

Neuenburg am Rhein

# Reihenhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten

CODICE OGGETTO: 23429020

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100,47 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 166 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23429020                  |
| Superficie netta    | ca. 100,47 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |
| Vani                | 4.5                       |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1962                      |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 320.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Villa a schiera                                                           |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1979                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                    |
| Superficie lorda                  | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Dati energetici

|                                         |            |                                 |                     |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | GAS        | Consumo energetico              | 330.30 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.08.2033 | Classe di efficienza energetica | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |                                 |                     |

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



**BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE**

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich.

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



**CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus aus dem Jahr 1963 mit einer Wohnfläche von ca. 100,47 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, es wurde eine Erweiterung im Jahr 1979 durchgeführt. Dabei wurde ein Anbau errichtet, wodurch ein größerer Keller, ein größeres Wohnzimmer im Erdgeschoss und eine Terrasse im Obergeschoss entstand. Das Haus wird mittels einer Ofenheizung und einer Zentralheizung beheizt. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kachelofen im großzügigen Wohnzimmer, welcher nicht nur eine angenehme Wärme bietet, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden. Die Fenster wurden modernisiert und sorgen somit für eine gute Isolierung. Zudem steht eine Doppelgarage separat zum Verkauf, die zusätzlichen Platz bietet. Das Haus hat einen Hobby- und Gästeraum im Untergeschoss, welcher individuell genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der Garten mit einem Gartenhäuschen, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich bietet die Immobilie eine Dachterrasse im Obergeschoss, von der aus man eine schöne Aussicht genießen kann. Die Raumverteilung im Haus ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das große Wohnzimmer ist ein zentraler Treffpunkt und lädt zum Entspannen ein. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Rückzugsmöglichkeiten. Das Reihenhaus wurde 1979 umgebaut und modernisiert, sodass es den Anforderungen des modernen Wohnens entspricht. Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für eine Familie, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage sucht. Die Kombination aus einer guten Raumaufteilung, einem schönen Garten und einer praktischen Dachterrasse machen dieses Reihenhaus zu einem attraktiven Angebot. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Dettagli dei servizi

Dachterrasse  
Einbauküche  
Teilw. elektrische Rollläden  
Keller  
Parkettboden im Wohnzimmer  
Gartenhäuschen

**CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Tutto sulla posizione

In beehrter Wohnlage von Neuenburg am Rhein, in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel und Tankstellen. 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. Es besteht die direkte Anbindung an die Autobahn A 5. In 30 Autominuten erreicht man den EURO-Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg. 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

**CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 330.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 23429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuchâtel sul Reno

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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