Neuenburg am Rhein / Zienken

Großzügiges lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus mit fünf Balkonen und weitläufigem Garten

Objektnummer: 26429050



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1013 m²

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Auf einen Blick

Objektnummer	26429050
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	20.10.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	49 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

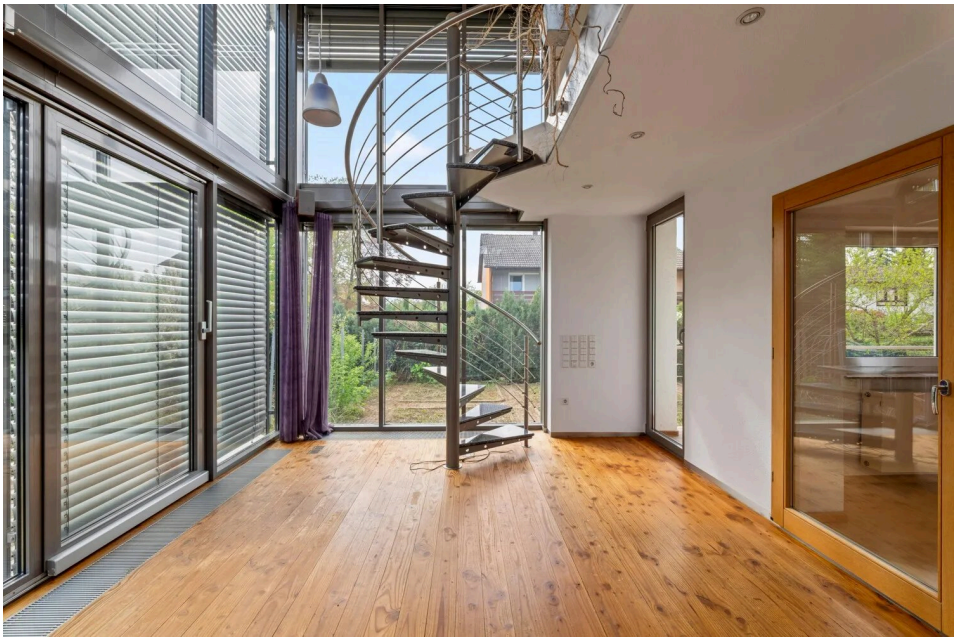
Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

