

Neuenburg am Rhein

## Spazioso appartamento di 2 locali con ampio balcone e magnifica vista

Codice oggetto: 24429130



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

PREZZO D'ACQUISTO: 183.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 24429130 - 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: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 24429130              |
| Superficie netta    | ca. 56 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 04.10.2025            |
| Piano               | 6                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1972                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 183.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 143.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.08.2028    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



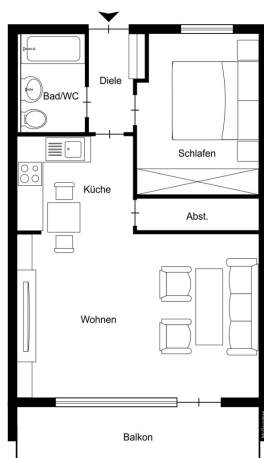
Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Una prima impressione

In vendita un appartamento ben tenuto di circa 56 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, costruito nel 1972, situato in una zona residenziale molto ambita. L'appartamento combina una vita confortevole con una disposizione accattivante, ideale per single o coppie in cerca di un rifugio tranquillo. Offre due stanze ben proporzionate, tra cui un ampio soggiorno e un'accogliente camera da letto, entrambe caratterizzate dalla luminosità e da una planimetria ottimale. L'ingresso indipendente conduce direttamente all'appartamento tramite un passaggio coperto, creando un'accogliente zona di ricevimento. Il soggiorno si apre su un ampio balcone, offrendo ampio spazio per rilassarsi all'aperto. Qui, è possibile rilassarsi nelle giornate di bel tempo o sistemare le piante. Il balcone offre anche una vista mozzafiato, invitando a godere appieno dei dintorni. L'immobile dispone di un bagno con sanitari senza tempo, arredi funzionali e ampio spazio di contenimento. La cucina, direttamente adiacente al soggiorno, è compatta e perfettamente adatta a tutte le attività culinarie. La cucina componibile può essere acquistata separatamente, se lo si desidera. Un ulteriore ripostiglio all'interno dell'appartamento offre spazio prezioso per vari articoli per la casa e aiuta a mantenere l'ordine. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole tutto l'anno e sottolinea le caratteristiche di pregio dell'appartamento. I pavimenti delle zone giorno sono resistenti e facili da pulire, integrandosi armoniosamente nel design generale. È inoltre disponibile una cantina che offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto e l'intero complesso viene regolarmente sottoposto a manutenzione, creando un'impressione generale positiva. La zona circostante vanta un'eccellente infrastruttura. Negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Questo garantisce un facile accesso al centro città e comodi collegamenti con tutti i principali snodi di trasporto. Questa proprietà offre un'eccellente opportunità per gli acquirenti che apprezzano una posizione centrale, una disposizione funzionale e un ambiente abitativo ben curato. È ideale per chi acquista per la prima volta o come nuova casa per chi ama sia i comfort della città che la tranquillità della propria casa. È possibile fissare una visita in qualsiasi momento su appuntamento per avere un'idea personale di questa interessante opportunità abitativa. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento. L'appartamento è libero e pronto per essere abitato. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per visionare l'immobile.

Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Tutto sulla posizione

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
- Kreisdgymnasium Neuenburg

Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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