

Rheinfelden / Herten

# Charmantes Zuhause für die ganze Familie mit schönem Garten

Objektnummer: 24090005



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 495 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

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

Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24090005	Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfeldern / Herten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>140.40 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1991</b>

Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Die Immobilie



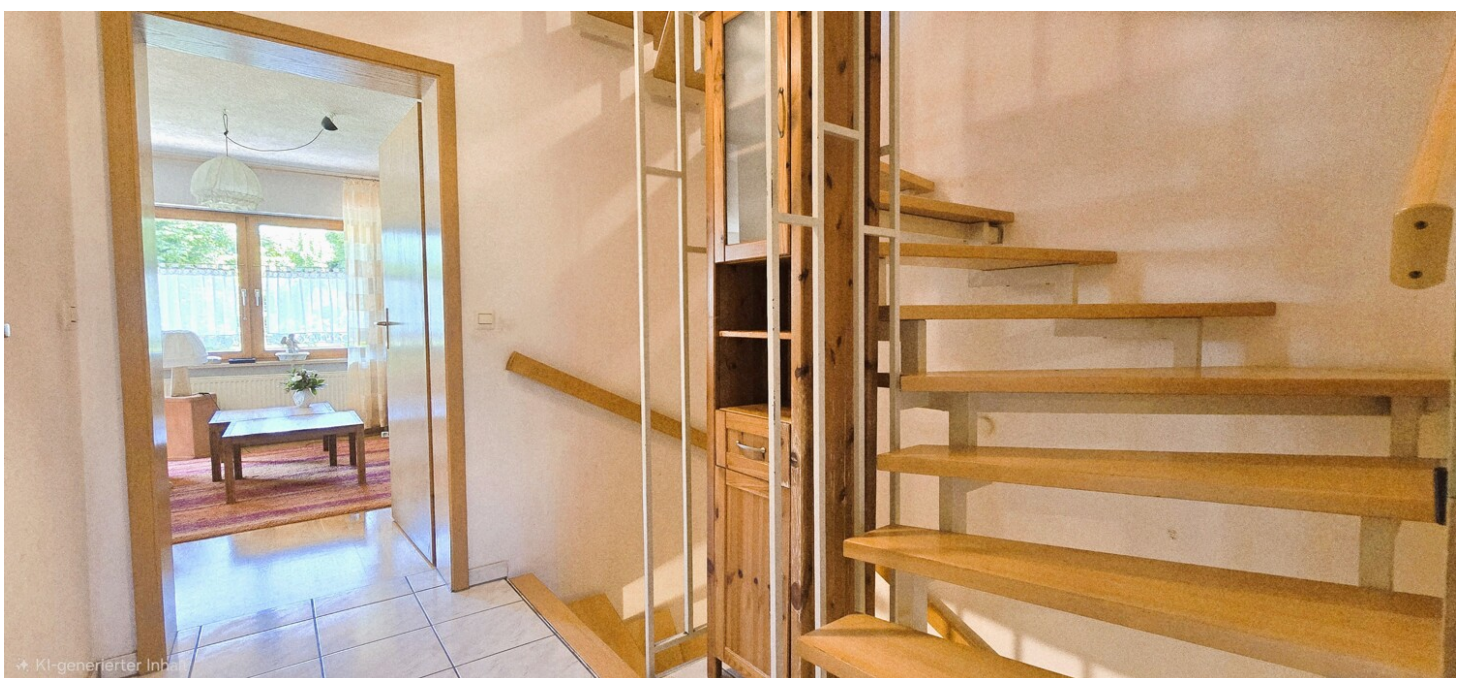
Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Die Immobilie



