Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Ein- bis Zweifamilienhaus in sehr guter Lage in Steinenstadt ++ Doppelgarage

Objektnummer: 24429120

KAUFPREIS: 319.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 147 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 564 m^2

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

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

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24429120
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.10.2034

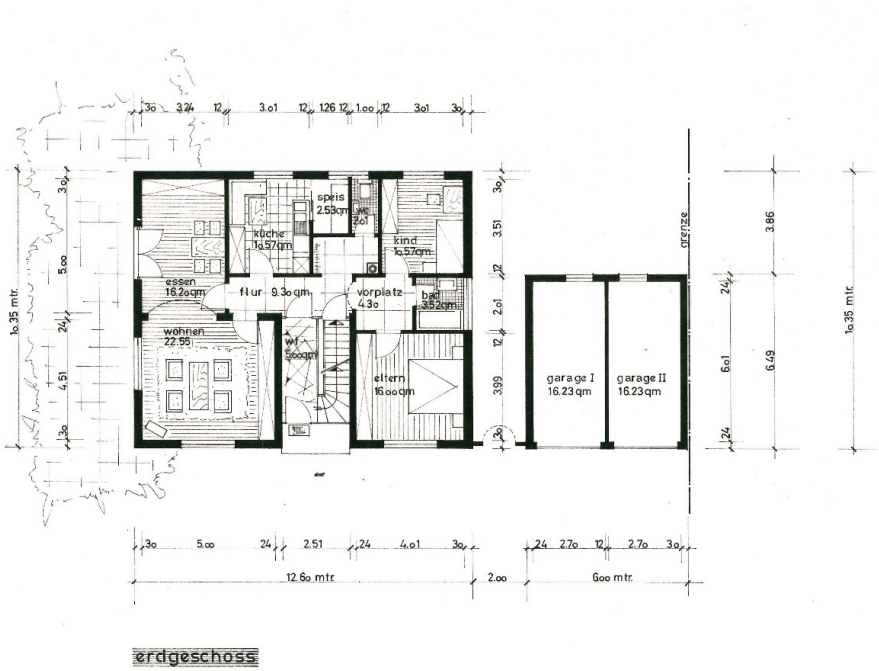
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

