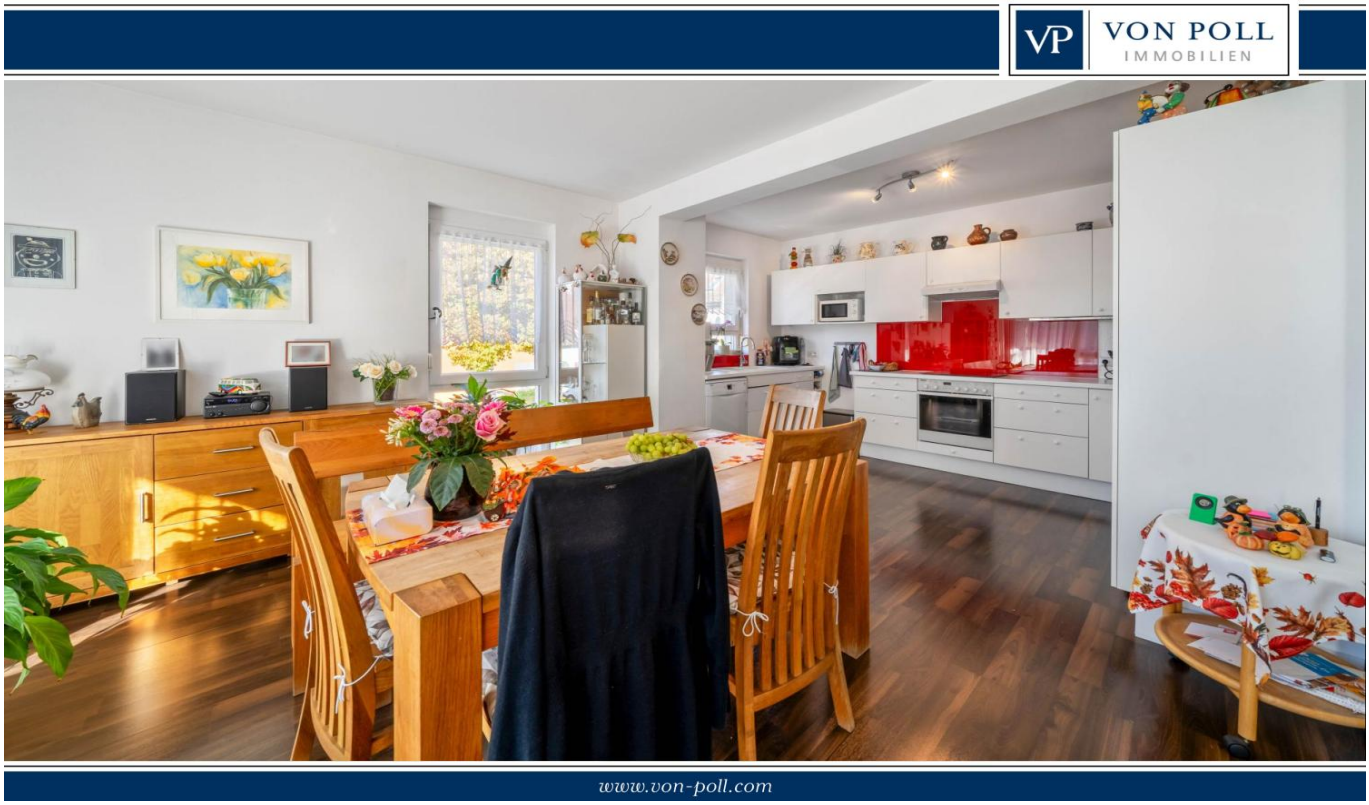
Neuenburg am Rhein

Reserviert: Maisonettewohnung in zentraler Lage mit Carport

??????? ????????: 25429160



???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 110,1 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ??? ?????

??????? ????????	25429160
?????????	ca. 110,1 m²
??????	2
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2010
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	349.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.08.2030

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	110.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

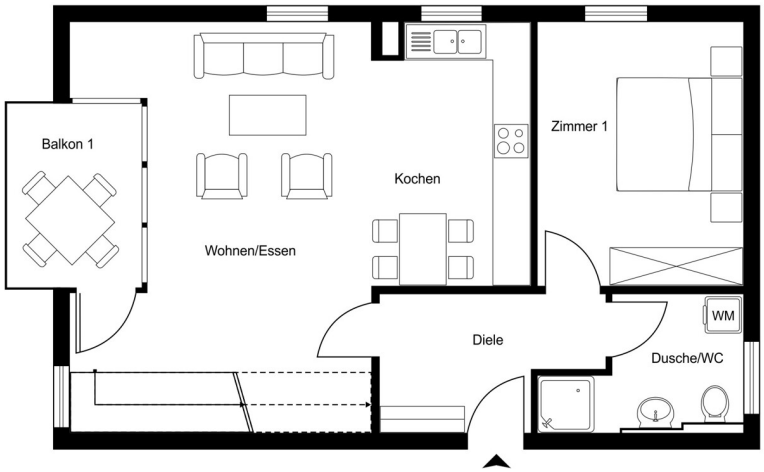
?? ???????

