Blodelsheim

Lichterfülltes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnbereich und Terrasse ++ Elsass grenznähe

Objektnummer: MU003



KAUFPREIS: 432.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

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

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	MU003
Wohnfläche	ca. 122 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	432.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	04.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	59 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

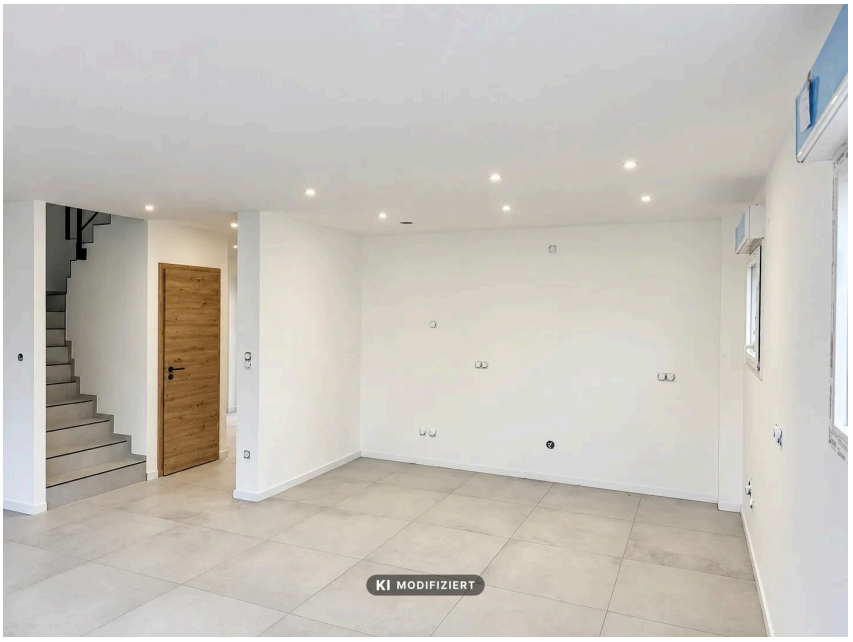
Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

