

Neuenburg am Rhein

Μονοκατοικία με πολύ καλή διαρρύθμιση σε ήσυχη, κεντρική κατοικημένη περιοχή στην άνω πόλη, με ευρύχωρο οικόπεδο.

Αριθμός ακινήτου: 25429150



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 668.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 170 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 807 m²

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25429150	Τιμή αγοράς	668.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 170 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1974		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.10.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	195.70 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



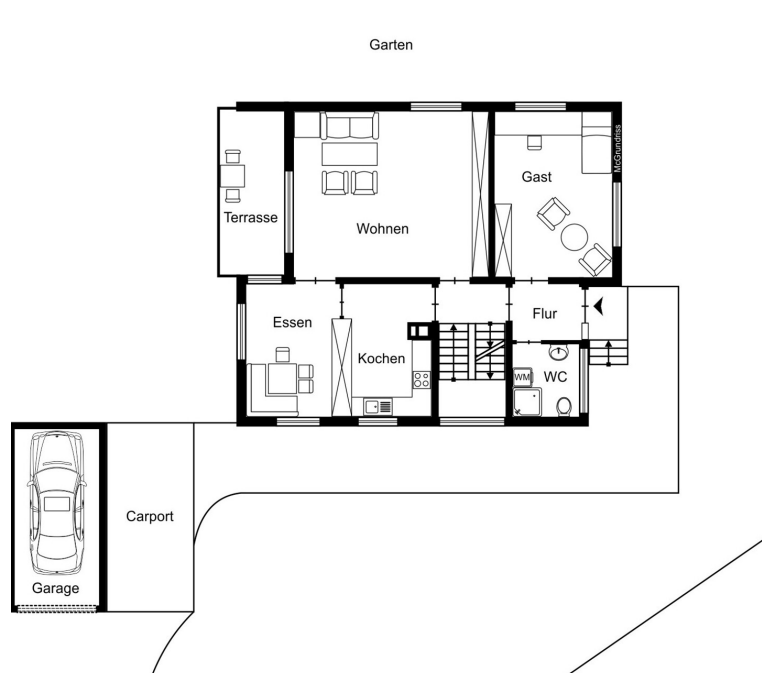
Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



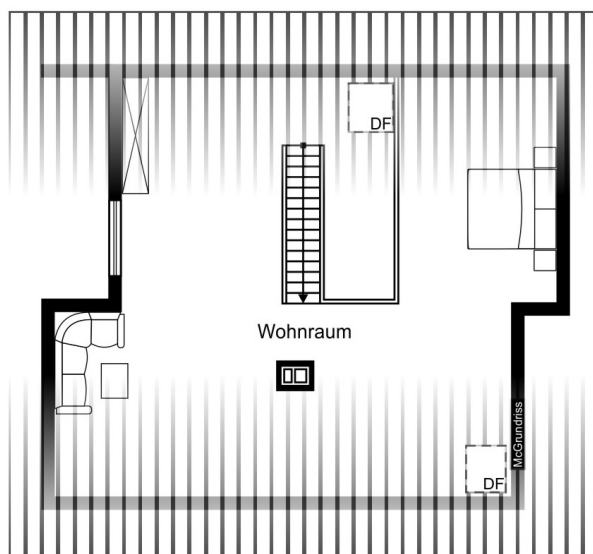
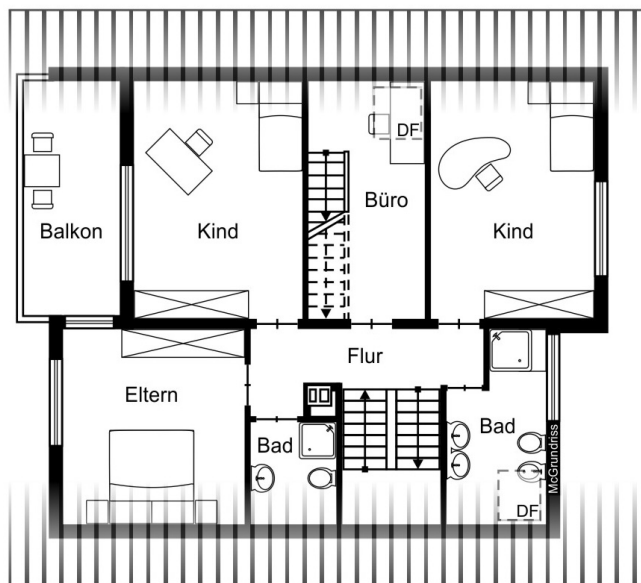
Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



