Neuried – Ichenheim

Platz für die ganze Familie: Architektenhaus in Neuried

VP azonosító: 24191043

VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 213 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 539 m²

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Áttekintés

VP azonosító	24191043
Hasznos lakótér	ca. 213 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	679.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	PELLET
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.10.2033
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	70.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

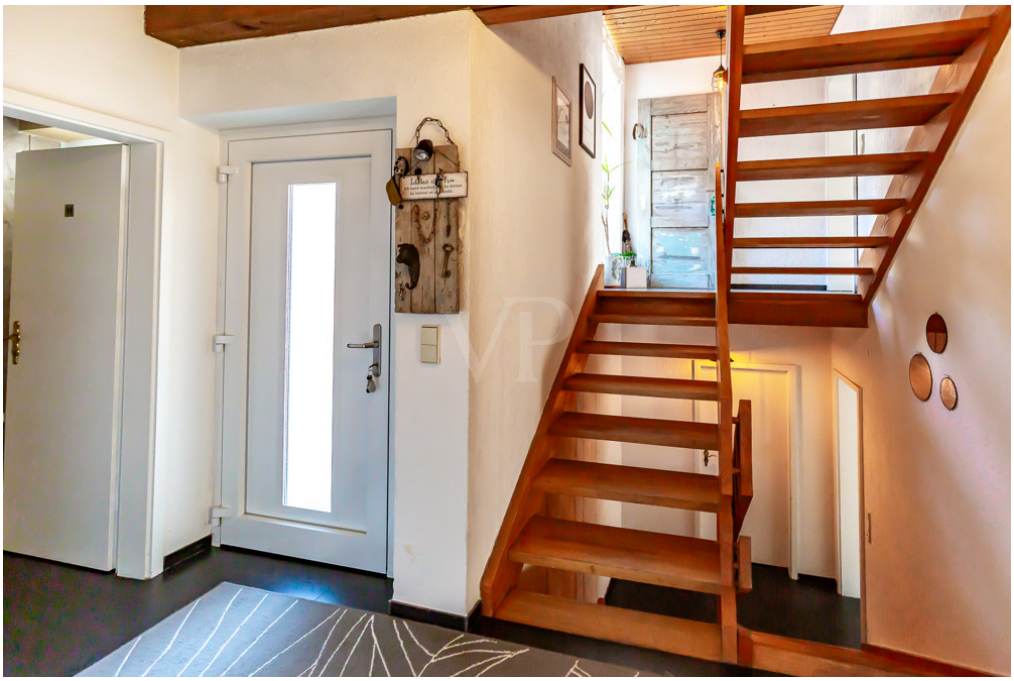
Az ingatlan

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az ingatlan

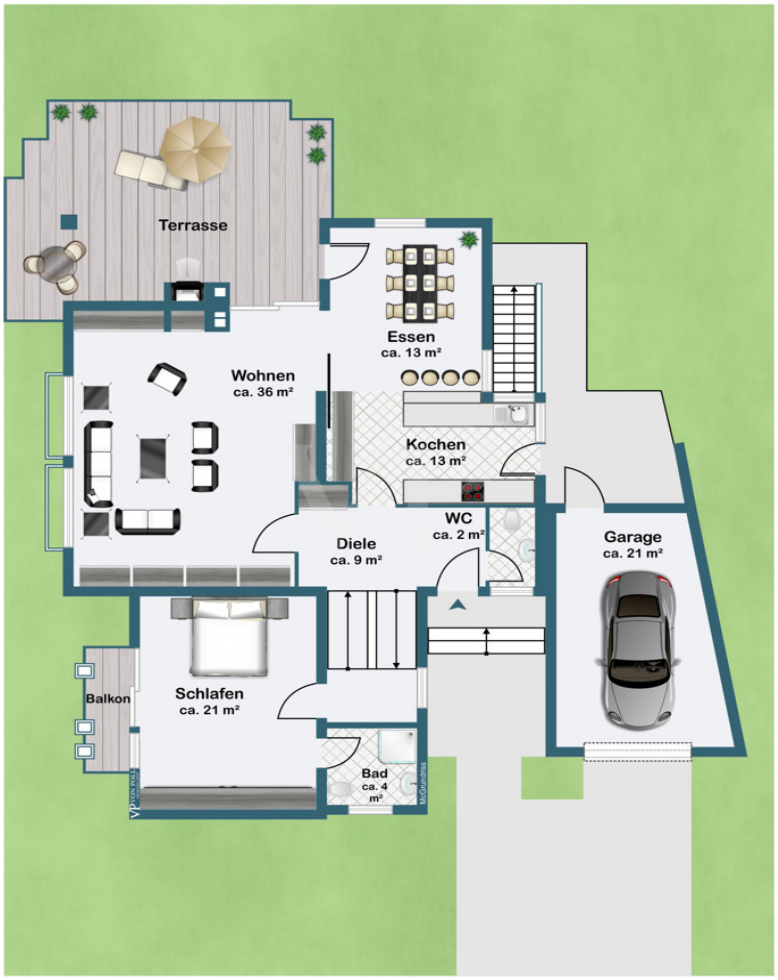
VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

