

Exposé

Einfamilienhaus in Neuenburg am Rhein

Einfamilienhaus mit 8 Zimmern und rd. 190 qm Wohnfläche



Objekt-Nr. OM-362661

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

79395 Neuenburg am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	689,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit 8 Zimmern und über 190 qm Wohnfläche befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage von Neuburg

- alternativ auch mit Einliegerwohnung, da separater Zugang,
- 5 Schlaf- oder Arbeitszimmer, 2 Küchen, Waschraum usw.
- großes modernes Bad / Dusche mit Fußbodenheizung (Bj 96)
- Schwedenofen mit Wärmerückgewinnung
- großzügiger heller Wintergarten mit Fußbodenheizung
- sehr gute innovative Ausstattungen, Doppeldach, Solaranlage
- großes gepflegtes Grundstück (689 qm) mit Gemüse-, Blumengarten
- große Sonnenterrasse, Rasenfläche mit Pavillon und Gartenhaus
- 1 Garage mit Werkstatt und 3 zusätzliche Parklätze
- Überdachte zusätzliche Nutzflächen mit rund 80 qm
- für weitere Informationen fragen Sie nach einem Besichtigungstermin
- oder nach einem sehr ausführlichen Exposé mit vielen Fotos

Es erwartet Sie ein pflegeleichtes innovatives Grundstück mit einem sehr großzügig ausgestatteten Haus und gemütlichem Wohnkomfort auf insgesamt 3 Etagen. Platz für jede große Familie in einer begehrten Wohnlage.

Ausstattung

Zum Gebäude:

Baujahr: 1978 / 1979 massiv, voll unterkellert

Öl – Außentank mit 10 000 ltr. für Heizöl schwefelarm (TÜV bis 2030)

Ab dem Jahr 1996 sind laufend modernisierungen am Gebäude vorgenommen worden. Z.B. Anbau eines Wintergarten, Doppeldach mit Isolation und neuen Ziegeln, Heizungsanlage, Badezimmer, Solaranlage, Wärmespeicher usw.

Neuer Energieausweis vom 31.01.2025 nach GEG von 16.10.23

Energieverbrauchskennwert 98 kWh/(qm-a) Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieeffizienzklasse „C“ – Dieser Wert zeigt dass, das Gebäude aus 1978 sehr gut isoliert ist.

Das Gebäude ist zum gleitenden Neuwert versichert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Objekt wird mit sehr viel Zubehör verkauft und diese hier im einzelnen aufzuzählen wäre zuviel. Deshalb empfiehlt sich auch eine persönliche Besichtigung. Mit den Augen sieht man mehr.

Wir verkaufen nur Privat.

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Stadt Neuenburg am Rhein liegt in der Rheinebene, nahe dem Rhein und bietet eine sehr schöne Aussicht auf die Vogesen, den Schwarzwald und die Weinberge des Markgräflerlandes.

In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren einige Buslinien. In der Nähe gibt es einen Arzt, Kindergarten und einen Supermarkt, eine Grün- und Parkanlage ist fußläufig sehr gut zu erreichen, der "Trimm-dich-Pfad" im Waldgebiet ist sozusagen um die Ecke.

Im Ort finden Sie alle Schulen, Bahnhof, sämtliche Geschäfte, Restaurant, Rathaus, Hallenbad und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Im größeren Umkreis auch Museen, Kino, Baumarkt und viele Tankstellen. Zur Autobahn haben Sie keine 3 Minuten und Sie sind relativ schnell (normal keine 30 Minuten) in Freiburg oder Basel / Schweiz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Rasen, Pergola, Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garage und Hauseingang