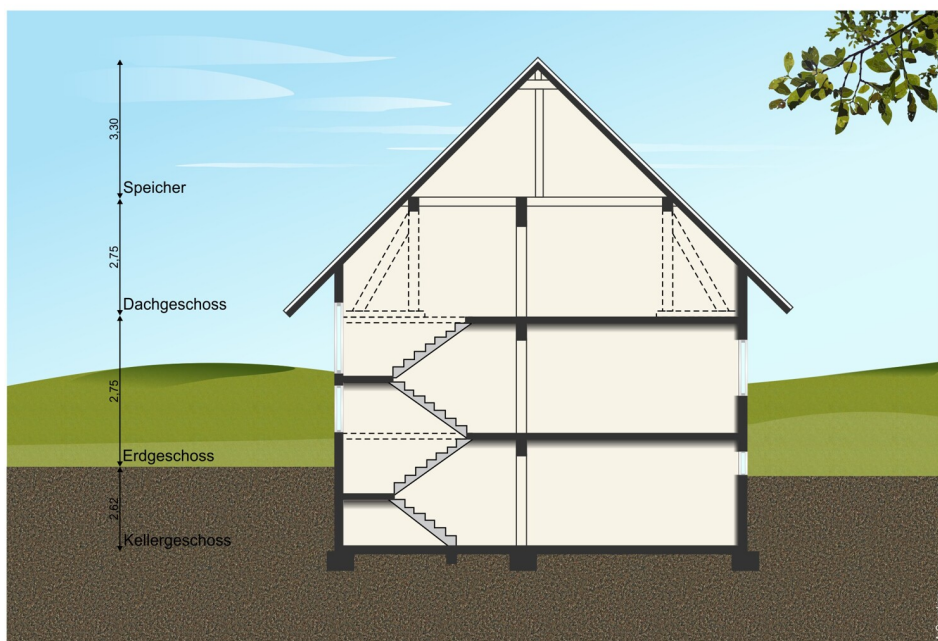
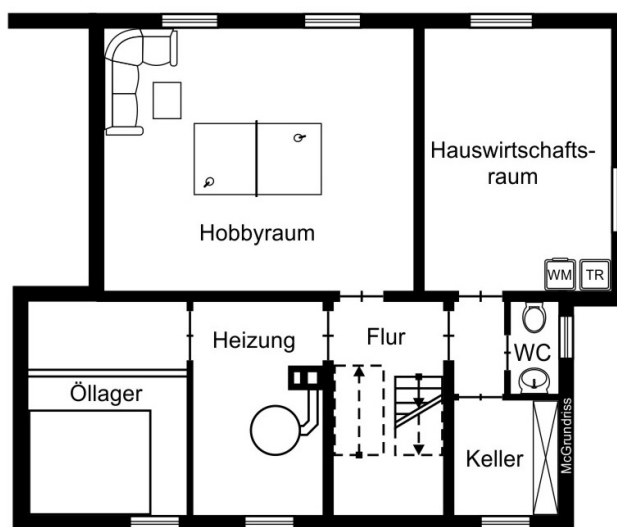
Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 1974, βρίσκεται σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο περίπου 807 τ.μ. και προσφέρει περίπου 170 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης. Η ήσυχη τοποθεσία της στην άκρη μιας εδραιωμένης κατοικημένης περιοχής εξασφαλίζει ένα ευχάριστο περιβάλλον, ενώ η απομονωμένη θέση της εγγυάται μέγιστη ιδιωτικότητα. Το σπίτι διαθέτει συνολικά οκτώ δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων πέντε ξεχωριστών υπνοδωματίων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν με διάφορους τρόπους - ως παραδοσιακά υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Δύο μπάνια με φυσικό φως και ένα ξεχωριστό WC στο υπόγειο προσφέρουν επαρκή άνεση για την καθημερινή ζωή. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το κυρίως υπνοδωμάτιο/δωμάτιο επισκεπτών με ιδιωτικό μπάνιο, που βρίσκεται ακριβώς έξω από τον κύριο χώρο καθιστικού, ελαφρώς χωρισμένο από τον κύριο χώρο διαβίωσης. Στο ισόγειο, θα βρείτε έναν ευρύχωρο χώρο καθιστικού που πλημμυρίζει από φυσικό φως μέσα από μεγάλα παράθυρα. Η τραπεζαρία είναι ακριβώς δίπλα, δημιουργώντας μια ανοιχτή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Από εδώ, μπορείτε να βγείτε απευθείας στη βεράντα, ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Η λειτουργικά εξοπλισμένη κουζίνα είναι ενσωματωμένη στο συνολικό σχεδιασμό και προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο και χώρο εργασίας. Ένα άλλο χαρακτηριστικό του σπιτιού είναι το στεγασμένο μπαλκόνι στον επάνω όροφο, το οποίο προσφέρει επιπλέον άνεση, ειδικά κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Στο υπόγειο, εκτός από ένα μεγάλο δωμάτιο για χόμπι, υπάρχει ένα ευρύχωρο βοηθητικό δωμάτιο. Και τα δύο δωμάτια είναι θερμαινόμενα και μπορούν πρακτικά να χρησιμοποιηθούν ως χώροι διαβίωσης. Το υπόγειο περιλαμβάνει επίσης ξεχωριστό WC, αποθήκη και λεβητοστάσιο με κεντρικό σύστημα θέρμανσης με πετρέλαιο, εξασφαλίζοντας μια αξιόπιστη και αποτελεσματική παροχή θέρμανσης. Το σπίτι είναι σε άριστη κατάσταση και προσφέρει ιδανικές συνθήκες για ατομικές ανακαινίσεις. Ο κήπος

