

Neuenburg am Rhein

# Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Garten und Doppelgarage in gefragter Wohnlage

Codice oggetto: 26429150



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

PREZZO D'ACQUISTO: 759.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 698 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26429150 - 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: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26429150
Superficie netta	ca. 223 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	759.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>76.17 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1979</b>

Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



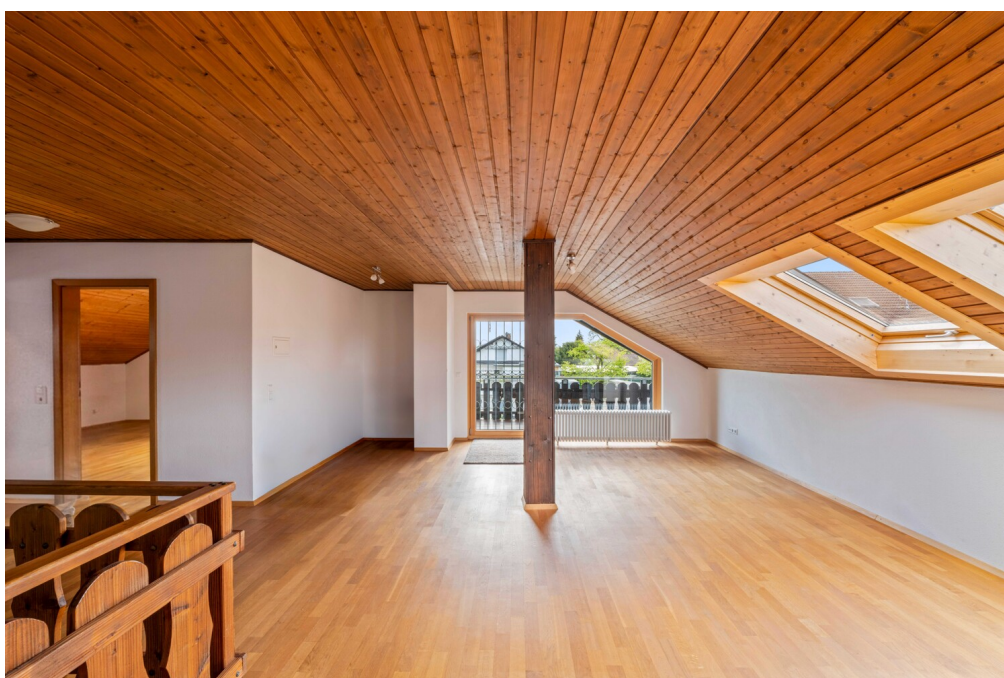
Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



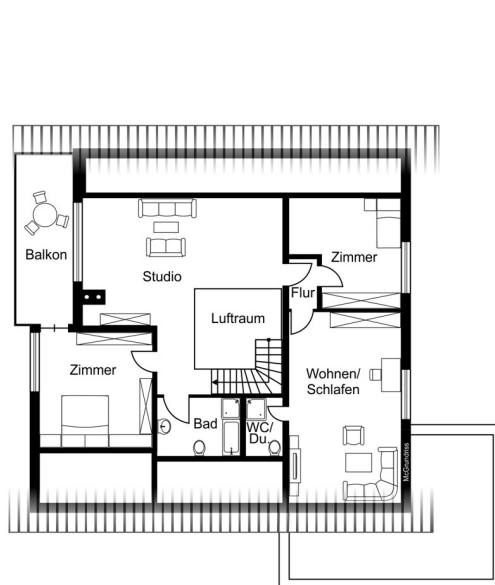
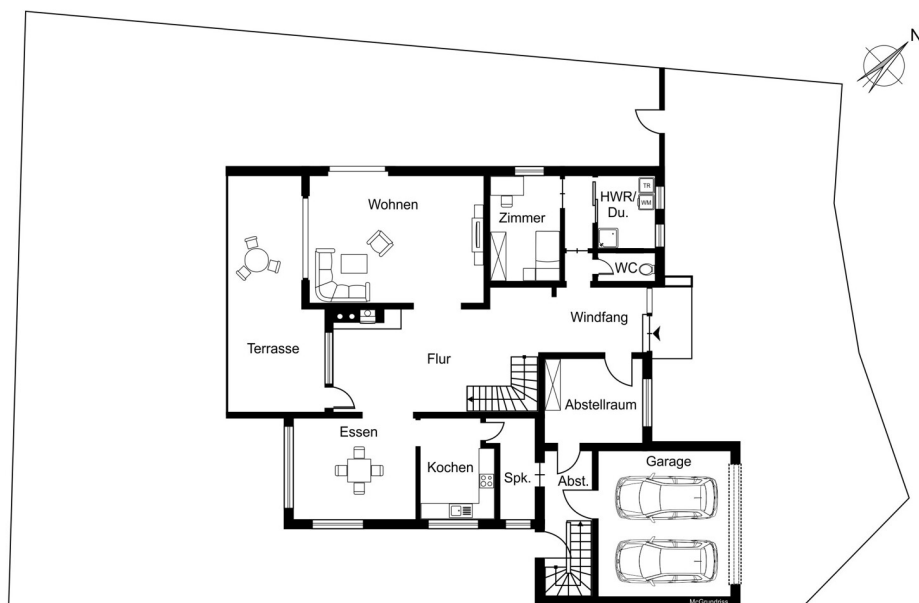
Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## Una prima impressione

