

## Neuenburg am Rhein

?????????????? ?? ????? ??????????????? ??  
?????, ?????????? ?????????????????? ?????????? ????? ???  
????, ?? ????????????? ?????????????.

???????? ??????????: 25429150



???? ??????: 668.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 807 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

???????? ?????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ??? ??????

???????? ?????????	25429150	????? ???????	668.000 EUR
???????????	ca. 170 m²	??????	???????????
????? ???????	?????????????? ??????	???????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	5	?????????	????????
???????????	2	??????????????	?????????
????? ??????????????	1974	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	28.10.2035	????????????	
??????????????????		???????? ????????	195.70 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	F
		???????????????	
		???????????????	
		????????????	
		??????????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ?????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????



???????? ??: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????





???????? ?????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ????????



????????? ??????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ?????????





???????? ?????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????



???????? ?????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ????????





???????? ??: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ????????





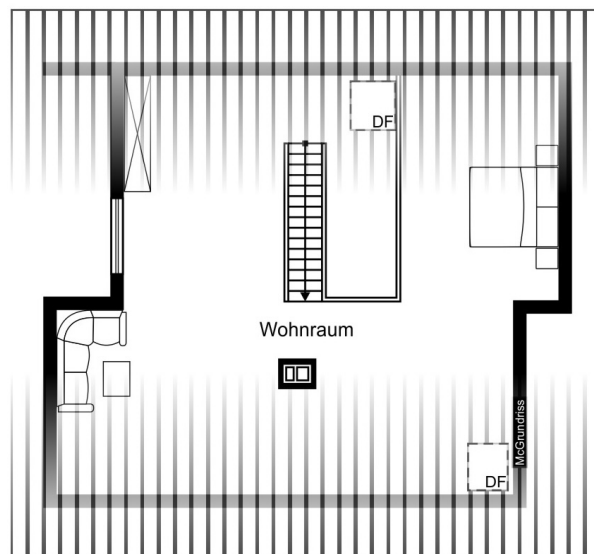
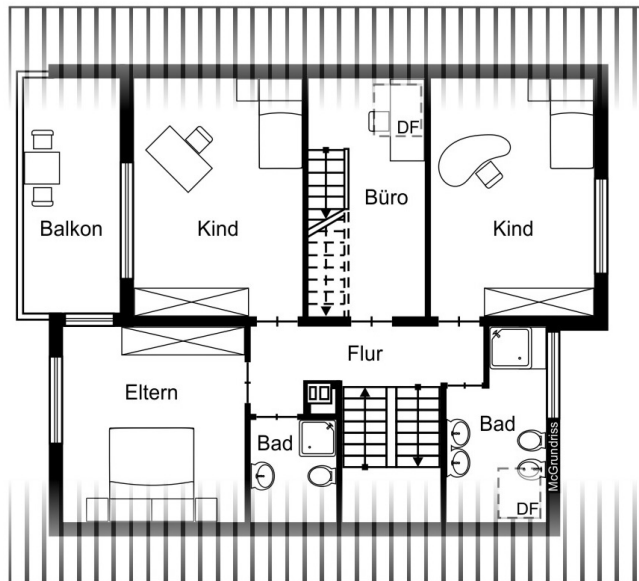
???????? ?????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????