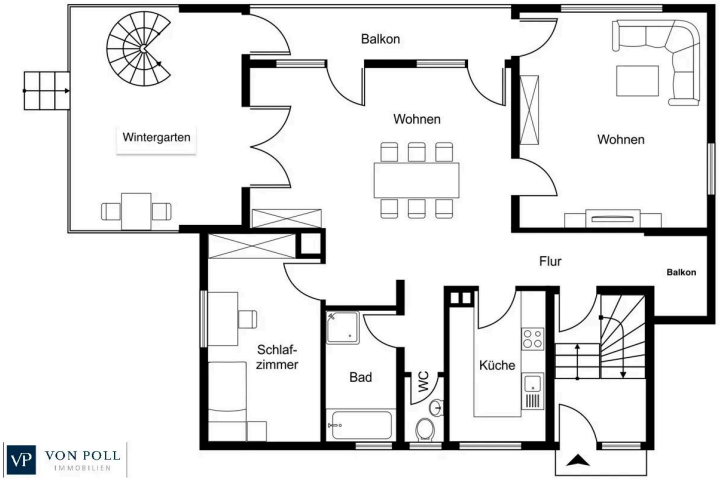
Die Immobilie

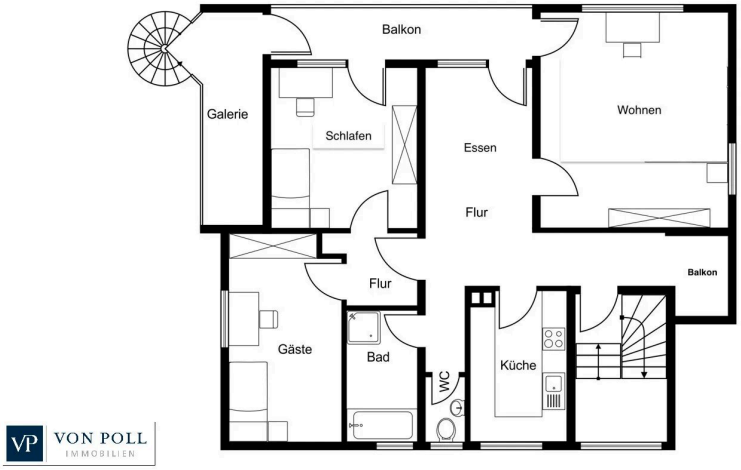




Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

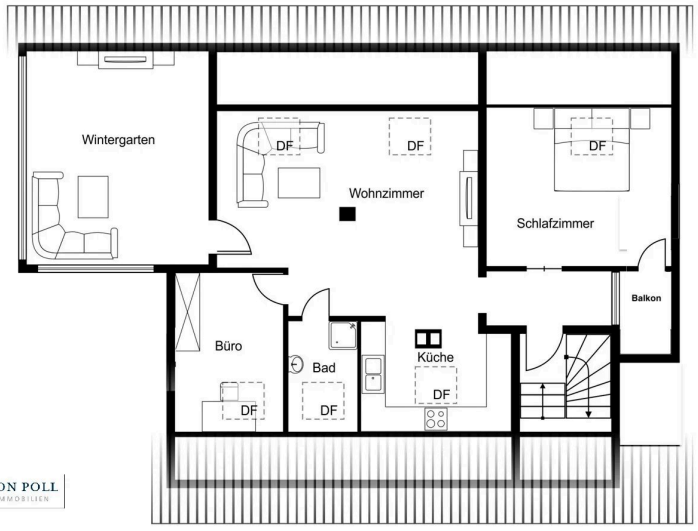
Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Die Immobilie





Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Die Immobilie



Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Ein erster Eindruck

Schon die Einfahrt lässt erahnen, welch großzügiges Raumgefühl dieses gepflegte Mehrfamilienhaus entfaltet. Das weitläufige Grundstück bietet eine angenehme Ruhe, die in jedem Winkel spürbar ist. Die Zufahrt öffnet sich zu einem gepflasterten Hof, flankiert von einer Doppelgarage und eingerahmt vom satten Grün des Gartens. Das im Jahr 1970 erbaute Objekt wurde um das Jahr 1995 herum umfassend saniert und zuletzt 2021 modernisiert, sodass es heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz vollauf gerecht wird. Die moderne Wärmepumpenheizung aus 2021 sorgt für zeitgemäßes, nachhaltiges Heizen und ergänzt das attraktive Gesamtpaket hervorragend. Die ruhige Wohnlage bietet ein entspanntes Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft und kurzen Wegen in die Natur. Die Außenbereiche zeichnen sich durch einen großen Garten mit gepflegtem Grün und reichlich Sichtschutz aus, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung ergeben. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Wintergarten aus dem Jahr 2005, der sich über drei Etagen erstreckt und das Haus mit viel Tageslicht erfüllt. Die Fassade wurde ebenfalls im Jahr 2005 gestrichen. Drei eigenständige Wohnungen fügen sich harmonisch in das Gebäude ein und eröffnen mit ihren insgesamt elf Zimmern eine besondere Großzügigkeit.

Im Erdgeschoss empfängt ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der mit seinen Jalousien nicht nur ein atmosphärisches Zentrum bildet, sondern auch an heißen Tagen angenehmen Schatten spendet. Hier trifft man sich zu angenehmen Gesprächen und genießt die Aussicht in den Garten. Die Einbauküche schließt sich praktisch an, während zwei Balkone, einer nach Westen, der andere zum Hof, den Blick ins Freie lenken. Ein Badezimmer mit Wanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und sorgt für entspanntes Ankommen. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde bewusst für eine mögliche Eigennutzung freigehalten.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Wohnerlebnis fort: 3,5 Zimmer, wiederum Zugang zum Wintergarten, eine eigene Küche und weitere Rückzugsmöglichkeiten schaffen Raum für individuelle Lebensentwürfe. Auch im Dachgeschoss findet sich diese angenehme Offenheit wieder. Hier verteilen sich 3,5 Zimmer und ein weiteres Bad mit Dusche auf einer luftigen Ebene, die viel Flexibilität zulässt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind derzeit gut vermietet.

Der Keller überrascht mit einem beheizten, vielseitig nutzbaren Raum, der zusätzlichen Lebensraum oder Platz für Hobbys schafft. Jede Wohnung verfügt über ihren eigenen Nutzkeller; ein gemeinsamer Waschmaschinenraum sorgt für Ordnung im Alltag. Die Technik ist auf dem neuesten Stand: Eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe, Klimaanlage im Wintergarten, Rollläden an den Fenstern und eine SAT-Anlage unterstreichen den gepflegten, modernen Charakter des Hauses.

