Rheinfelden (Baden)

RESERVIERT: Vielseitiges Wohnen an bester Lage in Rheinfelden/Riedmatt

Property ID: 23090011

PURCHASE PRICE: 830.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 193 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 603 m²

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

At a glance

Property ID	23090011
Living Space	ca. 193 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2017
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	830.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Like new
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	27.06.2029
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	22.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

The property

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

The property

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

The property

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

The property

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

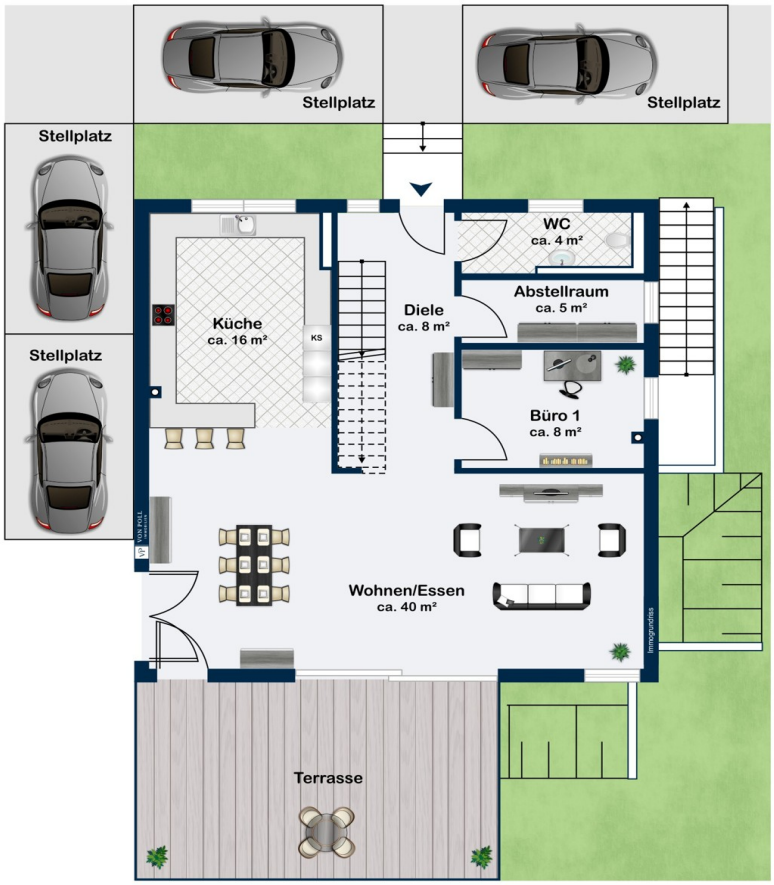
The property

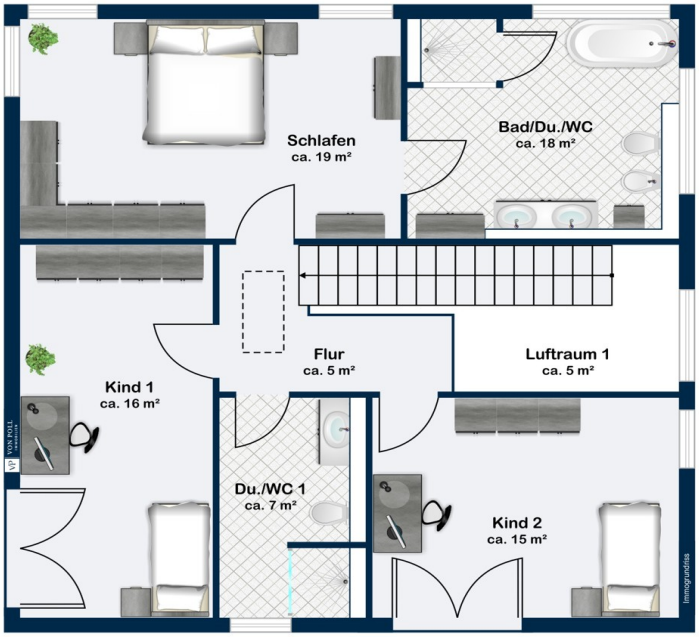
Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

The property

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Floor plans




Schlafen
ca. 19 m²
Bad/Du./WC
ca. 18 m²
Flur
ca. 5 m²
Luftraum 1
ca. 5 m²
Kind 1
ca. 16 m²
Du./WC 1
ca. 7 m²
Kind 2
ca. 15 m²
Immogrundriss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

A first impression

VON POLL IMMOBILEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 193 m² und einem großzügigen Grundstück von 603 m². Es wurde im Jahr 2017 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, insbesondere die Gartenanlage und der Zaun wurden gerade auf den aktuellsten Stand gebracht. Zudem wurde 2024 eine neue Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und bietet eine moderne, offene Küche mit hochwertigen Materialien und Elektrogeräten. Hohe Räume sowie ein praktisch angelegter Grundrisse unterstreichen das niveauvolle Wohnen. Im Souterrain befindet sich außerdem eine großzügige Studio-Einliegerwohnung (ca. 40 m² Wohnfläche) mit Duschbad und separatem Eingang. Die Beheizung erfolgt über eine top aktuelle A+ Luft-Wärmepumpe mit integrierter Energierückgewinnung. Diese sorgt für eine angenehme und zeitgemäße Wärmequelle. Besonders hervorzuheben sind die großen Fenster, die viel Licht in die Räume lassen und ein helles, licht geflutetes Ambiente schaffen. Der Garten lädt zum Verweilen oder Spielen im Freien ein und bietet Ihnen eine perfekte Grünfläche. Aus der idyllischen Umgebung sind Sie in wenigen Minuten an allen für Sie wichtigen Knotenpunkten im Leben. Einkauf, Schulen, Gastronomie, Freizeit, Ärzte und was sonst noch zum Leben gehört befindet sich im perfekten Abstand zum Objekt. Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung. Die Lage ist ideal für Familien, die eine ruhige und dennoch zentrale Umgebung schätzen. Die Verkehrsanbindung ist gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man für ein komfortables und modernes Wohnen benötigt. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz und einer hochwertigen Ausstattung sind, könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

All about the location

Dieses von Licht durchflutete Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen und trotzdem sehr gut erschlossenen Familienquartier in Rheinfelden/Riedmatt. 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 begehrtesten 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 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 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.

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Fee Kißling & Patric Widmer

Haagener Straße 1 Lörrach
E-Mail: loerrach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com