

Neuenburg am Rhein

# Nagyon jó elosztású családi ház a felsováros csendes, központi lakóövezetében, tágas telekkel.

VP azonosító: 25429150



VÉTELÁR: 668.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 807 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

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

VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés

VP azonosító	25429150
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	668.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>28.10.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>195.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1974</b>

**VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



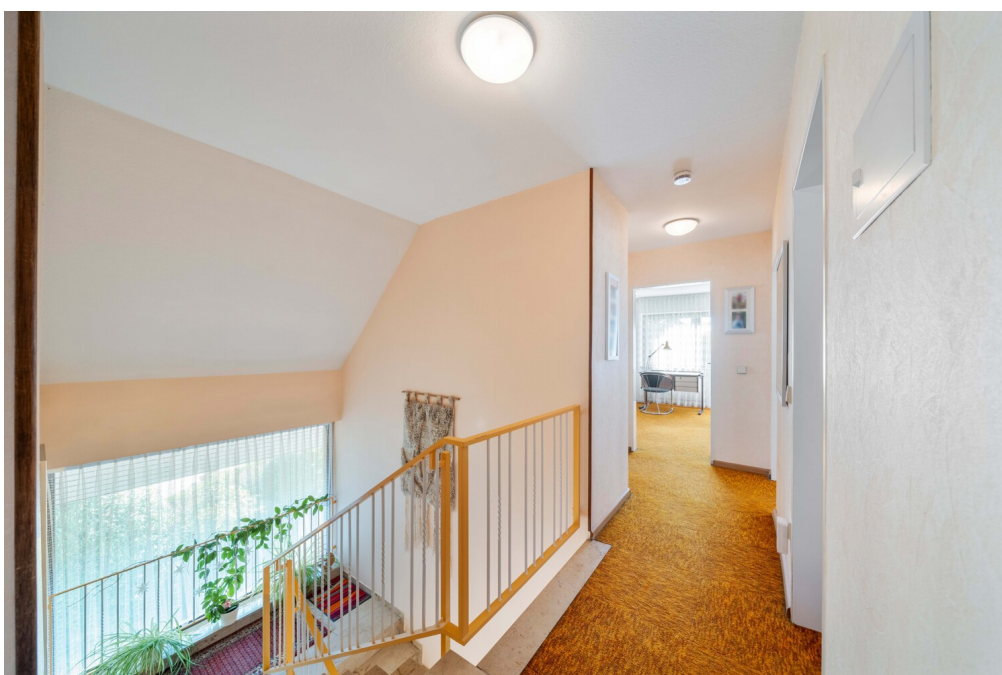
VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



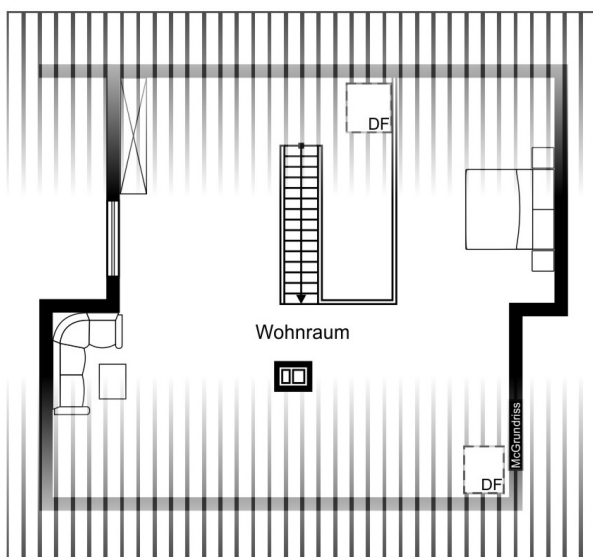
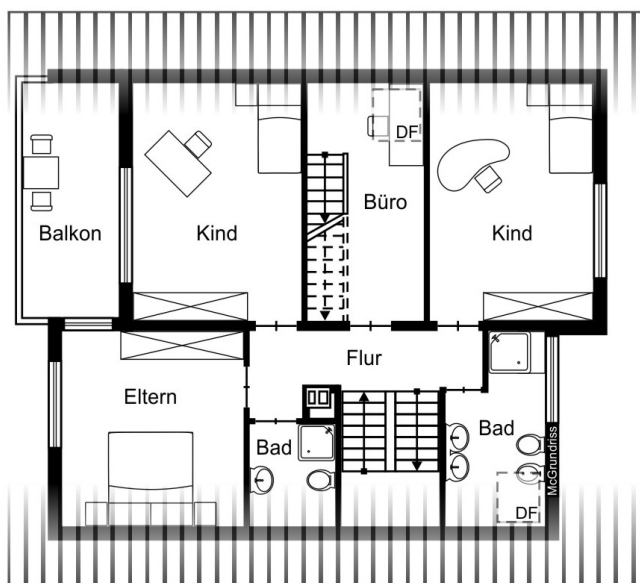
VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