Der Garten hinter dem Haus ist großzügig angelegt und lässt sich vielseitig nutzen, sei es für entspannte Stunden im Grünen, als Spielfläche oder als Rückzugsort in der warmen Jahreszeit. Die ruhige Lage verbindet Privatsphäre mit angenehmer Nachbarschaft. Drei separate Wohnungen, fünf Balkone und eine durchdachte Aufteilung eröffnen das Potenzial für langfristige Vermietbarkeit oder generationsübergreifendes Wohnen. Hier lebt man in einem Haus, das mit seiner Substanz und Atmosphäre überzeugt, und Tag für Tag einen stillen Rückhalt im Alltag schenkt.

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Ausstattung und Details

Großes Grundstück in ruhiger und angenehmer Wohnlage
Saniertes und modernisiertes Wohnhaus mit drei Wohnungen
Fünf Balkone
Großer Gartenbereich
Große Einfahrt mit Hof und Doppelgarage
Erdgeschoss
4 Zimmer (inkl. großer Wintergarten mit Jalousien zur Beschattung)
Küche mit Einbauküche
Großer Balkon nach Westen
Kleiner Balkon zum Hof
Badezimmer mit Wanne und Dusche
Kaminofen
Obergeschoss
3,5 Zimmer und Zugang zum Wintergarten
Großer Balkon nach Westen
Kleiner Balkon zum Hof
Küche
Badezimmer mit Wanne und Dusche
Kaminofen
Dachgeschoss
3,5 Zimmer
Kleiner Balkon zum Hof
Küche
Badezimmer mit Dusche
Kellergeschoss
Großer beheizter Kellerraum mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten
Technik- und Heizungsraum
Nutzkeller für jede Wohnung
Waschmaschinenraum
Ausgang und Treppe zum Hof
Technik
Luft-Wärme-Pumpe
Klimaanlage im Wintergarten
Jalousien im Wintergarten
Rolläden an den Fenstern
SAT Anlage

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Alles zum Standort

Neuenburg am Rhein mit dem Ortsteil Zienken überzeugt als Standort mit einer ruhigen, zugleich hervorragend angebundenen Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Freiburg, einer soliden regionalen Infrastruktur und einer stabilen wirtschaftlichen Basis mit mittelständisch geprägtem Umfeld. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein Markt mit verlässlicher Nachfrage, einem attraktiven Preisniveau im mittleren bis gehobenen Segment und guten Perspektiven für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Neuenburg am Rhein mit dem Ortsteil Zienken als Standort mit klarer Standortqualität. Der Ortsteil verbindet ein angenehmes, geordnetes Wohnumfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter langfristig interessant bleibt. Gerade die Kombination aus Ruhe, regionaler Vernetzung und grenzüberschreitender Erreichbarkeit stärkt die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Im Alltag überzeugt die Umgebung mit einer gut abgestimmten Versorgung: Die Rheinschule Zienken liegt nur rund 7 Gehminuten entfernt und unterstreicht die familienorientierte Nachfrage im Quartier. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch das Kreisgymnasium Neuenburg in etwa 3 Autominuten sowie die Mathias-von-Neuenburg Schule in rund 4 Autominuten. Für den täglichen Bedarf stehen mit Edeka in etwa 3 Autominuten, Aldi Süd in rund 5 Autominuten und dem Alnatura Super Natur Markt in etwa 5 Autominuten mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist solide aufgestellt: Eine Zahnarztpraxis ist in rund 5 Autominuten erreichbar, weitere Arztpraxen liegen bei etwa 5 Autominuten, und mit der Fridolin Apotheke sowie der Rhein-Apotheke sind zwei Apotheken in rund 5 Autominuten vorhanden. Für Freizeit und Gastronomie sorgen der Sportclub Zienken e.V. in etwa 8 Gehminuten sowie Restaurants und Cafés im weiteren Umfeld, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Insgesamt bietet Neuenburg am Rhein mit dem Ortsteil Zienken für Investoren ein stabiles, nachgefragtes Umfeld mit guter Infrastruktur und überzeugender Standortqualität.

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Sonstige Angaben

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: 3,00 % 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.

Objektnummer: 26429050 - 79395 Neuenburg am Rhein / Zienken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com