

Neuenburg am Rhein

## Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage mit 3 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen

VP azonosító: 24429020



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 332 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés

VP azonosító	24429020	Vételár	699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1995		

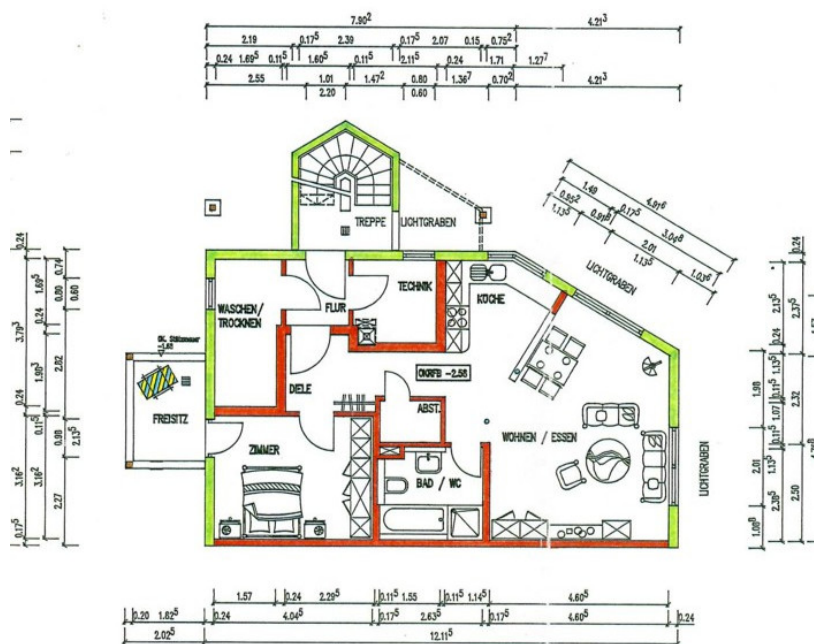
VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.07.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

# Az ingatlan





VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

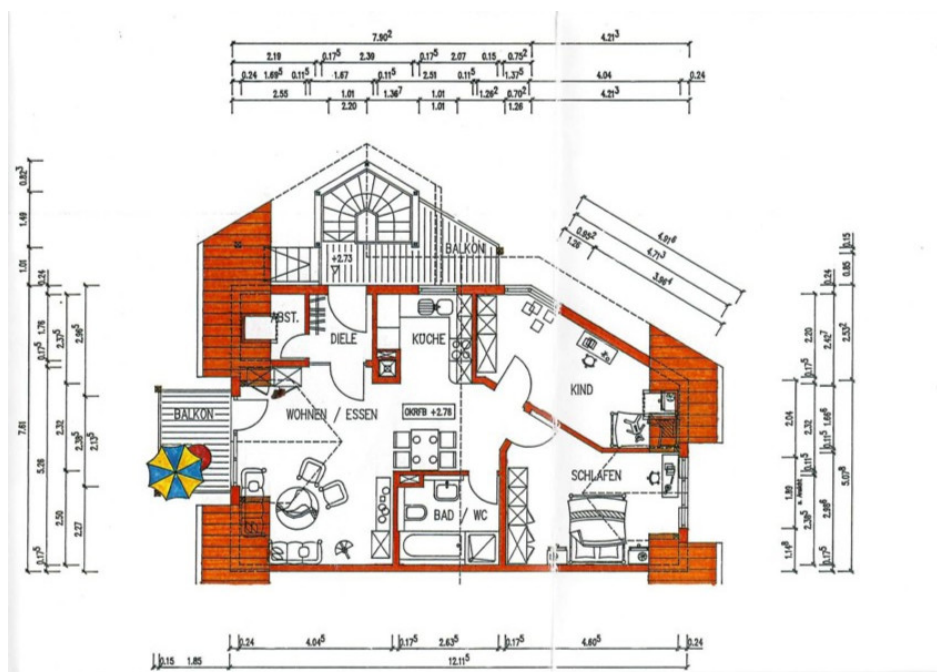
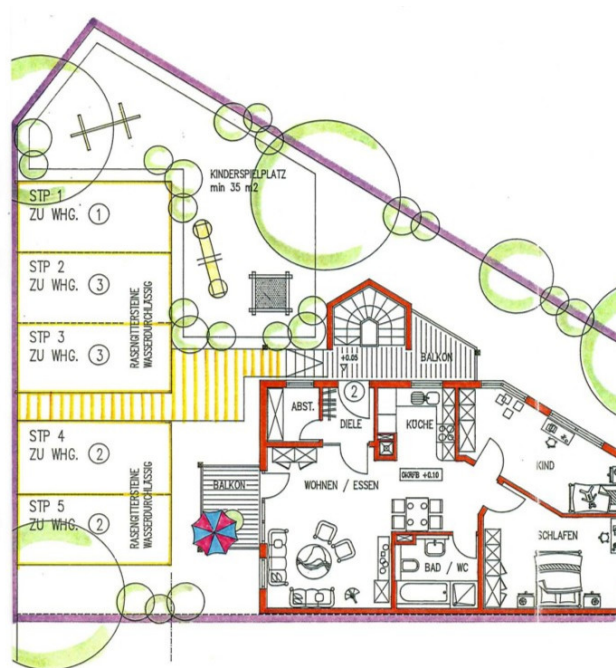
## Az ingatlan





VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

# Az ingatlan



VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein solides Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 332 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend in der Kernstadt und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei Wohneinheiten. Erdgeschoss und Souterrain sind derzeit vermietet, die Dachgeschosswohnung ist ab sofort frei! Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und eine gepflegte Ausstattung. Der offen gestaltete Grundriss bietet großzügige und funktionale Wohnbereiche, die nach individuellen Vorstellungen weiter gestaltet werden können. Im Erdgeschoss befindet sich eine der Wohnungen mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und direktem Zugang zu einem schönen Freisitz. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die beiden weiteren Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss bieten jeweils ca. 78 und 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen über großzügige Wohn- und Essbereiche, separate Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Dank großer Fenster sind die Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Mehrfamilienhaus punktet zusätzlich mit Außenstellplätzen, die den Mietern eigenen Parkraum direkt vor der Haustüre bieten. Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer sicheren und rentablen Immobilienmöglichkeit sind. Neben der ebenso möglichen Eigennutzung für beispielsweise größere Familien, stellt eine gemischte Nutzung eine weitere Alternative dar.

VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 24429020 - 79395 Neuenburg am Rhein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuchâtel a Rajnán  
E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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