

Neuried – Dundenheim

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

**CODICE OGGETTO: 24191063**



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 485 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24191063
Superficie netta	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

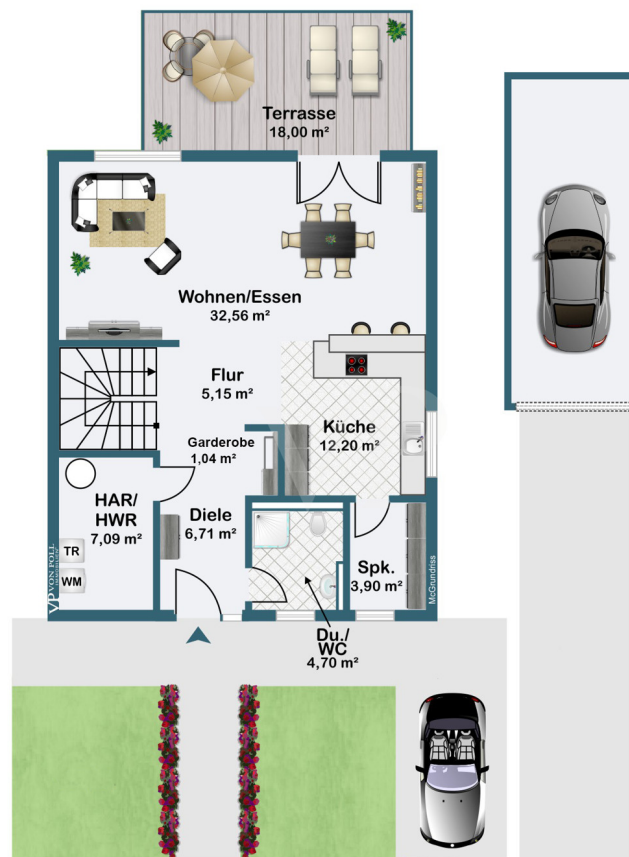
CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

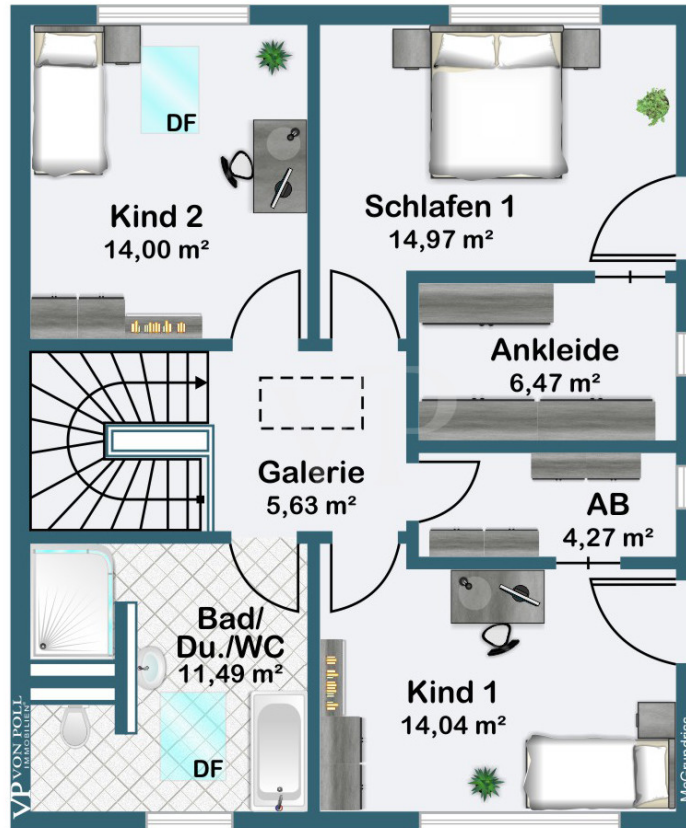
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24191063 - 77743 Neuried – Dundenheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
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)