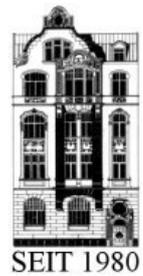


# KUNERT IMMOBILIEN

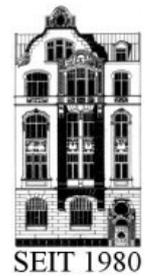
Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Großzügiges, komfortables Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung in Neuenburg am Rhein**



# KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

## Lage:

Die Zähringerstadt Neuenburg am Rhein mit ca. 10.000 Einwohnern, eine moderne und lebendige Kleinstadt liegt verkehrsgünstig zwischen Freiburg und Basel, nur ca. 1 km zum benachbarten Elsass. Gute Anbindung an die Autobahn A 5. Ca. 30 Autominuten zum EURO-Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg.

Die junge Stadt sucht im Markgräflerland ihresgleichen. Die ideale Stadt für junge Familien mit Kindern. Sämtliche Schuleinrichtungen sind vor Ort. Die Infrastruktur ist optimal: Schwimmbäder, Apotheken, Ärzte, Kino und natürlich diverse Einkaufsmärkte. Der Wochenmarkt und das rege Vereinsleben dürfen natürlich auch nicht fehlen. Am Wochenende finden Livekonzerte und Theaterabende statt, um nur einiges aufzuzählen.

## Objekt:

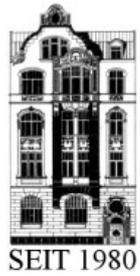
das von außen schlicht wirkende Haus wurde 1981 in Massivbauweise nebst 4 Garagen, einer Wohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> in bevorzugter, östlicher Randwohnlage von Neuenburg erstellt. Es wurden einige Sanierungsmaßnahmen nebst aufwendiger Dachdämmung in den letzten Jahren für ca. 200.000,- € vorgenommen. Eine Aufstellung dieser Arbeiten liegt uns vor. Eine fundierte Wertermittlung von einem Architekten vom Januar 2018 liegt ebenfalls vor. Die Einliegerwohnung (ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl.) mit völlig separatem Einliegerbereich ist derzeit an ein Ehepaar vermietet. Aus Gründen der Diskretion verzichten wir im Ausschrieb darauf, die Mieteinnahmen zu erwähnen.

## Ausstattung:

Das Haus verfügt über nachstehende, erwähnenswerte Ausstattungsdetails:

- Alarmanlage (Wolf)
- Kalksandsteinsichtmauerwerk
- Beheizter Wintergarten, automatische Beschattung, allseitige Jalousien
- 2 offene Kamine in Kaminecke und Übergang zum Wintergarten (Vorwintergarten)
- großer Holzschopf
- neue große offene Wohnküche mit Miele Geräten, Korpus „Bauformat“
- Solaranlage für Warmwasser, neue Gaszentralheizung
- zusätzlich Feststoffbrennkessel mit Anschluss an Heizsystem
- Fußbodenheizung (nicht im Keller) und Heizkörper in allen Zimmern
- Klafssauna für bis zu 6 Personen
- 1 großer Spielkeller (z. B. Tischtennis, Kicker, Billard) und
- 1 großes Gästezimmer mit Waschbecken
- 2 große begehbare Kleiderschränke im Elternschlafzimmer
- Kabelanschluss in allen Zimmern
- elektrische Rollläden
- Dachflächenfenster mit Solarrollläden
- 1 Doppelgarage vom Haus begehbar, 1 frei stehende Doppelgarage
- 2 Gartenhäuser; 1 neu, 1 renoviert
- vom Dachgeschoss freie Sicht auf den Schwarzwald
- ruhige Lage in Sackgasse, kein Durchgangsverkehr

# KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Wenn Sie in ruhiger Lage mit vielen Vorteilen, z. B. Stadtnähe, gutem Autobahnanschluss, etc., Ihr neues Domizil suchen, empfehlen wir Ihnen unbedingt eine Besichtigung dieser Immobilie.

## **Beheizung:**

Gaszentralheizung und zusätzlicher Feststoffbrennkessel mit Anschluss ans Heizsystem; mit der Einl.-Whg. lediglich ca. 2.400,-- € Heizkosten p. a.

## **Energiebedarfsausweis:**

131,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Hinweis: Es wird derzeit einer neuer Energieausweis wegen der danach vorgenommenen Dachisolierung erstellt.