Dieses liebevoll ausgestattete und gestaltete Einfamilienhaus im Landhausstil präsentiert sich in einem modernisierten Gesamtzustand und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 698 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1979 erbaut und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert, sodass sie heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz bestens entspricht.

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer und drei Badezimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Familien, Beruf und Gäste ermöglicht. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges und helles Entree mit doppelter Eingangstür und stilvollen Details, das einen ersten Eindruck von dem einladenden Wohnambiente vermittelt.

Die großzügigen Wohnbereiche sind durch einen offenen Grundriss und eine imposante Holzterrasse zur Galerie gekennzeichnet, die das behagliche Wohngefühl unterstreicht. Im Wohnzimmer sorgt ein gemauerter Kaminofen für angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Raumgestaltung überzeugt durch lichte Höhen und zahlreiche Fenster, die für viel Tageslicht sorgen.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, was das Kochen und gemeinsame Essen zu einem Genuss macht. Der Wohn- und Essbereich lässt sich vielfältig nutzen und setzt die warme Holzoptik des Hauses fort.

Das Haus bietet auf dem Erdgeschossbereich flexible Nutzungsmöglichkeiten: Dieser Teil kann als Einliegerwohnung, Praxis oder Büro genutzt werden – ideal für Selbständige. Insgesamt stehen Ihnen so zahlreiche Optionen für individuelle Lebenskonzepte offen.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Galeriestudio mit sichtbaren Holzdecken und einem Balkon, das als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich oder Atelier genutzt werden kann. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist modern gestaltet, bietet eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche und Tageslicht durch ein Fenster in der Dachschräge. Ebenso im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Duschbad mit Dachfenster.

Das Grundstück ist allseitig umfriedet und überzeugt durch einen gepflegten, nicht zu großen Pflanzenbestand sowie mehrere liebevoll angelegte Gartenbereiche. Die überdachte Terrasse mit Jalousie bietet auch an sonnigen oder regnerischen Tagen Platz für entspannte Stunden im Freien. Von hier blicken Sie auf den Garten, der zum Verweilen und zur

**Gestaltung nach eigenen Wünschen einlädt. Eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sorgt für bequemen und sicheren Zugang zum Haus.**

**Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit freundlicher Bebauung und guter Infrastruktur aus.**

**Insgesamt vereint dieses Einfamilienhaus klassischen Landhausstil mit modernen Elementen und bietet viel Platz für eine Familie mit besonderen Ansprüchen – arrangiert und ausgestattet in einer Form, die Lebensqualität und Flexibilität vereint. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Dettagli dei servizi**

**Großzügiges allseitig umfriedetes Grundstück**  
**Modernisiertes Wohnhaus im Landhausstil mit ausgebautem Dachgeschoss**  
**Außenterrasse, überdacht mit Markise**  
**Erdgeschoss**  
**Großer, repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Kamin**  
**Separierbarer Bereich, nutzbar für Einliegerwohnung oder Praxis / Büro**  
**Arbeitszimmer**  
**Küche mit moderner Einbauküche**  
**Gäste - WC (mit Dusche / HWR) im Eingangsbereich**  
**Großzügiges Entree**  
**große Terrassen nach Süden**  
**große Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor und direktem Zugang zum Wohnraum**  
**Speisekammer**  
**Obergeschoss**  
**3 großzügige Schlafzimmer mit zwei Bädern**  
**großes Galeriestudio**  
**Parkettbelag durchgängig im DG**  
**Balkon**  
**Technik**  
**Gas - Zentralheizung**  
**Fenster mit Rollläden**  
**SAT Anlage**  
**u.v.m.**

**Codice oggetto: 26429150 - 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
- Kreisgymnasium Neuenburg

**Codice oggetto: 26429150 - 79395 Neuenburg am Rhein**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26429150 - 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)**