

Rheinfelden (Baden)

# RESERVIERT: Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Platz in toller Lage

Objektnummer: 24090013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 424 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24090013
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	455.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfeldern (Baden)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie



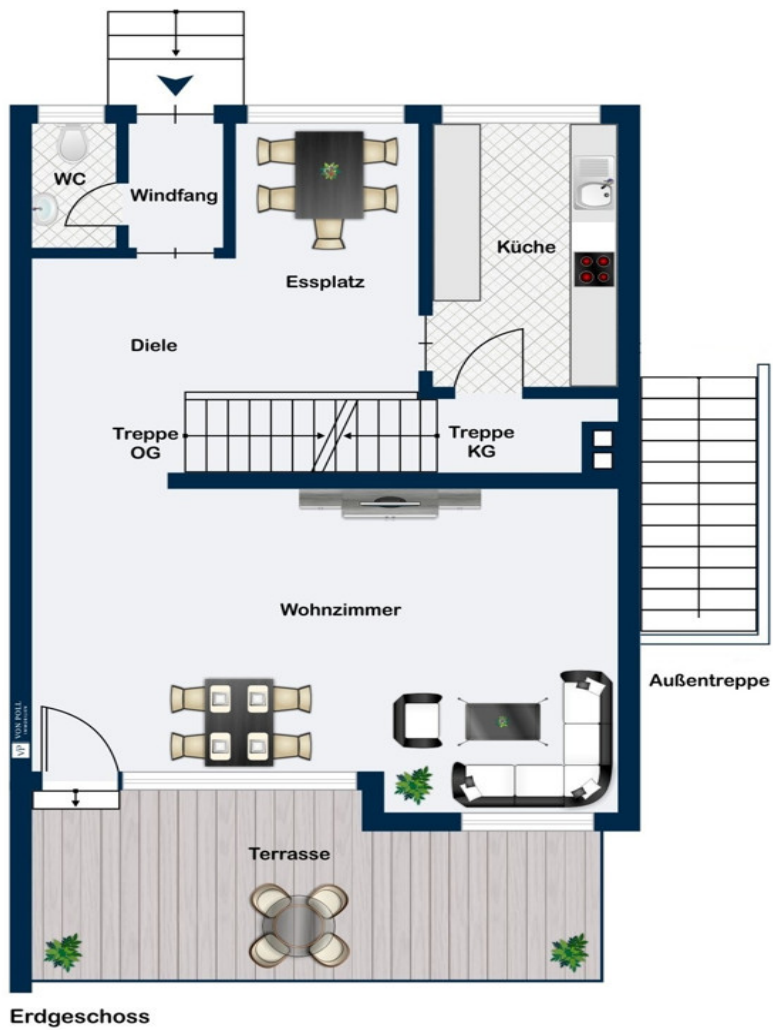
Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Die Immobilie



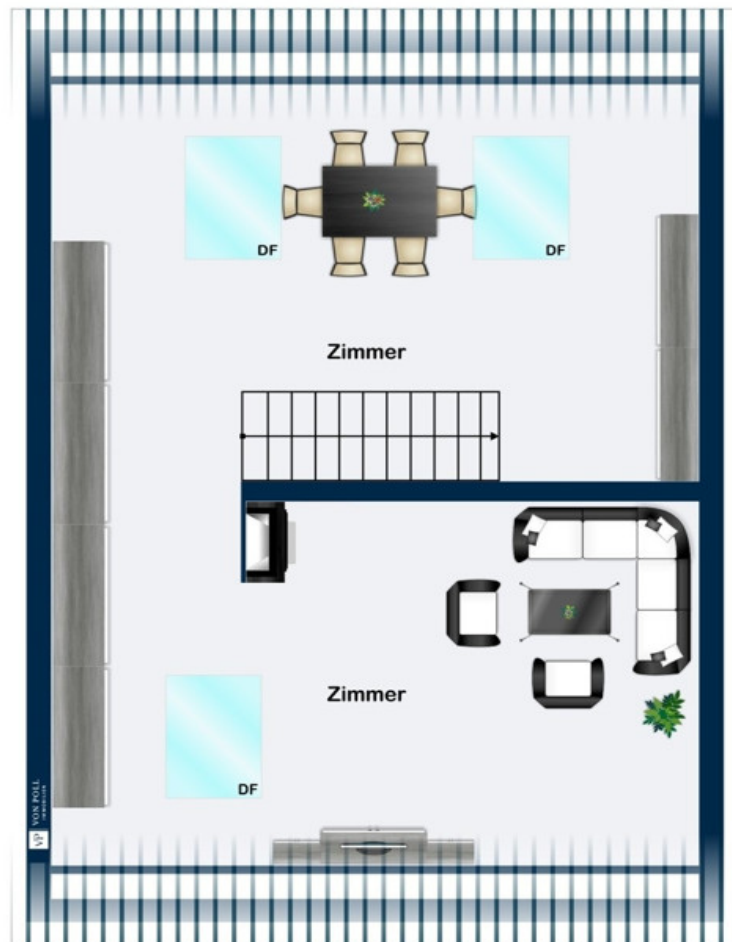
Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Grundrisse





