

# Exposé

## Wohnung in Neuenburg am Rhein

### Helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Neuenburg



Objekt-Nr. OM-276574

#### Wohnung

Vermietung: **1.115 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Oßwald

79395 Neuenburg am Rhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Neuenburg am Rhein

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 79,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger und naturnaher Lage von Neuenburg am Rhein.

Der durchdachte Grundriss bietet einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne. Angrenzend befinden sich ein separater Essbereich sowie die Küche mit zusätzlichem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Die beiden Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne inklusive Duschabtrennung ausgestattet.

Im Jahr 2025 wurde in den Wohn- und Schlafräumen ein moderner Laminatboden verlegt, wodurch die Wohnung einen zeitgemäßen und gepflegten Eindruck vermittelt. Küche und Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung ist aktuell frei und kann kurzfristig bezogen werden.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Balkon mit schönem Blick ins Grüne

Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche

KFZ-Stellplatz direkt am Haus

Eckdaten:

3 Zimmer

ca. 79,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1. Obergeschoss

Baujahr 1992

Zentralheizung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Finanzkanzlei in Südbaden GmbH & Co. KG

An der B3 №1

D-79424 Auggen

Handelsregister: HRA 705064

Registergericht: Amtsgericht Freiburg i. Br.

Vertreten durch:

Finanzkanzlei in Südbaden Verwaltungs-GmbH

An der B3 №1

D-79424 Auggen

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Flur und Essecke



Bad



Ess/Arbeitsecke

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Schlafzimmer