Neuenburg am Rhein

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26429080



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73.25 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26429080
Wohnfläche	ca. 73.25 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	87.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ein erster Eindruck

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet mit ca. 73,25 m² Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist langfristig vermietet und eignet sich daher besonders für Käufer, die eine solide und bereits bestehende Vermietung bevorzugen.

Die Wohnung ist zentral gelegen, befindet sich im Obergeschoss eines 1992 erbauten Mehrfamilienhauses und wurde im Jahr 2021 modernisiert bzw. saniert.
Die zuverlässigen und langjährigen Mieter möchten das Mietverhältnis gerne fortführen, so dass der Käufer die Immobilie mit bestehenden Mietern übernehmen kann. Die Immobilie erwirtschaftet vom ersten Tag an laufende Mieteinnahmen, was sie besonders interessant für Kapitalanleger macht.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei gut geschnittene Zimmer und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Der Eingangsbereich der Wohnung begrüßt Sie mit einem großzügigen Flur, der mit weißen Bodenfliesen ausgestattet ist und ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.
Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer, das durch viel Tageslicht und eine moderne Deckenleuchte eine angenehme Atmosphäre schafft. Der Boden ist hier mit einem hell gehaltenen Laminat versehen, das einen freundlichen und einladenden Eindruck vermittelt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der ausreichend Platz für einen Tisch mit mehreren Stühlen bietet und einen freien Blick in eine ruhige Nachbarschaft ermöglicht – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer und Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Im Hauptschlafzimmer sorgt ein großes Fenster für viel Licht und der Laminatboden harmoniert mit den modernen Türen und Einbauschränken.
Das Badezimmer ist mit hellen Wandfliesen, zwei separaten Waschbecken, einem Spiegelschrank und Fußbodenheizung ausgestattet. Eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung ist ebenfalls vorhanden und schafft moderne Nutzungsstandards. Ein separates WC mit fliesenbedecktem Boden und kompaktem Waschbecken rundet das Angebot ab.
Die Küche überzeugt durch hochglänzende Küchenfronten und ausreichend Arbeitsfläche. Ein Essplatz für zwei Personen ist direkt am Fenster integriert, wodurch Sie beim Frühstück das Tageslicht genießen können.
Die zentrale Lage der Wohnung bietet optimale Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind bequem erreichbar, was

den Wohnkomfort für die Mieter deutlich erhöht.

Besonders für Kapitalanleger interessant:
Durch die vorhandene Hausverwaltung sowie die Organisation der Reinigung und weiterer gemeinschaftlicher Aufgaben bietet die Immobilie einen angenehmen und weitgehend unkomplizierten Verwaltungsaufwand.

Die Wohnung im OG mit ca. 73,25 m² ist ein Angebot, das sowohl durch den Zustand als auch durch die langfristige Vermietung überzeugt. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit stabilen Erträgen zu erwerben – vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

Alles zum Standort

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 NeuenburgNeuenburg 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

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

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: 3,57 % 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.

Hinweis zu den Bilddarstellungen:
Einzelne Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Die Darstellungen dienen teilweise der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26429080 - 79395 Neuenburg am Rhein

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