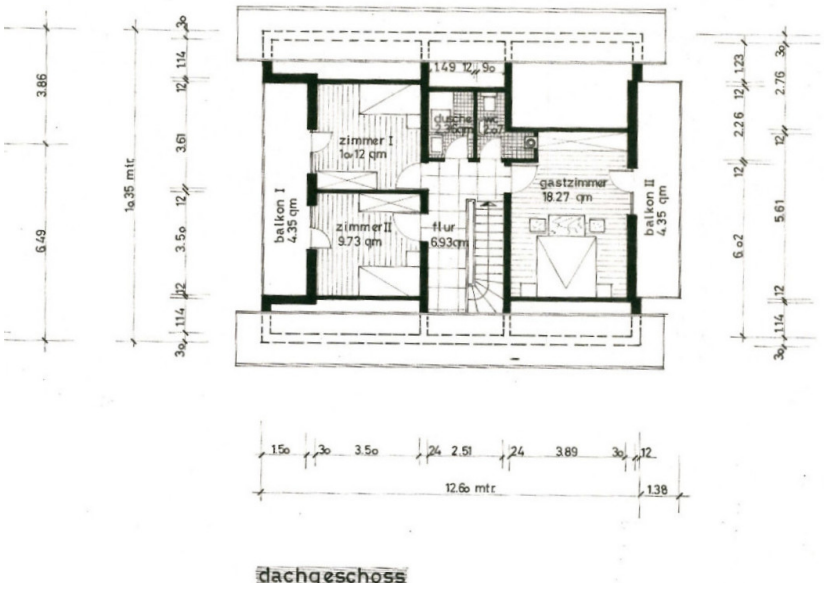
Die Immobilie



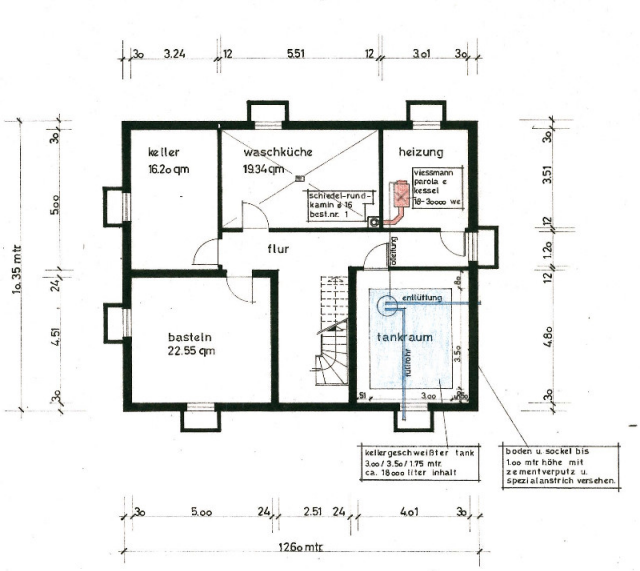
erdgeschoss

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Die Immobilie



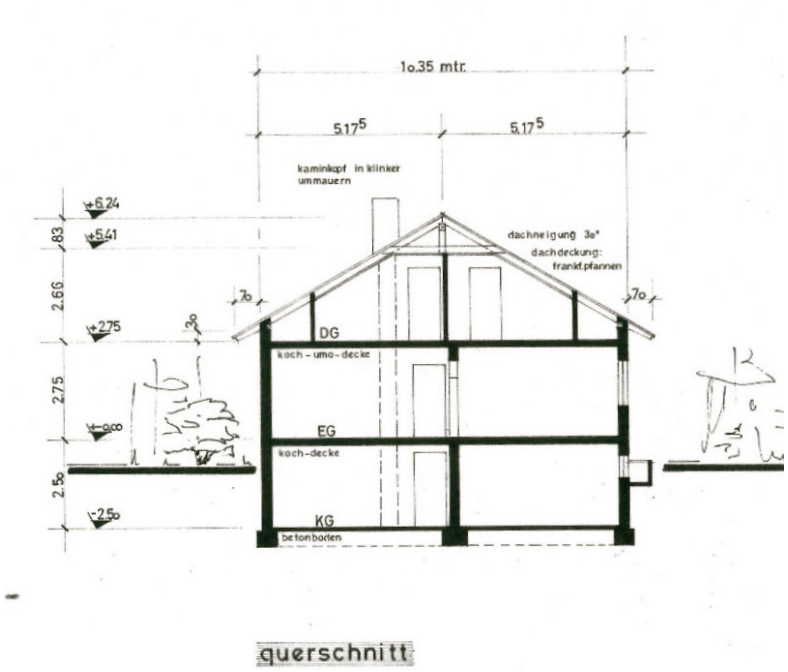
dachgeschoss



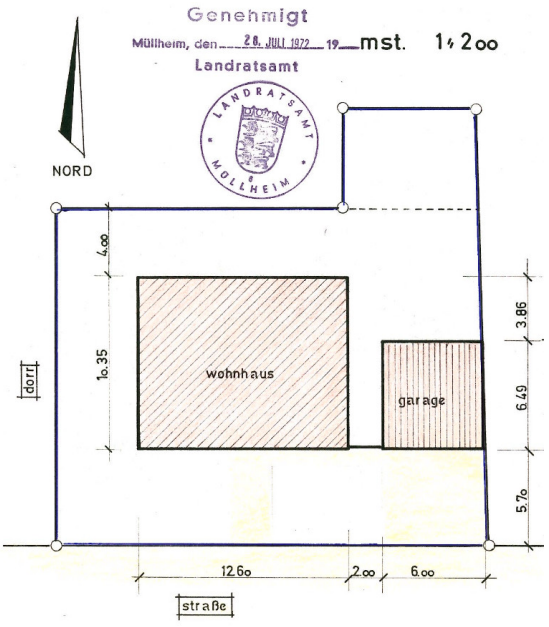
kellergeschoss

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Die Immobilie



querschnitt



bad bellingen, den 10.6.72

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 564 m² erbaut wurde und eine Wohnfläche von ca. 147 m² bietet. Ursprünglich im Jahr 1972 errichtet, präsentiert sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der jedoch enormes Potenzial für kreative Umgestaltungen bietet. Der günstige Preis ermöglicht bequem die notwendigen Erneuerungen. Der praktische Grundriss des Hauses erleichtert eine individuelle Raumaufteilung und ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer beeindruckenden Fläche von über 90 m² und bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein und familiäre Aktivitäten. Das Haus verfügt insgesamt über sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die sich ideal für eine Familie mit Kindern oder als Gästezimmer eignen. Ein herausragendes Merkmal des Hauses ist die Möglichkeit, es in zwei abgeschlossene Wohnungen zu unterteilen. Diese Flexibilität erlaubt es den zukünftigen Eigentümern, das Haus als Mehrgenerationenwohnung zu nutzen oder eine Wohnung zu vermieten, um Zusatzeinnahmen zu generieren. Die Immobilie ist ausgestattet mit einer Ölheizung und verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in den kälteren Monaten sorgt. Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum und kann für verschiedene Zwecke genutzt werden, sei es als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt. Der geschützte Gartenbereich lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Gartenarbeit. Hier können zukünftige Eigentümer ihrer Kreativität freien Lauf lassen und ein eigenes Gartenprojekt verwirklichen. Zum Objekt gehört zudem eine Doppel-Garage sowie weitere Stellplätze vor der Garage, die ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bieten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Steinenstadt, dem südlich gelegenen Ortsteil der Zähringerstadt – eine Lage, die ein angenehmes und entspanntes Lebensumfeld verspricht. Dennoch sind alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung, in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die sich ein maßgeschneidertes Zuhause schaffen möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail kann dieser Wohnraum in ein individuelles Zuhause verwandelt werden, das ganz auf die Bedürfnisse seiner Bewohner abgestimmt ist. Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort kennen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Dieses Haus wartet darauf, neues Leben einzuhauchen und Ihnen und Ihrer Familie ein langfristiges Zuhause zu bieten. Fotos von den Innenräumen reichen wir nach Ihrer Kontaktaufnahme gerne nach. Das Haus ist nach Absprache frei.

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Ausstattung und Details

Zwei abgeschlossene Wohnungen (optional eine Wohneinheit)
geschützter Gartenbereich
Ruhige Lage
Doppel-Garage
Stellplätze vor der Garage
Ölheizung

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises. Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. 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: 24429120 - 79395 Neuenburg am Rhein / Steinenstadt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com