

## 2 bis 3 Familienhaus in Neunburg am Rhein



### Preise

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis            | 880.000 EUR                       |
| Provision            | 3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.) |
| Mieteinnahmen (Soll) | 2.350 EUR                         |

### Lage

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Postleitzahl | 79395             |
| Ort          | Neunburg am Rhein |
| Bundesland   | Baden-Württemberg |
| Land         | Deutschland       |
| Etage        | 2                 |
| Anz. Etagen  | 3                 |
| Lage im Bau  | vorne             |
| Gebiet       | Wohngebiet        |

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.



## Ausstattung

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Badausstattung        | mit Dusche, mit Fenster(n), mit Wanne   |
| Küche                 | Einbauküche   |
| Bodenbelag            | Designbelag, Dielenboden, Doppelboden, Estrich, Fliesenboden, Granit, Laminat, Marmor |
| Heizungsart           | Fussbodenheizung  |
| Befeuerungsart        | Gas   |
| Stellplatzart         | Carport, Freiplatz, Garage  |
| Gartennutzung         | Ja  |
| Kabel / SAT Anschluss | Ja  |
| DVBT Fernsehen        | Ja  |
| Wasch-, Trockenraum   | Ja  |
| Keller                | voll unterkellert   |
| Abstellraum           | Ja  |
| Rollladen             | Ja  |
| DSL Verfügbarkeit     | Ja  |

## Flächen

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Anzahl Balkone      | 3                      |
| Einliegerwohnung    | vorhanden              |
| Vermietbare Fläche  | ca. 350 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | ca. 350 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche        | ca. 547 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 10,0                   |
| Anzahl Badezimmer   | 4,0                    |
| Anzahl separates WC | 2,0                    |
| Anzahl Stellplätze  | 3                      |

## Objektzustand

|             |   |
|-------------|---|
| Baujahr     | 2005  |
| Zustand     | neuwertig   |
| Energiepass | Typ: Verbrauchsorientiert<br>Gültig bis: 01.02.2019<br>Energieverbrauchskennwert: 75,9 kWh pro m <sup>2</sup> pro Jahr<br>Erstellungsdatum: bis 30. April 2014 (EnEV 2009)<br>Inkl. Warmwasser: Ja<br>Wesentliche Energieträger: Gas<br>Baujahr: 2005 |

## Objektbeschreibung

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz.



Attraktives Haus für Eigennutzer oder Investoren in beliebiger Lage von Neuenburg am Rhein. Das neuwertige (2005 Bj.) Dreifamilienhaus wurde in Massivbauweise als Niedrigenergiehaus erstellt und ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Auf ca. 350m<sup>2</sup> verteilen sich drei lichtdurchflutete Wohnungen. Im Erd- und Untergeschoss befinden sich jeweils eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 200qm Wohnfläche bestehend aus Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer und Gäste WC. Diese Wohnungen sind von den Eigentümern bewohnt und werden nach Absprache frei. Das Dachgeschoss beherbergt eine 5-Zimmer Wohnung mit ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Essplatz, Balkon und einem Bühnenraum. Diese Wohnung ist vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von ca. 16.200,-EUR. Zum Haus gehören 550m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, eine Doppelgarage, vier Stellplätze und ein Garten mit überdachter Terrasse. Für jede Wohnung ist ein Kellerraum vorhanden und die Einbauküchen mit Elektrogeräten sind im Angebot enthalten. Alles in allem ein attraktives Angebot für die große Familie, die mit mehreren Generationen zusammenleben möchte. Eine weitere Möglichkeit wäre eine Wohnung zu beziehen und die anderen zu vermieten, so dass die Mieter Ihnen bei der Finanzierung helfen. Sollten Sie an eine Vermietung denken haben wir bereits vorgemerkte Kunden, die gerne in dieses Haus ziehen möchten. Eine Doppelgarage und ausreichend Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Alle Wohnräume haben eine Fußbodenheizung. Die Böden sind vorwiegend mit großen, hellen Fliesen oder hochwertigem Laminat belegt. Die Einbauküchen sind maßgefertigt. Die Badezimmer haben teilweise eine Eckbadewanne eingebaut und sind überwiegend mit weißen Fliesen raumhoch gefliest. Die hochwertigen Fenster sind aus Kunststoff und isolierverglast.

## Lage

Neuenburg am Rhein ist eine wachsende Kleinstadt mit ca. 12.000 Einwohnern im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Neuenburg ist auch bekannt als Verkehrsknotenpunkt mit direkter Anbindung nach Frankreich. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite, im Elsass, befindet sich auf der Höhe von Ottmarsheim der zweitgrößte Containerhafen für die Binnenschifffahrt Frankreichs. Neuenburg besitzt alle schulischen Einrichtungen (das Kreisgymnasium ist ca. 200 m vom Objekt entfernt) und die Hochschulstadt Freiburg ist in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Der Flughafen Basel ist in ca. 30 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Das Zweifamilienhaus liegt ca. 800 m vom Stadtzentrum entfernt und vergleichsweise zentral im damaligen Neubaugebiet "Gymnasium/Freiburgerstraße- Nord II".

## Sonstige Angaben

Gerne vereinbaren wir auch kurzfristig für Sie einen Besichtigungstermin, denn eine persönliche Besichtigung ist am Besten dafür geeignet, sich einen umfassenden Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Wir hoffen Ihr Interesse für dieses Objekt geweckt zu haben und würden uns freuen, Sie bei einer persönlichen Besichtigung begrüßen zu dürfen.

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages oder eines wirtschaftlich gleichwertigen Vertrages 3,57 % des jeweiligen Vertragswertes inkl. der gesetzlichen MwSt. Sämtliche vor-stehenden Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühren sind verdient und zahlungsfällig bei allseitiger Annahme/ Zu-standekommen der jeweiligen Miet-/Pacht-/Kaufverträge.

Unser hier unterbreitetes Angebot basiert auf Angaben der Eigentümer. Hierfür können wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum, Zwischenvermietung/-verkauf behalten wir uns vor.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rufen Sie HEUTE noch an!

Energieausweis in Vorbereitung.

## Kontaktdaten des Anbieters

Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz  
Herr Taner Dogan  
Beim Heiligental 3  
78532 Tuttlingen

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz.



Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz  
Taner Dogan  
Beim Heiligental 3  
78532 Tuttligen  
Mobil: 01726777277  
Email: [info@immo-dogan.de](mailto:info@immo-dogan.de)  
Web: [www.immo-dogan.de](http://www.immo-dogan.de)

- 4 -

---

Mobil: 01726777277  
Email: [info@immo-dogan.de](mailto:info@immo-dogan.de)  
Internet: [www.immo-dogan.de](http://www.immo-dogan.de)

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.

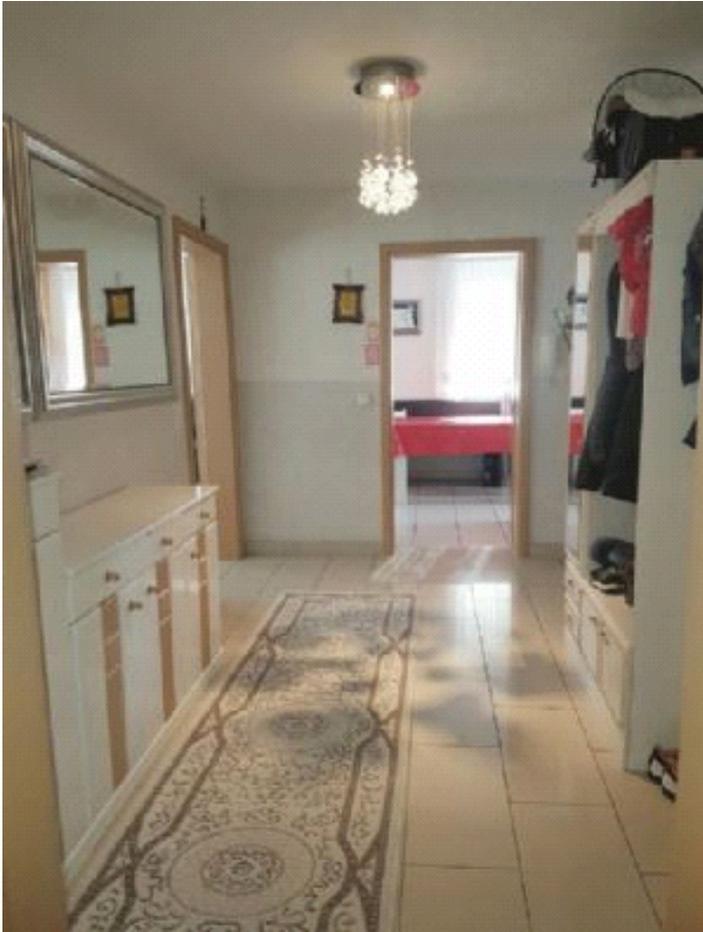
Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz  
Beim Heiligental 3  
78532 Tuttligen  
Tel: 01726777277