Obergeschoss



**Dachgeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfeldern (Baden)

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser großzügigen und gemütlichen Doppelhaushälfte! Erbaut im Jahr 1966, wurde das Objekt stets mit Liebe gepflegt und gut instandgehalten. Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Windfang auf der rechten Seite zum Essplatz und in die Küche. Geradeaus entfaltet sich das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Blick ins Grüne. Die West-Terrasse mit Markise führt in den Gartenbereich und zu einem weiteren Freisitz mit Südausrichtung seitlich des Hauses. Beide bieten Ihnen schöne Plätze für sonnige Stunden bis in den Abend hinein. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei (Schlaf-) Zimmer mit Blick in den Garten, eines davon mit Austritt auf den Balkon. Die neue Brüstung mit Glaseinsatz wurde im Juni 2024 fertiggestellt. Ein Durchgangszimmer, welches gut als Ankleide dienen kann, führt Sie zum Badezimmer mit zwei Waschbecken, WC, Bidet und Dusche mit Glaskabine. Das Dachgeschoss wurde isoliert sowie ausgebaut und dient, mit Kamin als Eyecatcher, als Rückzugsort, Gästebereich oder Studio und kann vielseitig genutzt werden. Die gewonnene Fläche ist nicht in den ausgeschriebenen 130 m<sup>2</sup> enthalten und somit ein absoluter Mehrwert. Mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet der Keller Räumlichkeiten für den Heizraum, die Entkalkungsanlage und die Waschküche sowie großzügige Abstellfläche im Alltag. Eine Außentreppe führt ebenfalls direkt in den Gartenbereich. Zum Objekt gehört zudem eine Garage, die diagonal gegenüber des Hauses liegt. Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus mit seinem schönen Grundstück in einer optimalen Lage überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Alles zum Standort

Diese hübsche Doppelhaushälfte mit einem großzügigen Garten liegt in einem ruhigen und trotzdem sehr gut erschlossenen Familienquartier in Rheinfelden-Herten. Rheinfelden ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Lörrach und grenzt direkt und nur durch den Rhein getrennt, an die Schweiz. Durch Ihre industrielle Vielzahl, bietet Sie zahlreichen Arbeitnehmern, vor allem aus der Pharmaindustrie interessanten Jobangebote. So ist Rheinfelden zu einer der interessantesten Wohngegenden im Süden Deutschland geworden. Zahlreiche Kindergärten und Schulen für jeden Bildungsweg befinden sich im direkten Umfeld. Hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt und Sie für das tägliche Leben benötigen. Begleitet vom Flusslauf des Rheins erstreckt sich diese hübsche Kleinstadt direkt im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Rheinfelden ist sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Schulen, wie auch das Gymnasium leicht zu Fuß oder innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Auch Freizeit kann in Rheinfelden großgeschrieben werden. Machen Sie einmal einen Einkaufsbummel durch die vielen kleinen Geschäfte und Boutiquen in der Innenstadt. Genießen Sie die Sonne in einem der einladenden Straßencafés oder frische Produkte aus dem Markgräflerland und der Region auf dem traditionsreichen Wochenmarkt. Zahlreichen Restaurants und Gaststuben sind für die hervorragende örtliche Gastronomie bekannt. Besonders aber das milde Klima sowie eine sehr hohe Anzahl von Sonnenstunden haben das Dreiländereck als eine der wärmsten Gegenden Deutschlands bekannt gemacht. Für Städte wie Basel oder Zürich ist man über die Schweizer Autobahn 3 schnell vor Ort, aber auch Freiburg erreichen Sie über die A98 und die A5 innerhalb einer Stunde. Der Bahnhof bietet Ihnen mit der Schweizer S-Bahn zahlreiche Ziele. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfeldern (Baden)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 174.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 24090013 - 79618 Rheinfeldern (Baden)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1 Lörrach  
E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)