadre de vie résidentiel agréable et bien entretenu. Cette maison individuelle offre un espace généreux pour toute la famille et séduit par ses multiples possibilités d'aménagement et son emplacement privilégié. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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