Email / Internet:  
[info@immo-dogan.de](mailto:info@immo-dogan.de)  
[www.immo-dogan.de](http://www.immo-dogan.de)

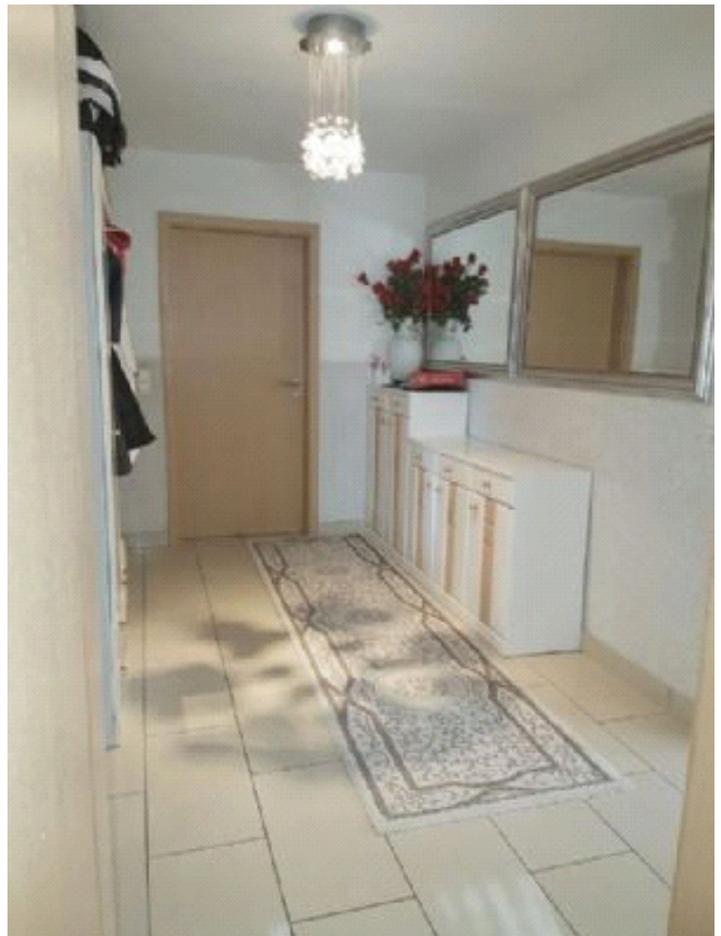
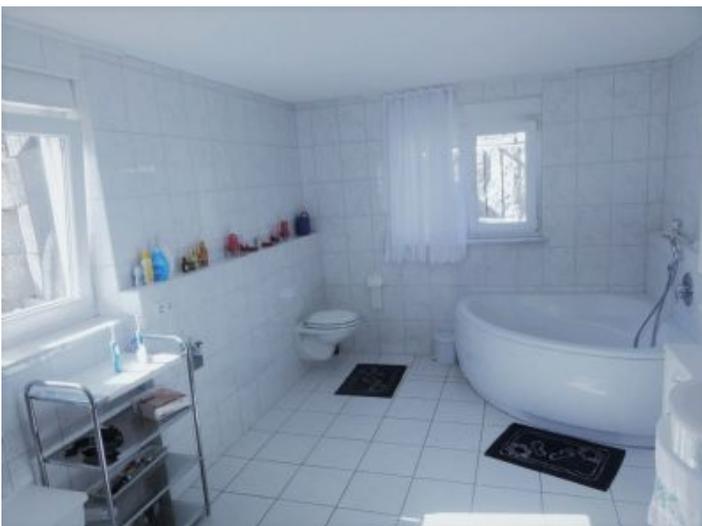
## Weitere Fotos zum Objekt



Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttingen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttingen Konstanz.



Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.



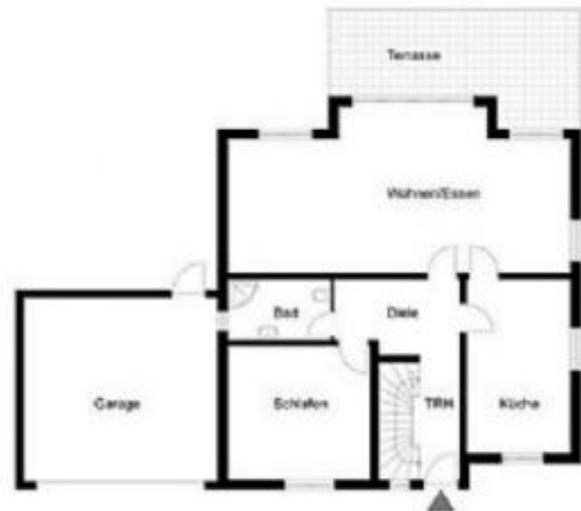
Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.



Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.

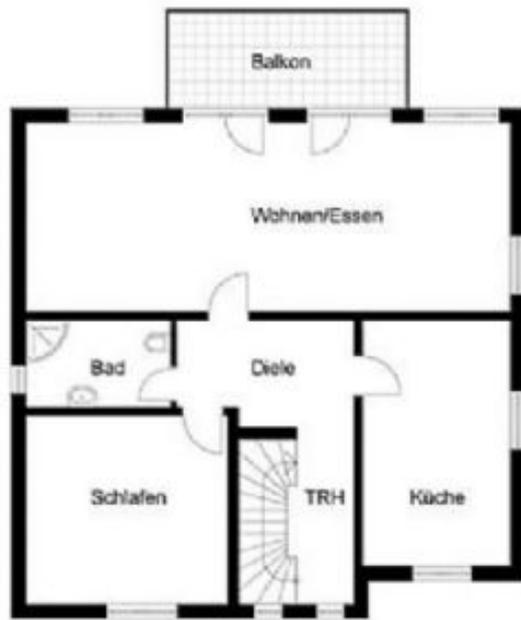


SOUTERRAIN

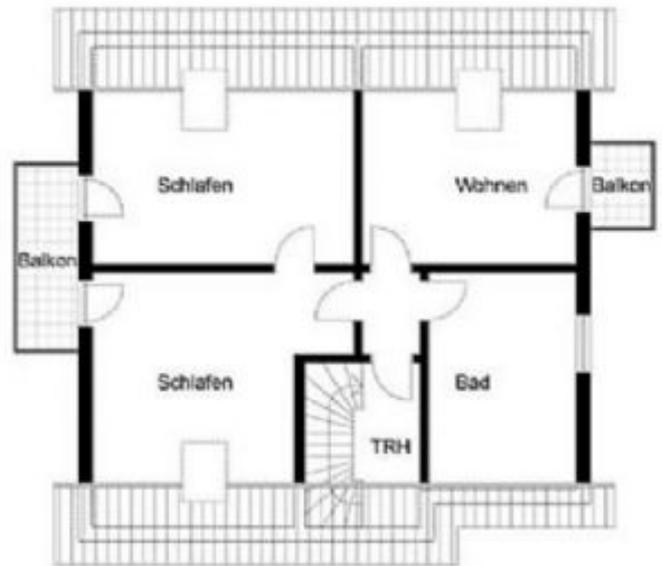


ERDGESCHOSS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz  
Taner Dogan  
Beim Heiligental 3  
78532 Tuttligen  
Mobil: 01726777277  
Email: [info@immo-dogan.de](mailto:info@immo-dogan.de)  
Web: [www.immo-dogan.de](http://www.immo-dogan.de)



Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz.

Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz  
Beim Heiligental 3  
78532 Tuttligen  
Tel: 01726777277

Email / Internet:  
[info@immo-dogan.de](mailto:info@immo-dogan.de)  
[www.immo-dogan.de](http://www.immo-dogan.de)

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### § 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposé, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

### § 2 Maklercourtage

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so sind nachfolgende Maklerprovisionen unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages: 3,00% (inkl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme
2. Bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages: 2,00 Monatsmieten (inkl. MwSt.) der vertraglich vereinbarten Nettomiete

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

### § 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

### § 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposé das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnisnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

### § 5 Doppeltätigkeit

Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden.

### § 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposé sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

### § 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposé und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

### § 8 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

### § 9 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit Dogan Immobilien Tuttlingen Konstanz geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

### § 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird.



### Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform.

Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Im Falle eines Fernabsatzvertrages gem. § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt die Frist nicht vor Vertragsabschluss. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Dogan Immobilien Tuttligen Konstanz

Beim Heiligental 3  
78532 Tuttligen  
Email: info@immo-dogan.de

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Dies kann bei Fernabsatzverträgen dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter "Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise" versteht man das Testen und Ausprobieren der jeweiligen Ware, wie es etwa im Ladengeschäft möglich und üblich ist. Paketversandfähige Sachen sind auf unsere Kosten und Gefahr zurückzusenden. Nicht paketversandfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung; für uns mit deren Empfang.

Im Falle eines Fernabsatzvertrages erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihrem ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.