

Neuried – Dundenheim

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück - 10.000€ Gutschein sichern -

CODE DU BIEN: 24191063



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 485 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24191063
Surface habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

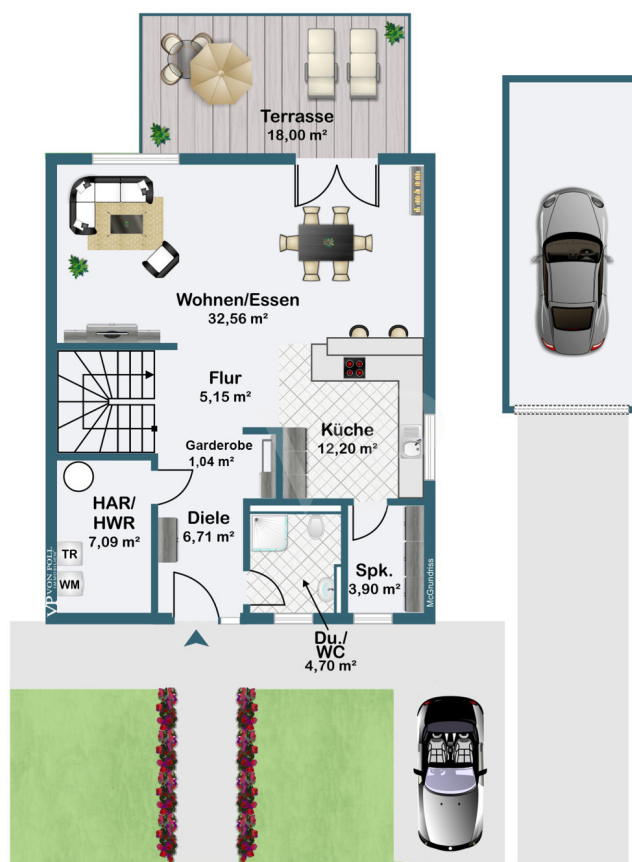
CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