είναι γενναιόδωρα διαμορφωμένος και παρέχει άφθονο χώρο για αναψυχή και χαλάρωση. Ένα πρακτικό στέγαστρο αυτοκινήτου και ένα γκαράζ, και τα δύο εύκολα προσβάσιμα από την είσοδο, είναι διαθέσιμα για οχήματα. Ο κήπος προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων και είναι κατάλληλος για παιδιά να παίζουν, να ασχολούνται με την κηπουρική ή απλώς να χαλαρώνουν. Χάρη στην ήσυχη τοποθεσία, μπορείτε να απολαύσετε ευχάριστες στιγμές χαλάρωσης στην ιδιοκτησία σας. Κοντά στη βεράντα, μια σκεπαστή πέργκολα σας προσκαλεί να περάσετε χρόνο σε εξωτερικούς χώρους. Το ευρύχωρο σπίτι στον κήπο με άφθονο χώρο διευρύνει τις πρακτικές δυνατότητες στον κήπο. Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι η εξαιρετική υποδομή: καταστήματα, σχολεία και δημόσιες συγκοινωνίες βρίσκονται σε κοντινή απόσταση με τα πόδια ή σε μικρή απόσταση με το αυτοκίνητο. Η γειτονιά χαρακτηρίζεται από ένα ευχάριστο και καλοδιατηρημένο οικιστικό περιβάλλον. Συνολικά, αυτή η μονοκατοικία προσφέρει άφθονο χώρο για όλη την οικογένεια και εντυπωσιάζει με τις ποικίλες επιλογές χρήσης και την ιδιαίτερα επιθυμητή τοποθεσία της. Δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου και κλείστε ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης σήμερα.

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Όλα για την τοποθεσία

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 zukunftssichere 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.

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 195.70 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein

Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0

E-Mail: neuenburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com