Neuenburg am Rhein

Exkluzív: Tágas életstílus, stílus és modern kényelem

VP azonosító: 25429120

VÉTELÁR: 575.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 124 m^2 • **SZOBÁK:** 4.5

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Áttekintés

VP azonosító	25429120
Hasznos lakótér	ca. 124 m²
Emelet	1
Szobák	4.5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs

Vételár	575.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

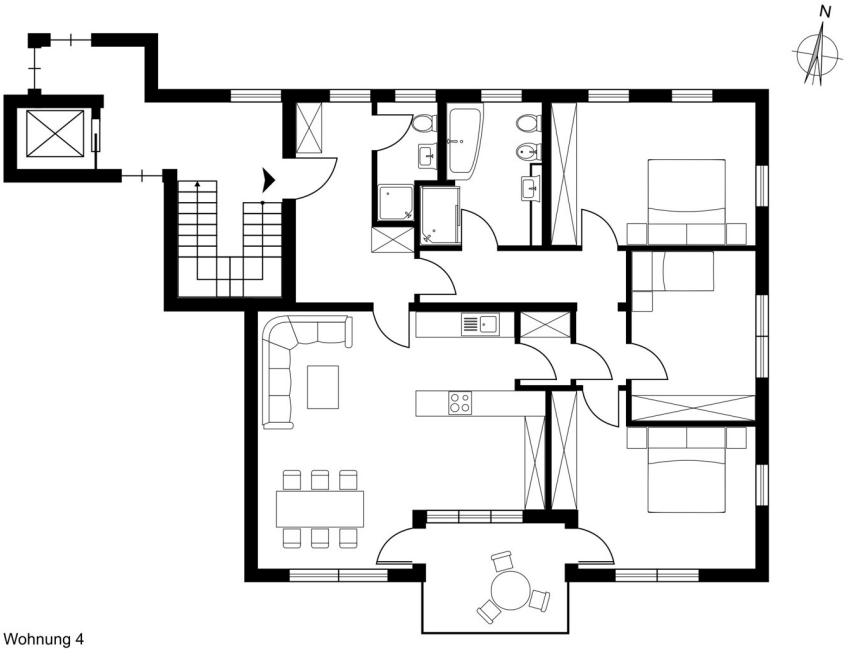
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2027
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	63.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az ingatlan



Wohnung 4

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az ingatlan

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az ingatlan

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az ingatlan

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az ingatlan

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Az elso benyomás

Diese exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2016 präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, Energieeffizienz und einer ruhigen wie zentralen Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124 m², 4,5 Zimmern und durchdachter Raumaufteilung bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf gehobene Ausstattungsqualität legen.

Der großzügige Schnitt der Wohnung sorgt für ein offenes, einladendes Wohngefühl und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die klare Linienführung im Innenbereich wird durch edle Materialien betont – hochwertige Bodenbeläge, formschöne Türen und geschmackvolle Armaturen schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert dabei an kühleren Tagen wohlige Wärme und trägt zur hohen Energieeffizienz des Hauses bei.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Große Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und öffnen den Blick ins Grüne. Die angrenzende, moderne Küche mit Markengeräten und einer hochwertigen Natursteinplatte überzeugt durch ihren hohen Komfort und zahlreiche Staumöglichkeiten – so macht das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte Freude.

Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als klassisches Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist die praktische Aufteilung der Räume, die sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch private Rückzugsorte ermöglicht. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer – eines davon en Suite – sind mit zeitgemäßen Sanitärobjekten sowie eleganter Keramik versehen und unterstützen das hochwertige Gesamtbild dieser Wohnung.

Die gesamte Wohnanlage überzeugt durch ein gepflegtes Haus und eine ruhige Nachbarschaft. Für Sicherheit und Komfort sorgen ein moderner Aufzug, großzügige Gemeinschaftsflächen sowie ein zugehöriger Stellplatz für Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage. Die zentrale Lage bietet gleichzeitig kurze Wege zur Innenstadt, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – ein optimaler Ausgangspunkt für Alltag und Freizeit.

Zusammenfassend verbindet diese Immobilie eine hervorragende Wohnqualität mit nachhaltiger Bauweise. Edle Materialien, großzügiger Schnitt und die praktische Aufteilung der Räume sprechen für sich. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und entdecken Sie dabei Ihr neues Zuhause in einer gefragten Umgebung.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung näher vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

Minden a helyszínrol

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
- Kreisgymnasium Neuenburg

VP azonosító: 25429120 - 79395 Neuenburg am Rhein

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2027.
Endenergiebedarf beträgt 63.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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.

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: 25429120 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com