## **Bezug:**

Die Eigentümer bzw. Verkäufer bewohnen das Haus selbst, ein spätester Bezug des Haupthauses wird im Kaufvertrag innerhalb von 6 Monaten zugesichert.

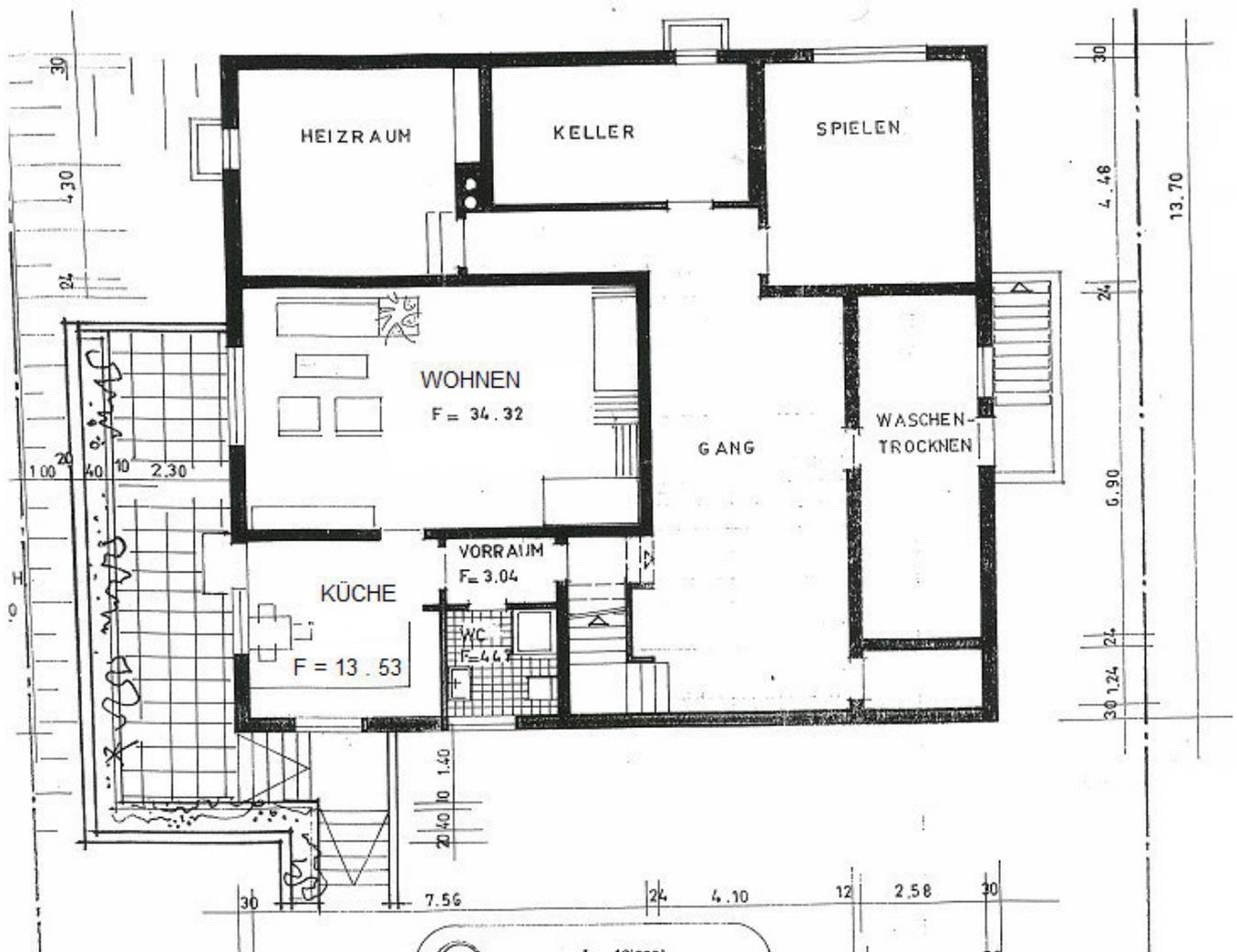
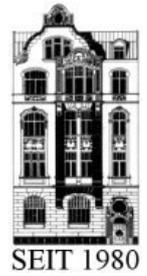
## **Verkaufspreis:**

855.000,-- € inkl. 4 Garagen und 2 Einbauküchen

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 4,76% inkl. gesetzl. MWSt. und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung.

