Neuenburg am Rhein

RMH + + preiswert und kompakt ++ mit Terrasse und Garage

Objektnummer: 26429110



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 124 m²

Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

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

Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26429110
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	114.68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Ein erster Eindruck

Durchdachte Architektur aus den 1980er Jahren prägt dieses Reihenmittelhaus, das sich in feinen halben Ebenen (Split-Bauweise) über etwa 125 m² Wohnfläche und weiteren ca. 17 m² entfaltet. Der Grundriss lebt von klaren Linien und einer angenehmen Offenheit, die das Licht von morgens bis abends durch die Räume wandern lässt. Schon beim Eintreten wird deutlich, wie harmonisch sich das Haus an den Alltag anpasst: Der Flur empfängt mit direktem Zugang zum Gäste-WC, das im täglichen Leben spürbar Komfort schafft.

Im Herzstück des Hauses, dem Wohnzimmer, sorgt der Schwedenofen für eine besondere Atmosphäre. Gerade an kühleren Tagen lädt das flackernde Feuer dazu ein, sich zurückzuziehen und den Blick in die Flammen schweifen zu lassen. Die halboffene Raumgestaltung verbindet die Ebenen auf ungezwungene Weise; kurze Treppenläufe schaffen kleine Rückzugsorte, ohne den Zusammenhang der Räume zu verlieren. Von hier aus führt eine Tür direkt auf die Terrasse, ein privater Platz unter freiem Himmel, umgeben von einem überschaubaren Grundstück, das mit rund 124 Quadratmetern pflegeleicht und einladend wirkt.

Die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche, liegt zentral und ist für gemeinsames Kochen bestens vorbereitet. Der direkte Übergang zum Essbereich macht das Servieren und Zusammensitzen angenehm unkompliziert. Ein Balkon ergänzt die Außenbereiche und eröffnet einen zusätzlichen Ort für das Frühstück im Freien oder die ruhige Lektüre am Nachmittag.

Auf den oberen Ebenen warten vier Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ob Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, jedes einzelne profitiert von Licht und einer angenehmen Raumhöhe. Das Badezimmer ist praktisch geschnitten und bietet alles, was man für den Start in den Tag braucht. Die Nachtspeicherheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme.

Ein echtes Plus ist die Garage im Haus, die mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Das Auto bleibt trocken und sicher, der Zugang ist komfortabel, vor allem an regnerischen Tagen besonders geschätzt.

Die letzte Modernisierung in 2020, gibt dem Haus zusätzlich zu den bereits durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen eine gute Perspektive und eröffnet die Möglichkeit, mit weiteren Modernisierungen und Renovierungen individuellen Stil einzubringen. Wer den Charme gewachsener Substanz mit zeitgemäßer Ausstattung verbinden möchte, findet hier einen Ort mit Geschichte und Zukunft.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem Reihenmittelhaus in ruhiger

Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie.

Objektnummer: 26429110 - 79395 Neuenburg am Rhein

Alles zum Standort

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 zukunftssichere 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.

Objektnummer: 26429110 - 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.

Objektnummer: 26429110 - 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