

Neuenburg am Rhein

# Tágas, kétszobás apartman nagy erkéllyel és csodálatos kilátással

VP azonosító: 24429130



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

VÉTELÁR: 183.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| VP azonosító         | 24429130              |
| Hasznos lakótér      | ca. 56 m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan elérhető | 04.10.2025            |
| Emelet               | 6                     |
| Szobák               | 2                     |
| Hálósobák            | 1                     |
| Fürdőszobák          | 1                     |
| Építés éve           | 1972                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 183.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség           | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.08.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 143.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                |

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan





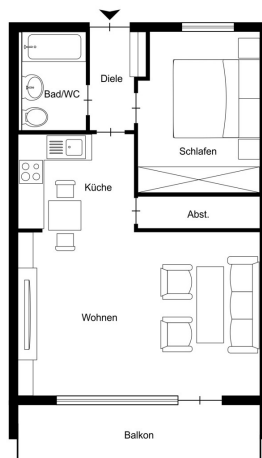
VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, körülbelül 56 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező, 1972-ben épült lakás egy igen keresett lakóövezetben. A lakás a kényelmes életet vonzó elrendezéssel ötvözi, ideális egyedülálló vagy csendes menedékre vágyó párok számára. Két arányos szobát kínál, köztük egy tágas nappalit és egy hangulatos hálószobát, mindkettőt világosság és optimális alaprajz jellemzi. A külön bejárat egy fedett folyosón keresztül közvetlenül a lakásba vezet, így barátságos fogadóteret teremtve. A nappaliból egy nagy erkélyre nyílik, amely bőséges helyet biztosít a szabadtéri kikapcsolódáshoz. Itt kellemes időben pihenhet, vagy növényeket ültethet. Az erkélyről lenyugózó kilátás nyílik, így teljes mértékben élvezheti a környezetet. Az ingatlanban időtlen berendezési tárgyakkal, funkcionális bútorokkal és rengeteg tárolóhellyel rendelkező fürdőszoba található. A nappalival közvetlenül szomszédos konyha kompakt és tökéletesen alkalmas minden kulináris tevékenységhez. A beépített konyha igény szerint külön is megvásárolható. A lakáson belül egy további tárolóhelyiség értékes helyet kínál különféle háztartási cikkek számára, és segít a rendben tartásban. A központi fűtés egész évben kellemes meleget biztosít, és kiemeli a lakás jól karbantartott tulajdonságait. A lakótér padlóburkolata tartós és könnyen tisztítható, harmonikusan illeszkedik az összképbe. Egy pincehelyiség is rendelkezésre áll, amely további tárolóhelyet biztosít. A lakás egy jól karbantartott társasházban található, és az egész lakópark rendszeresen karbantartott, ami pozitív összbenyomást kelt. A környék kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet.

Bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. Ez garantálja a könnyű megközelíthetőséget a városközpontba és a kényelmes csatlakozást minden jobb közlekedési csomópontba. Ez az ingatlan kiváló lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a központi elhelyezkedést, a funkcionális elrendezést és a jól karbantartott lakókörnyezetet. Ideális első lakásba költözéshez vagy új otthonnak azok számára, akik élvezik a város kényelmét és az otthon nyugalmát. A megtekintés bármikor megbeszélhető időpontegyeztetéssel, hogy személyes benyomást szerezzen arról a vonzó életteréről. További információkért vagy megtekintés időpontjának egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot. A lakás üres és beköltözheto. További információkért vagy megtekintés időpontjának egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Részletes felszereltség

- Großer Balkon mit herrlicher Aussicht
- Bad mit Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Küche evtl. zur Übernahme (Preis VHS)

**VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Minden a helyszínról

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
- Kreismusikschule Neuenburg

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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