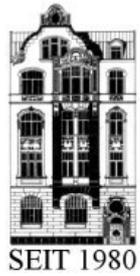
# KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

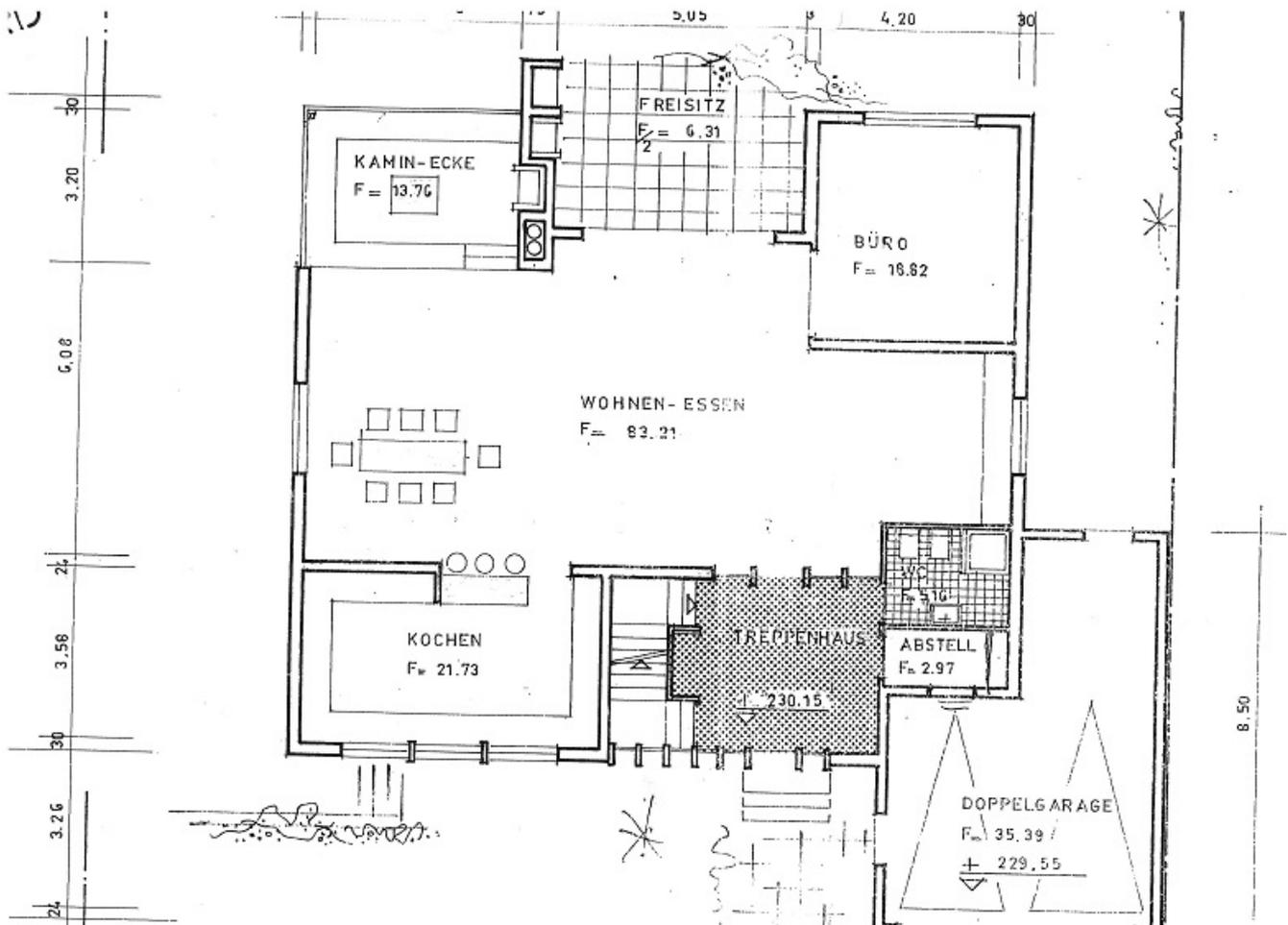


Grundriss UG

# KUNERT IMMOBILIEN



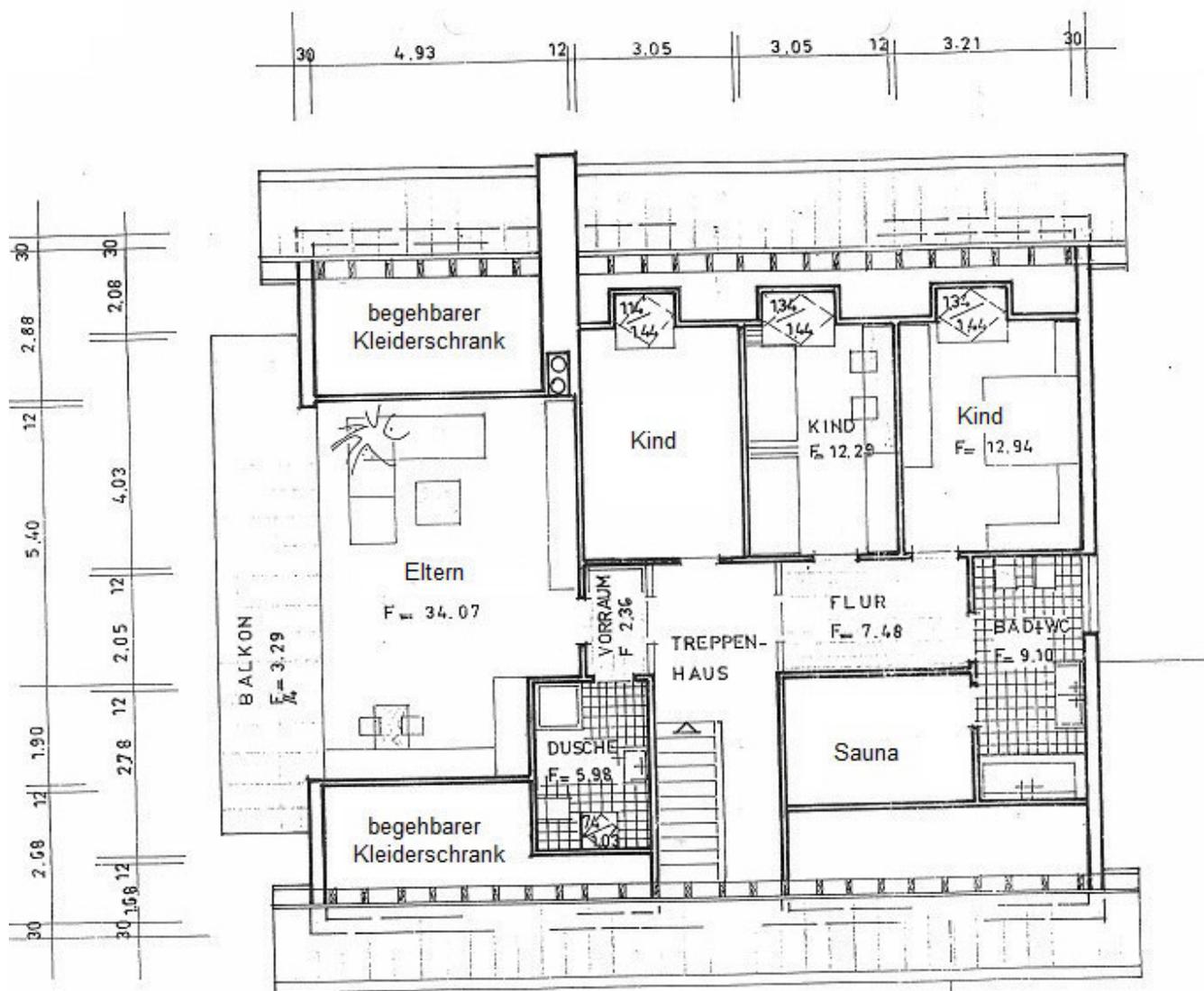
Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss EG

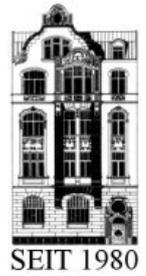
# KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss DG

# KUNERT IMMOBILIEN



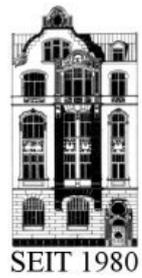
Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Wintergarten



# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



vom Küchenbereich aus gesehen



Eingang Büro



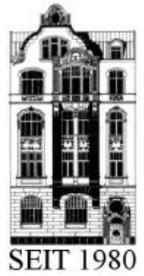
Wohnbereich



Garten



# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Zimmer DG

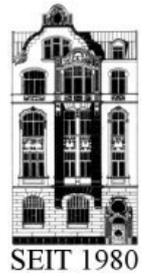


Zimmer DG



Bad

# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



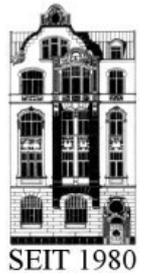
2. Bad DG



Eltern DG



# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Diele DG



Aussenansichten