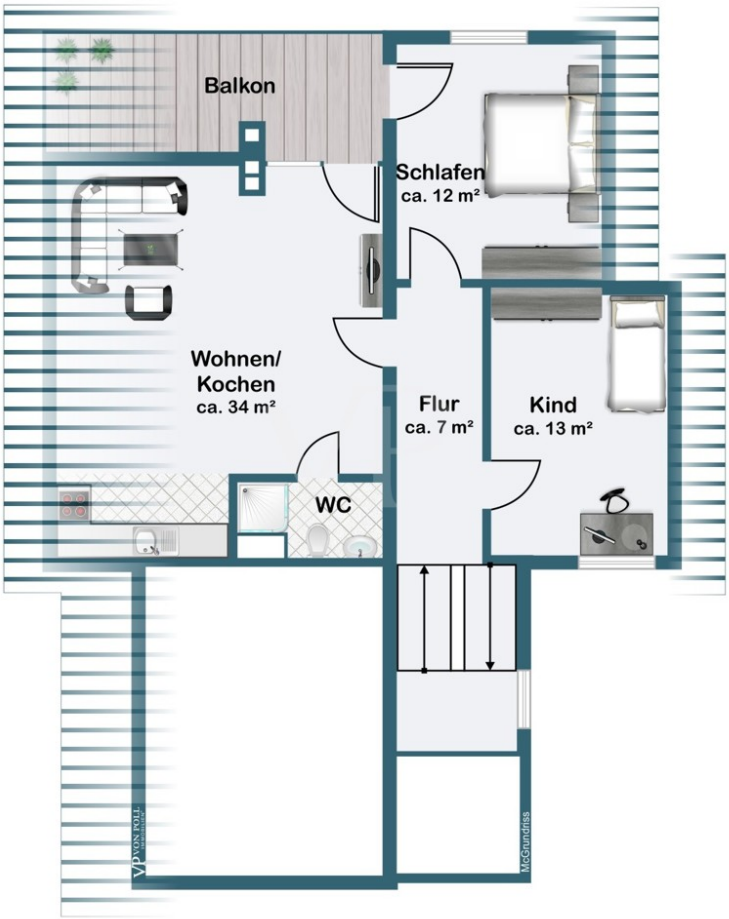
Az ingatlan

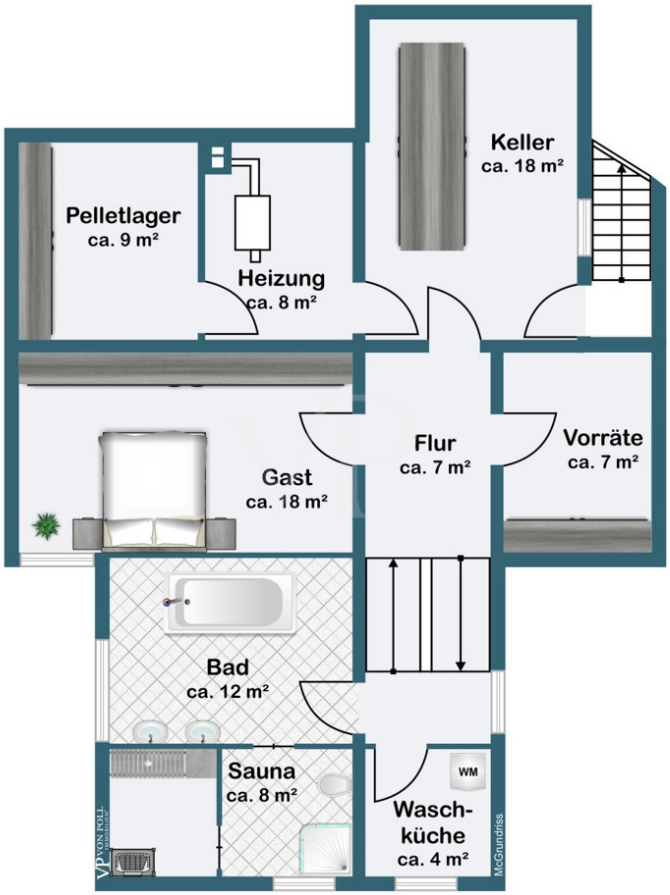


VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Alaprajzok




Balkon
Schlafen
ca. 12 m²
Wohnen/
Kochen
ca. 34 m²
Flur
ca. 7 m²
Kind
ca. 13 m²
WC



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem exklusiven Zuhause in Neuried! Dieses architektonisch ansprechende Haus aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2011 nicht nur umfassend modernisiert, sondern erhielt auch eine energetische Sanierung auf höchstem Standard. Mit einer Wohnfläche von ca. 213m² auf einem großzügigen Grundstück von 539m² bietet dieses Anwesen nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch höchsten Komfort und moderne Ausstattung. Die top gepflegte Immobilie verfügt über 6 Zimmer und 3 Badezimmer und ein Gäste-WC, wobei Bäder und Böden teilweise mit edlem Marmor ausgestattet sind. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden vor dem offenen Kamin ein. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit einer XXL-Badewanne, Sauna und einer Außenterrasse, der Ihnen entspannende Momente garantiert. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und ein exklusives Badezimmer für maximale Privatsphäre. Besonders praktisch ist die offene Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, eigenem Bad, Küche und Balkon, ideal zur lukrativen Vermietung oder als Wohnraum für die Familie. Zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss bietet praktische Annehmlichkeiten. Die moderne Pelletheizung mit Solarunterstützung gewährleistet nicht nur eine umweltfreundliche Energieversorgung, sondern sorgt auch für effiziente Wärme im gesamten Haus. Damit wird nicht nur der Komfort erhöht, sondern auch die Heizkosten auf ein Minimum reduziert. Das Haus bietet zudem im Untergeschoss eine praktische Waschküche, einen Keller- sowie Vorratsraum. Außerdem befindet sich hier ein weiteres Zimmer, welches ideal für Gäste geeignet ist. Die großzügige überdachte Terrasse mit gemauertem Grill lädt zu geselligen Abenden im Freien ein, während der idyllische Gartenteich für zusätzliche Entspannung sorgt. Abgerundet wird das ganze durch den schön angelegten Garten mit Brunnen. Mit einer Einzelgarage inklusive Grube und zwei Freiplätzen sowie einer ruhigen Lage am Ortsrand vereint diese Immobilie Luxus und Wohnkomfort in perfekter Harmonie. Hier erwartet Sie zeitgemäßes Wohnen mit Stil und Eleganz!