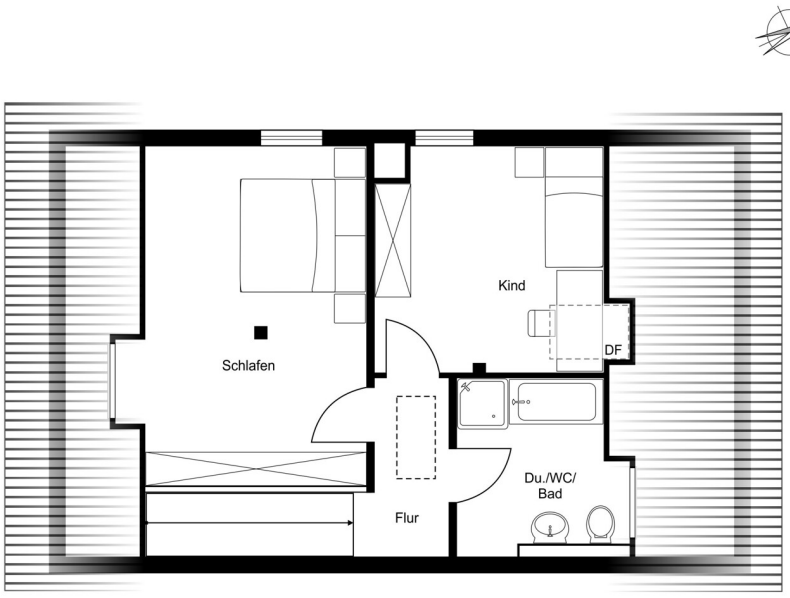
??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????





??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ????? ????????

Diese ansprechende Maisonettewohnung bietet Ihnen komfortables Wohnen auf rund 110 m² Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Die moderne Eigentumswohnung wurde 2010 in einer kleinen Einheit mit zwei Wohn- und einer Gewerbeeinheit auf mit den stabilen Außenmauern eines 1835 erbauten massiven Gebäudes fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie profitieren hier von einer ruhigen Umgebung, denn die Wohnung ist über einem ruhigen Café gelegen – ein Ort, der sowohl Rückzug als auch das urbane Lebensgefühl durch die Nähe eines gemütlichen Cafés verbindet.

Das Raumangebot lässt keine Wünsche offen: Drei Schlafzimmer bieten viel Platz sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare oder diejenigen, die ein Arbeits- oder Gästezimmer einrichten möchten. Die hellen Räume sorgen durch große Fensterfronten und eine gut abgestimmte Raumaufteilung für eine freundliche und angenehme Atmosphäre. Gemeinsam mit den beiden Bädern – jeweils mit moderner Ausstattung – entsteht ein besonderer Wohnkomfort, der im Alltag überzeugt.

Der Mittelpunkt der Maisonettewohnung ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich. Hier schließen sich direkt die Küche und ein Essplatz an, was das Zusammensein und die Kommunikation erleichtert. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem schönen Balkon, einem gemütlichen Sitzplatz mit schönem Ausblick.

Die Wohnung überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattungsqualität und gepflegte Bodenbeläge. Beheizt werden die Räume über eine Fußbodenheizung, welche über eine effiziente Gaszentralheizung betrieben wird. Stauraum bietet ein zusätzlicher Abstellraum im EG.

Für Ihren PKW steht ein Carport zur Verfügung – so ist Ihr Fahrzeug bei jedem Wetter geschützt abgestellt. Die gesamte Wohnanlage zeichnet sich durch ihre überschaubare Größe mit nur wenigen Einheiten aus.

Die verkehrsgünstige Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung sorgen für alltagsnahe Wege und eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage ohne störenden Durchgangsverkehr.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Maisonettewohnung in kleiner Mehrparteienanlage
ca 110 m² Wohnfläche
Carport und Abstellraum
2 Bäder (je eines auf jeder Wohnebene)
1 Bad nutzbar als Gäste-WC

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ??? ??? ?????????

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.

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

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25429160 - 79395 Neuenburg am Rhein

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com