Garten

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Hauseingang



Flurtreppe zum OG und UG

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Bad im OG

Exposé - Galerie



Dusche im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



OG - Zimmer 1



OG - Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkonaussicht OG Zi. 2



OG - Zimmer 3

Exposé - Galerie



Einbauküche im UG



Wasch-Trockenraum

Exposé - Galerie



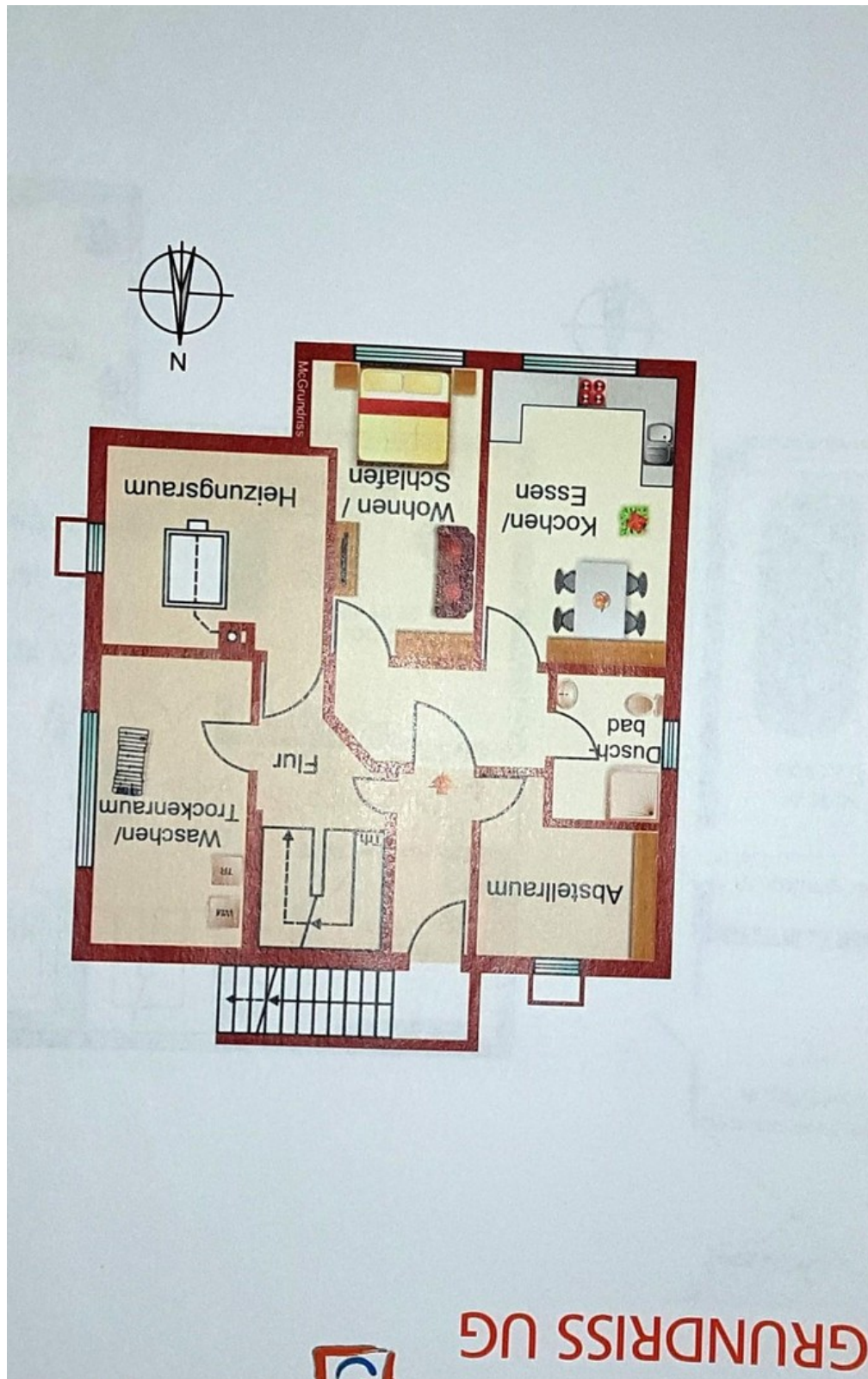
Heizungsraum im UG

Exposé - Grundrisse



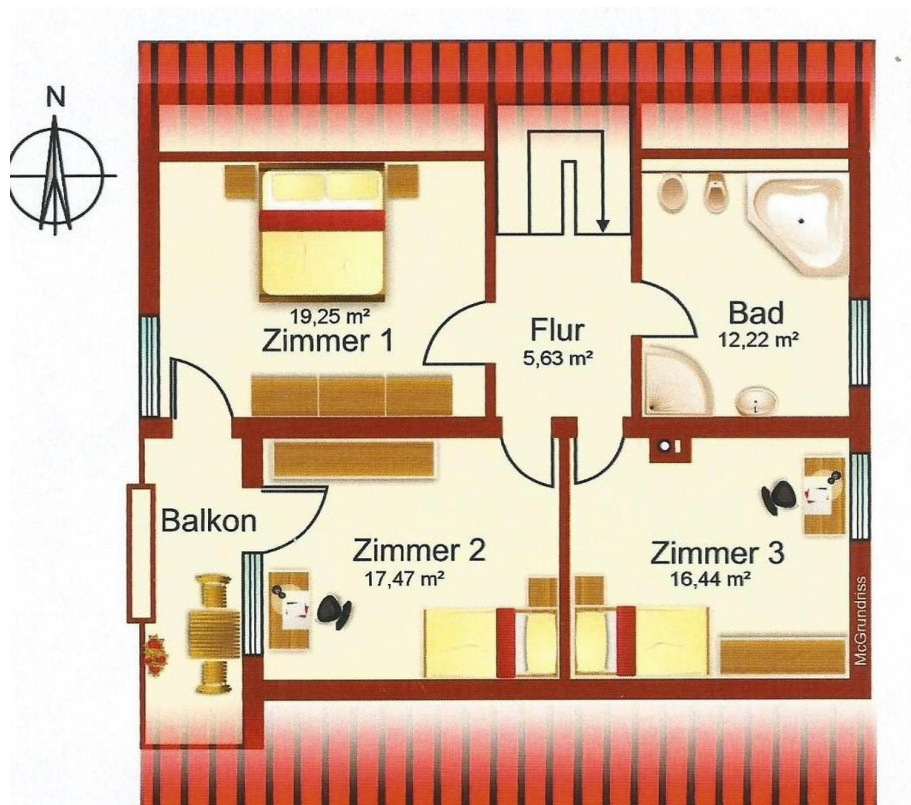
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss