Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

*Objektnummer: 26429120*




KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt


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

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26429120 |
| Wohnfläche | ca. 60 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 155.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 118 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 12.09.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Die Immobilie

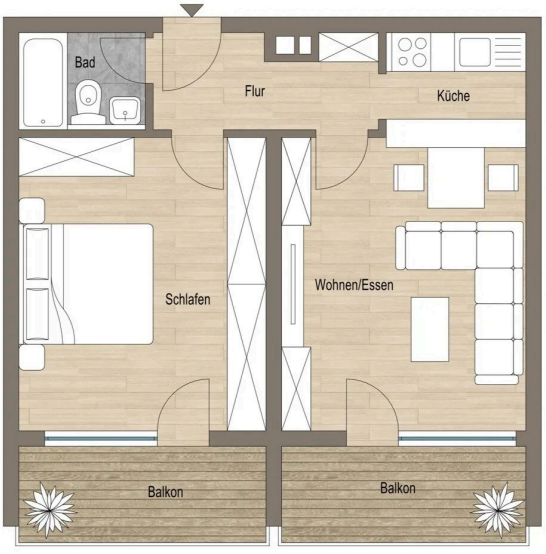





Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Ein erster Eindruck

Ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit empfängt einen sofort beim Betreten dieser Etagenwohnung aus dem Jahr 1972. Die Raumaufteilung über rund 60 Quadratmeter wirkt durchdacht und lässt Luft zum Atmen. Die Zimmer öffnen sich einladend, ohne sich aufzudrängen, und behalten dabei ihre klare Linie. Der Wohnbereich nimmt das Tageslicht auf und verteilt es gleichmäßig, sodass selbst an bewölkten Tagen eine angenehme Helligkeit bleibt. Die Fenster geben den Blick frei auf das ruhige Geschehen draußen, während drinnen eine entspannte Atmosphäre herrscht. Highlights bei dieser Immobilie sind die beiden großzügigen Balkone, jeweils vom Wohn- und vom Schlafzimmer aus begehbar.

Im Schlafzimmer bleibt der Raum spürbar offen, sodass auch ein größeres Bett und zusätzliche Möbel nicht beengen. Hier lässt sich der Tag ruhig beginnen oder entspannt ausklingen. Das Bad (innenliegend) ist kompakt, aber funktional eingerichtet, mit allem, was man für die tägliche Routine benötigt. Die Küche bietet genug Fläche, um auch zu zweit zu kochen und die morgendliche Tasse Kaffee in aller Ruhe zu genießen. Wer ein Gespür für Details mitbringt, kann diesen Bereich zu einem Ort machen, an dem das Kochen mehr ist als reine Notwendigkeit.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, wobei sich das Haus selbst in einem sehr guten Zustand befindet. Dies hält den erforderlichen Aufwand in Grenzen und auf die eigene Wohnung begrenzt. Die Etagenwohnung wird nach wie vor vom derzeitigen Mieter bewohnt. Derzeit ist also keine Maßnahme erforderlich.

Die Zentralheizung sorgt für durchgehende Wärme an kühleren Tagen und unterstützt eine behagliche Grundstimmung.

Die vermietete Wohnung eignet sich sehr gut als Kapitalanlage, wobei auch der attraktive Preis Ihre Beachtung verdient.

Hier wartet ein Zuhause, das offen ist für neue Impulse. Die Substanz überzeugt, der Grundriss bietet Raum für eigene Ideen und Wünsche.

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# Alles zum Standort

Neuenburg am Rhein präsentiert sich als wirtschaftlich aktiver Standort im Oberrheingebiet mit solider Nachfragebasis und einer Lage, die durch die Nähe zu Freiburg, Basel und der französischen Grenze nachhaltig gestützt wird. Für qualitätsorientierte Käufer ist insbesondere das im Vergleich zu den umliegenden Zentren weiterhin attraktivere Preisniveau interessant, während die jüngst positiven Preis- und Mietentwicklungen auf einen Markt mit stabiler Perspektive und guter Vermietbarkeit hindeuten. Die Kombination aus Beschäftigungsnähe, grenzüberschreitender Mobilität und einem eher reifen Marktumfeld spricht vor allem für Substanz, Standortqualität und langfristige Werthaltigkeit.

Der Ortsteil Steinenstadt ergänzt dieses Profil mit einem angenehm ruhigen, gewachsenen Umfeld, das von einer klaren Wohnorientierung und einer guten Einbindung in die regionale Infrastruktur geprägt ist. Die Lage verbindet überschaubare Strukturen mit einer alltagsnahen Versorgung und schafft damit ein Umfeld, das bei Mietern ebenso wie bei Eigennutzern auf verlässliche Nachfrage trifft. Gerade für Anleger ist diese Mischung aus Wohnruhe, Erreichbarkeit und regionaler Anbindung ein überzeugender Standortfaktor.

Im direkten Umfeld sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Im Bereich Bildung liegen die Rheinschule Steinenstadt sowie die Rheinschule Neuenburg am Rhein Grundschule jeweils nur etwa 5 Gehminuten entfernt; auch die Kita Sonnenschein ist mit rund 28 Gehminuten gut angebunden. Für Freizeit und Familienfreundlichkeit sorgen der Mehrgenerationenplatz Steinenstadt in etwa 4 Gehminuten sowie weitere Sportmöglichkeiten in rund 5 Gehminuten, während das Thermalfreibad in etwa 18 Gehminuten zusätzlichen Freizeitwert bietet. Die Nahversorgung ist mit Penny, Edeka und Aldi Süd im Benachbarten Schliengen solide abgedeckt. Ergänzend stehen medizinische Angebote wie das Hausarztzentrum Schliengen, Zahnarzt Ralf Gebhardt & Kollegen sowie die Alte Apotheke Schliengen zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Steinenstadt Kirche in rund 6 Gehminuten gegeben.

Insgesamt bietet dieser Standort für Investoren ein ausgewogenes Verhältnis aus Lagequalität, Nachfragepotenzial und langfristiger Stabilität.

Objektnummer: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# 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: 26429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

# 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