

Neuenburg am Rhein / Zienken

# Komplett modernisierte 3-Zi.-DG Wohnung mit Balkon, neuer Einbauküche, Stellplatz und Gäste WC

Número da propriedade: 26429025



PREÇO DO ALUGUEL: 990 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Numa vista geral

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26429025                                                   |
| Área                   | ca. 85 m²                                                  |
| Disponibilidade        | 26.08.2026                                                 |
| Piso                   | 2                                                          |
| Quartos                | 3                                                          |
| Quartos                | 2                                                          |
| Casas de banho         | 2                                                          |
| Ano de construção      | 1997                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 25 EUR (Arrendar) |

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 990 EUR                                         |
| Custos adicionais         | 250 EUR                                         |
| Modernização / Reciclagem | 2026                                            |
| Tipo de construção        | Sólido                                          |
| Área útil                 | ca. 5 m²                                        |
| Móveis                    | WC de hóspedes,<br>Cozinha embutida,<br>Varanda |

Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 07.02.2028          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 81.50 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1997                              |

Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



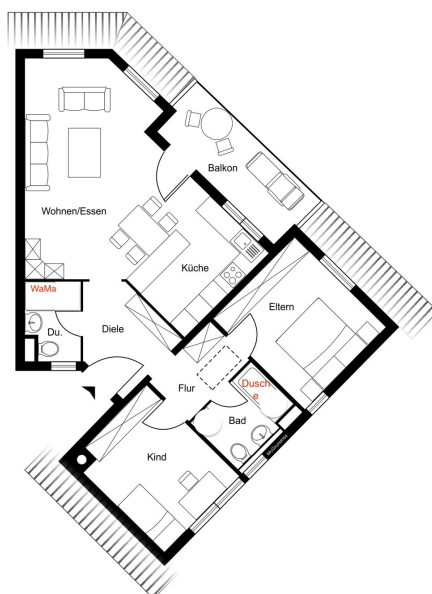
Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

## O imóvel



**Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## Uma primeira impressão

Diese komplett modernisierte und sehr ansprechende Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Raumnutzung und kombiniert Komfort mit praktischen Ausstattungsmerkmalen. Die 1997 erbaute Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und ist über einen Laubengang vor dem Wohnungseingang zugänglich, der den Zugang zusätzlich vor Wettereinflüssen schützt und als zusätzlicher Sitzplatz genutzt werden kann.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein freundlicher Wohnbereich, der zur offenen Küche mit neuer Einbauküche (Lieferung Ende September) führt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich in zwei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnbereich aufteilen (alle mit Parkettboden ausgelegt). Die beiden Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und sind dank der Fenster gut lichtdurchflutet. Eines der beiden Schlafzimmer eignet sich hervorragend als Hauptschlafzimmer, während das andere ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die zwei komplett erneuerten Badezimmer der Wohnung, die beide funktional und gleichzeitig modern gestaltet sind. Beim größeren Badezimmer wurde die Badewanne durch eine große, eben begehbare Dusche ersetzt. Das zweite Badezimmer, welches als Gäste-WC genutzt werden kann, verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlichen Wohnwert bietet die großzügige Balkon-/Terrassenfläche, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier können Sie den Tag bei frischer Luft entspannt ausklingen lassen. Ein praktisches Highlight dieser Wohnung ist der zusätzliche Stauraum auf dem Dachboden, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Unterbringung von Saisonartikeln oder selten benötigten Gegenständen bietet. Ein abgeschlossenes Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot. Durch die sinnvolle und praktische Raumaufteilung und die alltagstaugliche Ausstattung eignet sich diese Immobilie bestens für Paare oder kleine Familien.

Im Außenbereich verfügt die Wohnung über einen eigenen Außenstellplatz, welcher für EUR 25,00 pro Monat gemietet werden kann.

Die Wohnung kann ab dem 01.10.2026 angemietet werden.

Ihre Anfrage senden Sie uns bitte hier online. Bitte beachten Sie, daß eine Bearbeitung Ihrer Anfrage nur nach Zusendung einer ausgefüllten Mieterselbstauskunft erfolgen kann. Diese schicken wir Ihnen zu.

**Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## Tudo sobre a localização

Neuenburg am Rhein besticht als charmante Grenzstadt in der Freiburger Region durch ihre einzigartige Verbindung von ländlich-suburbanem Flair und einer hervorragenden regionalen Vernetzung. Die Stadt bietet Familien eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die zugleich durch ihre Nähe zu Frankreich und die gute Erreichbarkeit umliegender Zentren besticht. Hier genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer stabilen und überschaubaren Wohnstruktur, die besonders für Familien ein verlässliches und harmonisches Umfeld schafft.

Die unmittelbare Umgebung von Neuenburg am Rhein, insbesondere der Stadtteil Zienken, unterstreicht dieses familienfreundliche Ambiente mit einer einladenden Nachbarschaft und einer Atmosphäre, die Geborgenheit und Gemeinschaft fördert. Die naturnahe Lage lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Erholung und spielerisches Entdecken.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur: In nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichen Sie die Rheinschule Zienken sowie die Grundschule Rheinschule Neuenburg am Rhein, die eine solide Basis für eine umfassende schulische Förderung bieten. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen wie das Kreisgymnasium Neuenburg und die Mathias-von-Neuenburg Schule in circa 35 bis 44 Minuten gut erreichbar. Kindergärten, darunter der städtische Kindergarten am Stadtpark, sind ebenfalls in angenehmer Nähe vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte und Apotheken innerhalb von etwa 40 bis 45 Minuten Fußweg gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Aldi Süd sind in rund 33 bis 42 Minuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Für entspannte Stunden sorgen vielfältige gastronomische Angebote und Cafés in der Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Müllheim im Markgräflerland, der in etwa 51 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gegeben und ermöglicht flexible Mobilität für Pendler und Familienausflüge. Zudem sind die nahegelegenen Autobahnanschlüsse in rund 3,7 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was die Erreichbarkeit der Region zusätzlich erhöht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Neuenburg am Rhein eine ideale Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und praktischer Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Familien

**gemeinsam eine lebenswerte Zukunft gestalten können.**

**Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26429025 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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