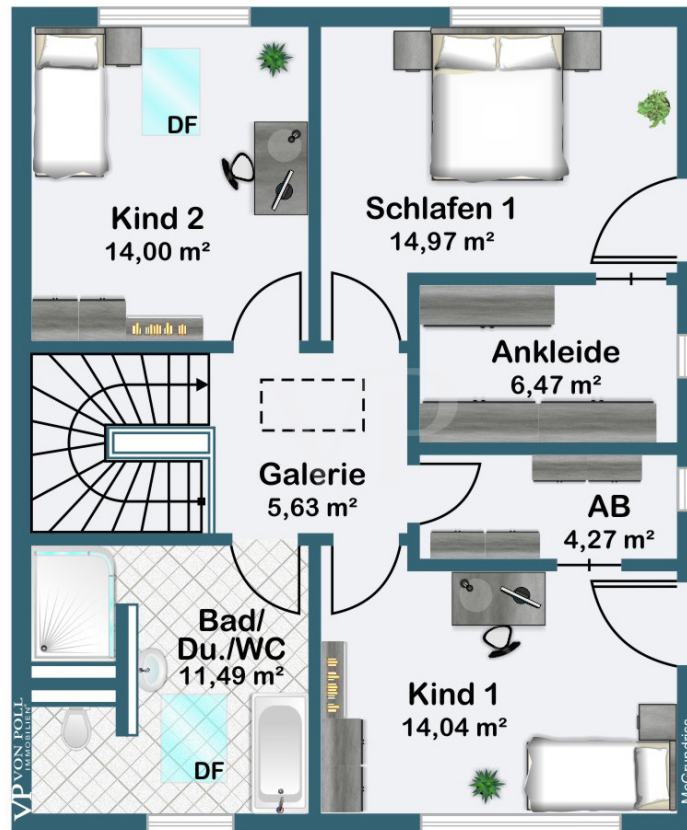
## La propriété



CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim**

## Une première impression

In diesem Exposé präsentieren wir Ihnen eine einmalige Gelegenheit: eine geplante Neubau-Doppelhaushälfte, die nach dem zukunftsweisenden KfW 40+ QNG Standard gebaut wird. Das Projekt vereint höchste Energieeffizienz, modernen Wohnkomfort und eine nachhaltige Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> auf einem ca. 485 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Zuhause viel Raum für die ganze Familie. Die Fertigstellung erfolgt schlüsselfertig – inklusive einer Einzelgarage, einem zusätzlichen Außenstellplatz und einer liebevoll angelegten Terrasse. Als besonderes Highlight bieten wir in den ersten vier Wochen der Vermarktung einen Küchengutschein im Wert von 10.000 €, mit dem Sie Ihre Traumküche nach Ihren Vorstellungen planen und gestalten können. Schon jetzt überzeugt das durchdachte Raumkonzept, das optimal auf die Bedürfnisse einer modernen Familie abgestimmt ist. Das Erdgeschoss wird durch einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich geprägt. Die großen Fensterfronten schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre, die den Raum in natürliches Licht taucht. Angrenzend daran befindet sich die Küche, die sowohl für den Alltag als auch für gesellige Abende bestens geeignet ist. Eine separate Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation im Haushalt. Für mehr Flexibilität im Alltag sorgen ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktisches Gäste-Bad mit Dusche, das auf dieser Ebene vorgesehen ist. Das Obergeschoss, welches Sie über eine Massivholztreppe erreichen, wird den familiären Rückzugsbereich beherbergen: zwei großzügige Kinderzimmer bieten viel Raum für Spiel, Kreativität und Ruhe. Das Elternschlafzimmer ist mit einem separaten Ankleidezimmer geplant, sodass Sie genügend Stauraum und Komfort genießen. Das geräumige Familienbad wird mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet somit alle Annehmlichkeiten für entspannende Momente. Eine zusätzliche Abstellkammer sorgt dafür, dass auch im Obergeschoss alles ordentlich bleibt. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Ausstattungsmerkmale, die für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz sorgen. Mit bis zu 2,70 m hohen Decken im Erdgeschoss entsteht ein offenes und luftiges Raumgefühl. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 5 kWp trägt dazu bei, dass der Energiebedarf des Hauses nachhaltig gedeckt wird. Das Haus wird nach den strengen Vorgaben des KfW 40+ QNG Standards gebaut, was für höchste Energieeffizienz und Nachhaltigkeit steht. Diese Bauweise ermöglicht es, den Energieverbrauch zu minimieren und langfristig von niedrigen Betriebskosten zu profitieren. Gleichzeitig bietet der Standard günstige Finanzierungsmöglichkeiten, von denen Sie als Käufer durch Fördermittel und Darlehen profitieren können. Zur schlüsselfertigen Ausstattung gehören ebenfalls die vollständig gepflasterte Außenanlage, die Einzelgarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz. Der Garten wird harmonisch in die Gesamtkonzeption eingebunden und



bietet Platz zum Entspannen und Genießen. Der Baubeginn ist in Kürze geplant, und Sie haben die Möglichkeit, bereits jetzt Einfluss auf bestimmte Ausstattungsdetails zu nehmen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch finanzielle Vorteile durch Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bietet. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zum Bauprojekt zu erhalten oder einen Besprechungstermin zu vereinbaren. Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in dieser modernen Neubau-Doppelhaushälfte!

**CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim**

## Tout sur l'emplacement

Neuried-Dundenheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Neuried im Ortenaukreis, Baden-Württemberg, und liegt in der Oberrheinebene, in unmittelbarer Nähe zur deutsch-französischen Grenze. Die Lage ist durch ihre Nähe zu den Städten Offenburg und Lahr sowie zur Rheinschleuse bei Strasbourg (Frankreich) geprägt, was sowohl eine gute regionale als auch internationale Anbindung ermöglicht. Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B36 sowie die Autobahn A5 sind schnell erreichbar und verbinden den Ort mit den größeren Städten der Region. Offenburg liegt etwa 15 Kilometer nordöstlich und ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Nähe zu Straßburg, das rund 25 Kilometer entfernt liegt, macht Dundenheim auch für Pendler attraktiv. Natur und Freizeit: Die Umgebung von Neuried-Dundenheim ist ländlich geprägt und bietet eine idyllische Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Die Nähe zum Rhein sowie zum Naturschutzgebiet Taubergießen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern, Radfahren oder Bootsfahrten. Infrastruktur: In Dundenheim selbst gibt es eine gute Grundversorgung durch kleinere Geschäfte und Dienstleister. Größere Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung sind in den umliegenden Städten vorhanden. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der näheren Umgebung, wodurch der Ort besonders für Familien attraktiv ist. Lebensqualität: Dundenheim bietet eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung mit einem dörflichen Charakter. Gleichzeitig ist die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Städten ein Pluspunkt für diejenigen, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur städtischen Infrastruktur schätzen.

CODE DU BIEN: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)