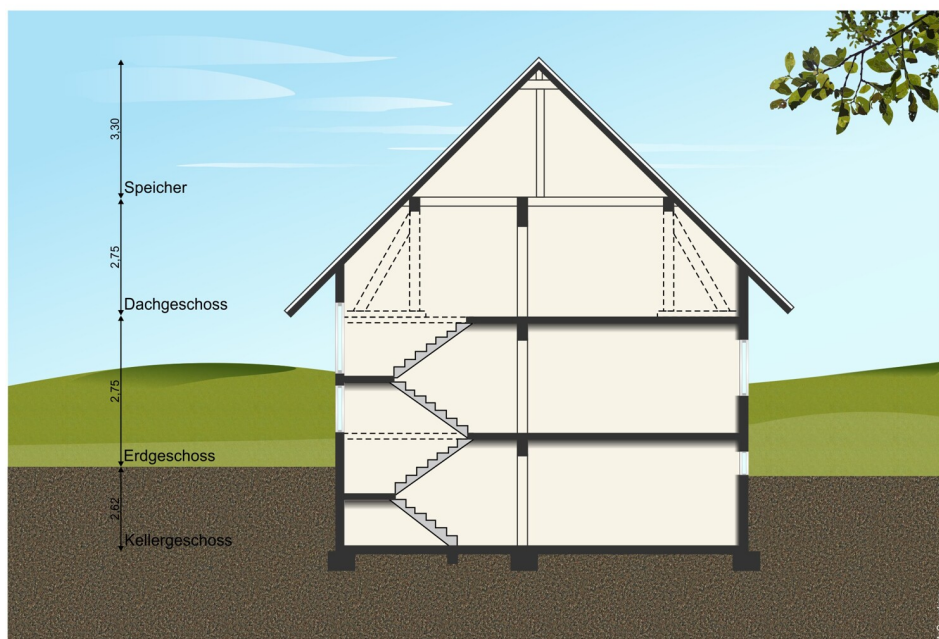
??????? ???????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ????????



???????? ??: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ????????





???????? ??????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????????? ??????????????, ????????? ?? 1974, ????????? ?? ??  
????????? ?????????? ????????? 807 ??. ??? ?????????? ????????? 170 ??. ?????  
??????????, ??????????? ??????? ??? ?? ????????? ?????? ??????????. ? ?????  
?????????? ?? ?????? ??? ???? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??????????????  
??? ?????????? ?????????????, ??? ? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????  
?????????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????????????  
?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ????????? ?? ????????????????????? ?? ??????????  
????????? - ?? ?????????????? ??????????????, ????????? ?????????, ????????? ? ?????????  
?????????????. ??? ??????? ?? ??????? ??? ??? ??? ??????????? WC ??? ?????????  
????????????? ??????? ?????? ??? ??? ?????????????? ????. ??? ?????????? ??????????????????  
?????? ?? ??????? ???????????????/????????? ?????????????? ?? ?????????? ???????, ???  
????????????? ?????????? ??? ??? ??? ??????? ?????? ??????????????, ?????????? ?????????????? ???  
??? ?????? ?????? ??????????????. ??? ?????????, ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????  
????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????. ?  
????????????????? ?????? ?????????? ??????, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
?????????????????. ??? ???, ??????????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????, ?????????? ???  
????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??????  
????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????? ?????????????????? ?????  
????? ?????? ??????????????. ??? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????????????  
????????????? ?????? ?????? ??????, ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????, ?????????? ?????  
????? ?????????????????????? ??????. ??? ?????????, ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????,  
?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????. ??? ?? ??? ?????????? ??????  
????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????? ??????????????. ??  
?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? WC, ?????????? ??? ?????????????????? ??  
????????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????????????, ?????????????????????? ??? ?????????????? ???  
????????????????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ???  
????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????. ?????? ???  
??????????, ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??  
????????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????????????????? ?????????????????? ?????? ??????. ??? ?????? ?????????????????? ?????? ? ??????????????

????????: ????????????, ???????? ??? ????????? ?????????????? ??????????? ??  
???????? ?????????? ?? ?? ?????? ? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ? ?????????  
????????????????????? ??? ??? ??????????? ??? ?????????????????????? ??????????? ??????????????  
??????????, ????? ? ?????????????????? ??????????? ??????? ??? ???? ??? ?????????????  
??? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??????? ??? ??? ????????????? ??????????  
????????????? ??? ???? ???? ???? ?? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ??????????? ?????????? ??????????? ???????.

??????? ?????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## ??? ??? ??? ????????????

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 Kreisdgymnasium 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.

??????? ?????????: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

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.



???????? ??????????: 25429150 - 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](mailto:neuenburg@von-poll.com)

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

---

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