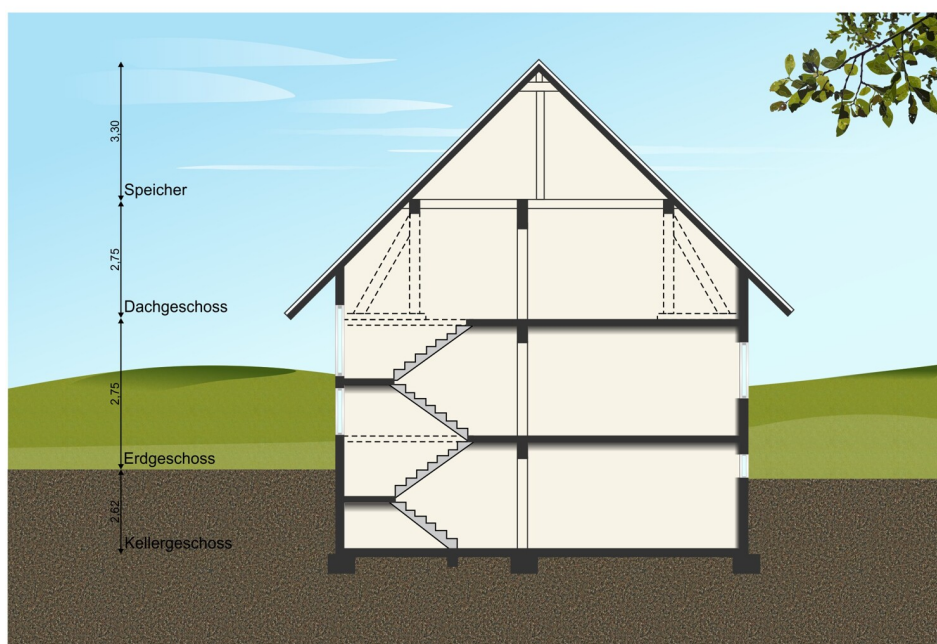
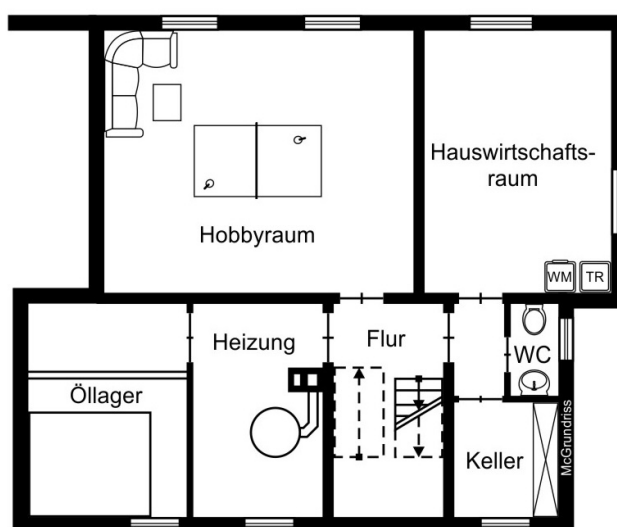
VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1974-ben épült családi ház egy tágas, körülbelül 807 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 170 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít az egyéni lakhatási ötleteknek. Csendes elhelyezkedése egy beépített lakóövezet szélén kellemes környezetet biztosít, míg félreeső fekvése maximális magánéletet garantál. A házban összesen nyolc szoba található, köztük öt különálló hálószoba, amelyek sokféleképpen használhatók – hagyományos hálószobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Két természetes fényrel rendelkező fürdőszoba és egy külön WC az alagsorban elegendő kényelmet biztosít a mindennapi élethez. Különösen érdekes a fő hálószoba/vendégszoba saját fürdőszobával, amely közvetlenül a fő lakótéren kívül található, kissé elkülönülve a fő lakótértől. A földszinten egy nagyméretű nappali található, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fényrel áraszt el. Az étkező közvetlenül mellette található, nyitott és hívogató légkört teremtve. Innen közvetlenül a teraszra léphet, amely tökéletes a szabadterei kikapcsolódáshoz. A funkcionálisan felszerelt konyha integrálva van az általános kialakításba, és bőséges tároló- és munkaterületet kínál. A ház további előnye a fedett erkély az emeleten, amely további kényelmet biztosít, különösen a nyári hónapokban. Az alagsorban egy nagy hobbiszoba mellett egy tágas háztartási helyiség is található. Mindkét helyiség futótt, és gyakorlatilag lakótérként is használható. Az alagsorban található egy külön WC, egy tárolópince és a kazánház központi olajfűtéssel, amely megbízható és hatékony hőellátást biztosít. A ház kiváló állapotban van, és ideális feltételeket kínál az egyéni felújításokhoz. A telek nagylelkűen parkosított, és rengeteg helyet biztosít a kikapcsolódáshoz és a kikapcsolódáshoz. A járművek számára egy praktikus, a kocsibeállóról könnyen megközelíthető parkoló és garázs áll rendelkezésre. A kert sokféle felhasználási lehetőséget kínál, és alkalmas gyermekek számára játékokra, kertészkedésre vagy egyszerű pihenésre. A csendes elhelyezkedésnek köszönhetően kellemes elvonulásokat élvezhet a telken. A terasz közelében egy fedett pergola hívogat a szabadban töltött időre. A tágas, bőséges területi ház bővíti a kertben rejlő praktikus lehetőségeket. További előny a kiváló infrastruktúra: üzletek, iskolák és tömegközlekedés gyalogosan vagy rövid autóútra elérhető. A környéket kellemes és jól karbantartott lakókörnyezet jellemzi. Összességében ez a családi ház rengeteg helyet kínál az egész család számára, és lenyűgöző sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és rendkívül vonzó elhelyezkedésével. Győzödjön meg saját szemével az ingatlan előnyeiről, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma.

**VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Minden a helyszínról

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 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.

**VP azonosító: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **További információ / adatok**

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 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.**

**VP azonosító: 25429150 - 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)**