

**Neuenburg am Rhein**

**Casa indipendente con un'ottima disposizione degli spazi in una tranquilla zona residenziale centrale nella città alta, con un ampio appezzamento di terreno.**

**Codice oggetto: 25429150**



**PREZZO D'ACQUISTO: 668.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

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

**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25429150                |
| Superficie netta    | ca. 170 m <sup>2</sup>  |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 8                       |
| Camere da letto     | 5                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1974                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 668.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>28.10.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>195.70 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1974</b>                             |

**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1974, sorge su un ampio terreno di circa 807 m<sup>2</sup> e offre circa 170 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per idee abitative individuali. La sua posizione tranquilla ai margini di una zona residenziale consolidata garantisce un ambiente piacevole, mentre la sua posizione appartata garantisce la massima privacy. La casa dispone di un totale di otto stanze, tra cui cinque camere da letto singole che possono essere utilizzate in diversi modi: come camere da letto tradizionali, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due bagni con luce naturale e un WC separato nel seminterrato offrono comfort sufficiente per la vita quotidiana. Un punto di forza particolare è la camera da letto principale/camera per gli ospiti con bagno en-suite, situata appena fuori dalla zona giorno principale, leggermente separata dalla zona giorno principale. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. La zona pranzo è direttamente adiacente, creando un'atmosfera aperta e invitante. Da qui si accede direttamente alla terrazza, perfetta per rilassarsi all'aperto. La cucina, attrezzata in modo funzionale, è integrata nel design generale e offre ampi spazi di stoccaggio e di lavoro. Un altro punto forte della casa è il balcone coperto al piano superiore, che offre ulteriore comfort, soprattutto durante i mesi estivi. Nel seminterrato, oltre a un'ampia sala hobby, si trova un ampio ripostiglio. Entrambi i locali sono riscaldati e possono essere utilizzati come spazi abitativi. Il seminterrato comprende anche un WC separato, una cantina e il locale caldaia con un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, che garantisce un approvvigionamento termico affidabile ed efficiente. La casa è in ottime condizioni e offre le condizioni ideali per ammodernamenti personalizzati. Il terreno è generosamente curato e offre ampio spazio per il tempo libero e il relax. Un pratico posto auto coperto e un garage, entrambi facilmente accessibili dal vialetto d'accesso, sono disponibili per i veicoli. Il giardino offre una varietà di utilizzi ed è adatto ai bambini per giocare, fare giardinaggio o semplicemente rilassarsi. Grazie alla posizione tranquilla, potrete godervi piacevoli momenti di relax nella vostra proprietà. Vicino alla terrazza, un pergolato coperto invita a trascorrere del tempo all'aperto. La spaziosa casetta da giardino con ampi spazi amplia le possibilità pratiche del giardino. Un altro vantaggio è l'eccellente infrastruttura: negozi, scuole e mezzi pubblici sono raggiungibili a piedi o con un breve tragitto in auto. Il quartiere è caratterizzato da un ambiente residenziale piacevole e ben curato. Nel complesso, questa casa indipendente offre ampio spazio per tutta la famiglia e colpisce per le sue molteplici possibilità di utilizzo e la posizione molto ambita. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25429150 - 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)**