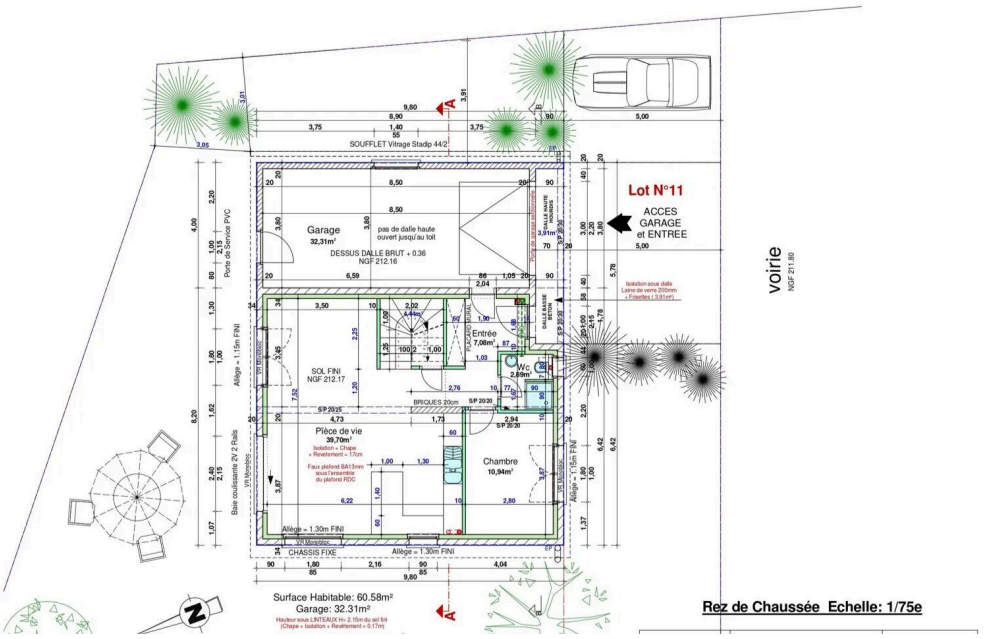
Die Immobilie



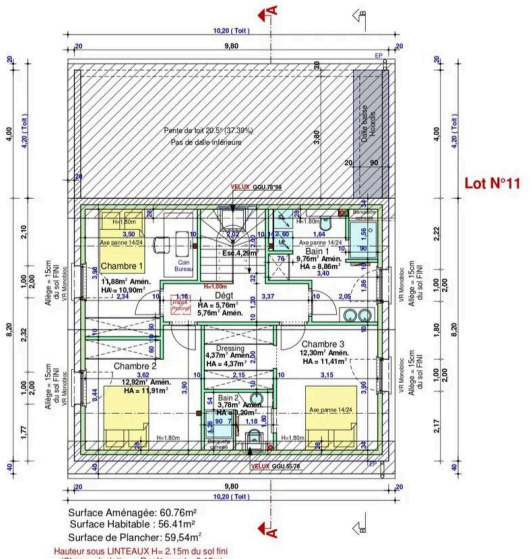


Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie



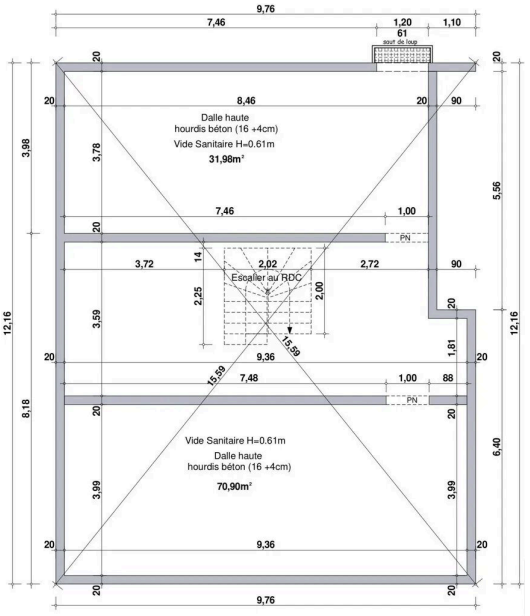
Rez de Chaussée Echelle: 1/75e

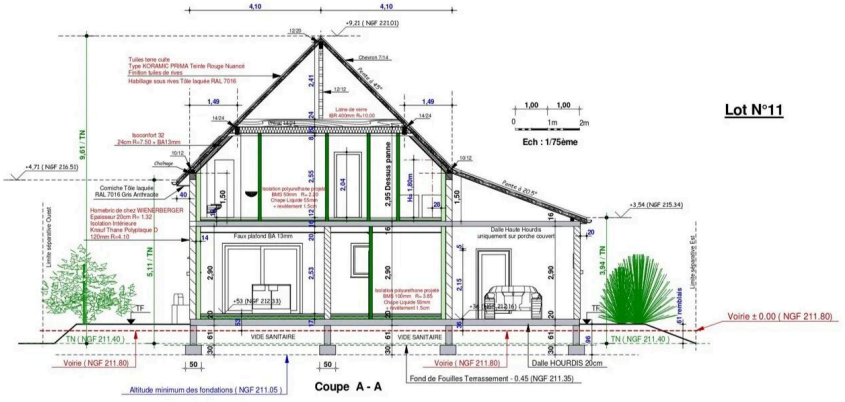


Premier étage Echelle: 1/75e

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

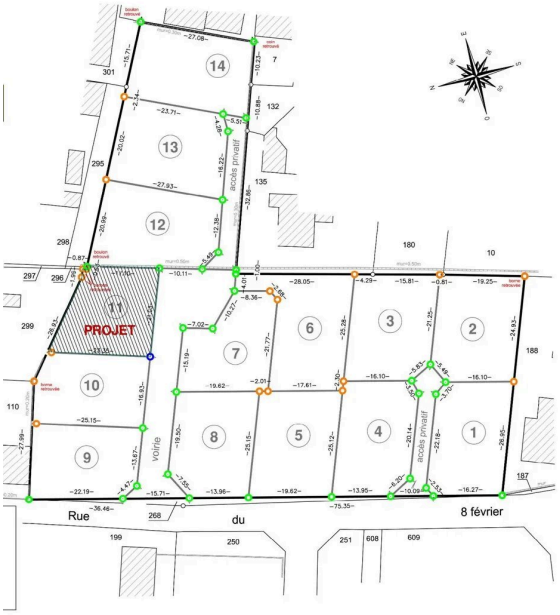
Die Immobilie





Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Die Immobilie



Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Ein erster Eindruck

Klarheit in den Linien, ein zeitgemäßes Konzept und der dezente Duft von Neubeginn, dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2026 bringt eine angenehme Direktheit mit, die sofort überzeugt. Schon beim Betreten spürt man, wie sorgfältig bei der Planung auf die Details geachtet wurde. Die Fußbodenheizung verteilt gleichmäßig Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre, die die Räume auf angenehme Weise unaufdringlich füllt. Hier ist nichts dem Zufall überlassen, sondern vielmehr das Ergebnis einer durchdachten Bauweise, die sich auf Qualität und Alltagstauglichkeit stützt.