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Részletes felszereltség

Die Details im Überblick:
- Baujahr 1980
- umfangreich energetisch saniert 2011
- top gepflegt
- Bäder und Böden teilweise mit Marmor ausgestattet
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- ca. 213m² Wohnfläche
- 539m² Grundstück
- Einzelgarage und zwei Freiplätze
- offener Wohn- Essbereich
- Wellnessbereich mit XXL-Badewanne, Sauna und Außenterrasse
- Schlafzimmer mit Balkon und eigenem Bad
- Keller und Waschküche
- offene 3-Zimmer-Einliegerwohnung
- zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss
- große überdachte Terrasse mit gemauertem Grill
- schön angelegter Garten
- Gartenteich
- ruhige Lage am Ortsrand
- moderne Pelletheizung mit Solarunterstützung

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Minden a helyszínr?l

Am Wirtschaftsstandort Neuried verlieren Sie keine kostbare Zeit. Während sich die Kollegen in den Ballungsräumen noch durch verstopfte Straßen quälen, sind die Arbeitnehmer in Neuried längst produktiv an ihren Arbeitsplätzen. Wegezeiten sind hier bedeutungslos. Wohnung und Arbeitsplatz liegen meist nur wenige Kilometer auseinander. Stau ist ein Fremdwort. Kurze Wege sprechen für sich 20 Minuten zum Flugplatz Straßburg/Entzheim 20 Minuten zum Regionalflughafen Black Forest Airport Lahr 20 Minuten nach Straßburg (Anbindung an Hochgeschwindigkeitszug TGV) 20 Minuten nach Offenburg (Anbindung an ICE) 20 Minuten zum Rheinhafen Straßburg 20 Minuten zum Rheinhafen Kehl 20 Minuten nach Kehl 20 Minuten nach Lahr 10 Minuten zur Autobahn A 5 15 Minuten zur Autobahn A 4 (Frankreich) 20 Minuten zum Golfplatz in Plobsheim (Le Kempferhof) Die Gemeinde Neuried ist Trägerin von zwei Grundschulen und einer Realschule. Gymnasien und Hochschulen befinden sich in den benachbarten Städten Offenburg, Kehl, Lahr und Straßburg und die Werkrealschule in der Nachbargemeinde Schutterwald. Durch seine bevorzugte Lage in herrlicher Landschaft zwischen Schwarzwald und Rhein hat Neuried einen hohen Freizeitwert. Die eigenwillige Schönheit der Rheinebene erschließt sich dem Erholungssuchenden auf kilometerlangen Radwegen sowie auf abwechslungsreichen Spazier- und Wanderwegen. Eine ruhige Paddeltour auf dunklen Altrheinarmen ist als die romantischste Art zur Erkundung unserer dichten Rheinauewälder sehr beliebt. Auch der Ausritt hoch zu Ross hat in allen Neurieder Ortsteilen als beliebter Freizeitsport eine lange Tradition. Wer in der Schule oder am Arbeitsplatz ins Schwitzen gekommen ist, hat sich beim Bad im klaren, frischen Wasser der Baggerseen bald wieder erholt und kehrt zum Abendessen vielleicht noch in einem der traditionellen Gasthäuser ein. Vom Flammenkuchen bis zum Feinschmecker-Menue - Gastlichkeit ist in allen Neurieder Ortsteilen zu Hause. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in Neuried selbstverständlich vorhanden. Wandern und Mountainbike fahren im Schwarzwald oder in den nahen gelegenen Vogesen, aber auch Radfahren, Inlineskaten, Reiten, Kanufahren und herrliche Badeseen bieten neben einem kulturellen Angebot, ein abwechslungsreiches und reichhaltiges Freizeitangebot, der am Rhein gelegenen Region Ried. Der Freizeitpark Rust ist nur wenigen Fahrminuten entfernt. Aber auch zahlreiche Vereine bieten jedem Interessierten die Möglichkeit, sich kulturell oder sportlich zu betätigen. Ein modernes Sportzentrum mit Sporthalle, Reitsport für Pferdeliebhaber, eine Tennisanlage und einen Fußballplatz bieten für jeden Geschmack etwas.

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24191043 - 77743 Neuried – Ichenheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com