Neuenburg am Rhein

Vermietetes Mehrfamilienhaus mit Balkonen und Einbauküchen in naturnaher Lage +++ 5 Stellplätze

??????? ????????: 24429020

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 212 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 332 m^2

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ??? ?????

??????? ????????	24429020
?????????	ca. 212 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1995

???? ??????	649.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.07.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	113.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1995, das sich in einem begehrten und naturnahen Wohngebiet befindet. Das Haus ist als Doppelhaushälfte gebaut worden. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 212 m² und erstreckt sich über ein ca. 332 m² großes Grundstück. Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die eine ideale Raumaufteilung für Familien oder mehrere Parteien bieten.

Im Erdgeschoss (ca. 78 m²) finden Sie eine großzügig geschnittene Wohnung, die mit einer modernen und funktionalen Einbauküche ausgestattet ist. Die Räumlichkeiten sind optimal zugeschnitten und bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit einem Zugang zum EG-Balkon, der zur Entspannung im Freien einlädt.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohnung (ca. 73 m²), die mit gemütlichem Charme überzeugt. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten. Diese Einheit ist ebenfalls mit einer praktischen Einbauküche versehen und bietet Zugang zu einem weiteren Balkon, der einen schönen Blick auf die Umgebung bietet. Im Dachgeschoss wurden kürzlich 2 Dachfenster erneuert, da diese im üblichen Umfang Verwitterungsspuren aufwiesen.

Ein besonderes Highlight dieser beiden Etagen ist der Zugang zu zwei Balkonen, die Ihnen die Möglichkeit geben, die Sonne zu verschiedenen Tageszeiten zu genießen.

Das Untergeschoß beherbergt eine weitere ansprechende etwas kleinere Wohneinheit mit zwei Zimmern (ca. 61 m²). Auch hier ist eine Einbauküche vorhanden, die den Bedürfnissen des modernen Wohnens gerecht wird.

Die Holzteile der Balkone werden zurzeit überholt, bzw. bei Beschädigungen oder Verwitterung ausgetauscht.

Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die gesamte Ausstattung entspricht einer normalen bis gehobenen Qualität und ist in einem gepflegten Zustand. Der Zuschnitt der Wohnungen ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung sowohl als Eigenheim als auch zur Vermietung.

Die Lage des Mehrfamilienhauses besticht durch ihre Nähe zur Natur sowie die zentrale Infrastrukturanbindung. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Das Haus ist bereits gut vermietet, was für potenzielle Investoren von Interesse sein könnte.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie viele Vorteile: Eine durchdachte Raumaufteilung, gute Vermietbarkeit, angenehme Wohnfläche und ein attraktives Umfeld nahe der Natur. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich zu präsentieren.

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ??? ??? ??????????

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 Neuenburg

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.7.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Marcel Kappeler

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com