Das Erdgeschoss empfängt mit offener Weite. Die großflächige Fensterfront zum Garten lässt Licht ungehindert fluten. Die Küche schmiegt sich an den Wohnbereich, ohne ihn zu dominieren, ein Ort, an dem gemeinsames Kochen und das Gespräch am Esstisch ganz selbstverständlich ineinander übergehen. Die Materialien wirken zurückhaltend und langlebig, schaffen eine Kulisse, die sich jedem Stil anpasst. Im Sommer öffnet sich der Raum auf die Terrasse hinaus, wo sich der Tag entspannt verlängert.

Fünf Zimmer verteilen sich auf etwa 122 Quadratmeter Wohnfläche, jedes mit eigenem Charakter. Drei Schlafzimmer bieten Struktur und Rückzugsorte, ohne die Offenheit des Hauses zu kompromittieren. Am Morgen fällt die Sonne durch die Fenster und zeichnet feine Muster auf den Boden, ein stiller Luxus, der den Tag begleitet. Das Badezimmer überzeugt durch seine Klarheit: funktional, aufgeräumt, mit wertigen Armaturen und genug Raum für Routinen, die den Alltag gliedern.

Die Terrasse ist mehr als ein Übergang nach draußen, sie wird schnell zum Lebensmittelpunkt an warmen Tagen. Der Blick schweift in den Garten, während das Haus diskret im Hintergrund bleibt und seinen Bewohnern Raum gibt. Die Verbindung von Innen und Außen ist nahtlos; die Schwelle zur Natur ist niedrig, das Lebensgefühl offen und ungezwungen.

Wer Wert auf Qualität legt und einen sehr guten Preis zu schätzen weiß, findet hier ein Haus, das mit klarem Konzept und spürbarer Sorgfalt überzeugt. Ein Ort, an dem der Alltag angenehm leicht fallen kann und jeder Raum seine ganz eigene Ruhe ausstrahlt.

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

Alles zum Standort

Blodelsheim präsentiert sich als ruhiger, gewachsener Wohnort mit ländlichem Charakter und einem angenehm überschaubaren Umfeld im Elsass, in direkter Grenznähe. Die Gemeinde verbindet ein attraktives Preisniveau mit der Nähe zu wichtigen Zentren im Elsass und im südlichen Baden, wodurch sie besonders für Menschen interessant ist, die Raum, Privatsphäre und eine verlässliche Anbindung schätzen. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Beständigkeit, Wohnqualität und eine naturnahe Lebensweise harmonisch zusammenführt.

Auch im direkten Umfeld überzeugt Blodelsheim durch seinen klaren, wohnorientierten Charakter. Die von Einfamilienhäusern geprägte Struktur vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Vertrautheit, während die gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte den Alltag angenehm erleichtert. Wer ein familienfreundliches Umfeld mit viel Privatsphäre und einem entspannten Lebensrhythmus sucht, findet hier einen Standort mit nachhaltiger Attraktivität.

Im Alltag profitieren Familien von einem gut erreichbaren Angebot an Bildung, Versorgung und Freizeit. Die Rheinschule Grißheim sowie die Rheinschule Neuenburg am Rhein Grundschule liegen jeweils rund 7 Autominuten entfernt und sind über die Bushaltestellen Grißheim Meierstraße, Grißheim Gustav-Wick-Straße und Grißheim Am Neuenburger Weg in etwa 6 bis 7 Autominuten angebunden. Weitere Schulen, darunter die Rheinschule Zienken, das Kreisgymnasium Neuenburg und die Mathias-von-Neuenburg Schule Werkreal- und Realschule, ergänzen das Bildungsangebot im weiteren Umfeld und sind ebenfalls gut erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen Kindergärten in komfortabler Distanz zur Verfügung. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist mit Landbäckerei Kern sowie mehreren Supermärkten in der Umgebung angenehm gesichert. Ergänzt wird das Umfeld durch Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote, die Raum für Bewegung, Begegnung und gemeinsame Zeit schaffen. Für entspannte Ausflüge und genussvolle Momente sorgen zudem Restaurants, Cafés und kleine kulturelle Angebote in der näheren Umgebung. Über die nahegelegenen Bahnstationen Buggingen, Heitersheim und Neuenburg (Baden) sowie die Anbindung an die Autobahn ist der Standort zudem gut mit den umliegenden Regionen verbunden.

Insgesamt bietet Blodelsheim für Familien ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit solider Infrastruktur, angenehmer Privatsphäre und einem Umfeld, das den Alltag ebenso wie die Zukunftsplanung überzeugend unterstützt.

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

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.

Objektnummer: MU003 - 68740 Blodelsheim

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