✦ KI-generierter Inhalt

Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

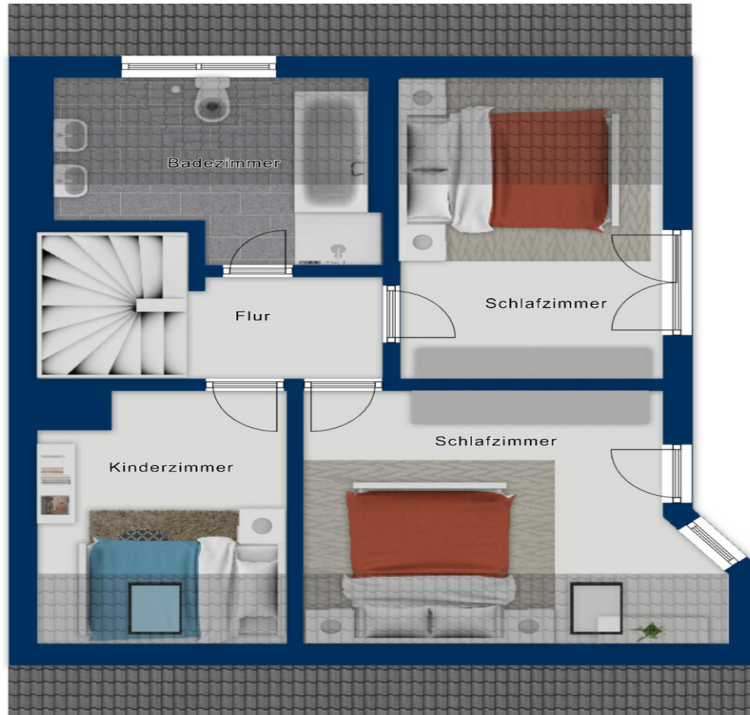
## Die Immobilie



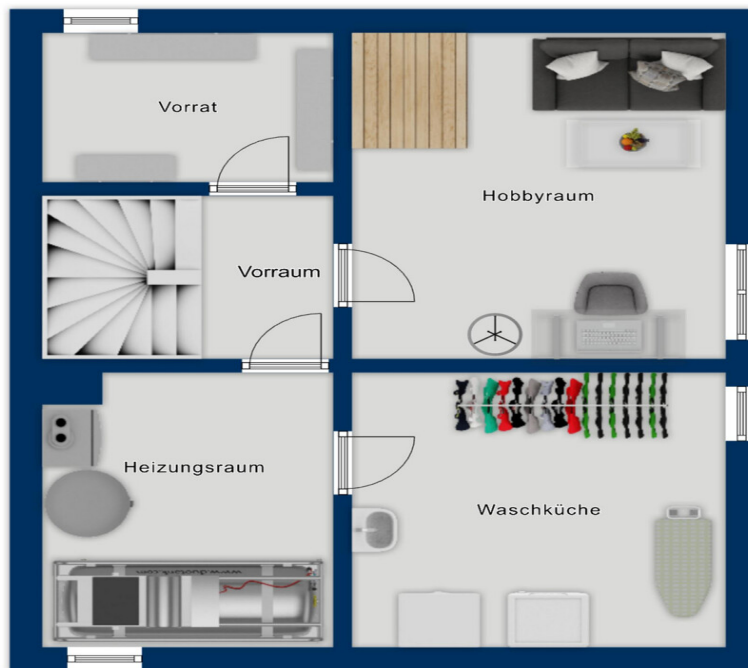
Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

## Grundrisse





Flurplan, nicht maßstablich



© Projektplan, nicht maßstablich

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: 24090005 - 79618 Rheinfeldener Ortsteil Herten**

## **Ein erster Eindruck**

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 im beliebten Rheinfeldener Ortsteil Herten. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Grundstück von 495 m<sup>2</sup> sowie einer familienfreundlichen Raumaufteilung bietet diese Immobilie den idealen Rahmen für ein komfortables Zuhause im Grünen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Wohnlage, die besonders bei Familien sehr geschätzt wird. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 5,5 Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Schlafzimmer schaffen ausreichend Platz für Eltern, Kinder oder Gäste und bieten individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Ergänzt wird das Raumangebot durch helle und freundlich gestaltete Wohnbereiche, die durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet werden und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Offene und geschlossene Bereiche gehen harmonisch ineinander über und bieten ideale Voraussetzungen für gemütliche Familienabende, Homeoffice oder Hobbyräume.

Besonders attraktiv für Familien ist das großzügige Grundstück mit 495 m<sup>2</sup>. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Entdecken, während Gartenliebhaber ihre individuellen Gestaltungsideen verwirklichen können. Ob sonnige Terrasse, Spielbereich oder gemütlicher Gartenplatz, die Außenflächen laden zum Verweilen und Genießen ein.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die installierte Solar-Anlage, die einen nachhaltigen und zeitgemäßen Impuls zur erneuerbaren Energie unterstützt. In Kombination mit der zentralen Ölheizung entsteht ein effizientes Energiekonzept, das für angenehme Temperaturen und ein komfortables Wohngefühl sorgt.

Durch laufende Instandhaltungen und regelmäßige Modernisierungen präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem gepflegten Zustand. Die solide Bauweise aus dem Jahr 1991 verbindet bewährte Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für langfristiges Wohnen.

Die Kombination aus familienfreundlicher Lage, großzügigem Platzangebot und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die den Ortsteil Herten bei Rheinfeldener Ortsteil Herten und seine hohe Lebensqualität zu schätzen wissen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die Region Hochrhein sowie die benachbarte Schweiz. Besonders Familien profitieren von der ruhigen Umgebung, kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen. Kindertagesstätten sowie eine Grundschule sind bequem erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich sowohl in Rheinfelden als auch im nahegelegenen Lörrach. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Familien mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Bundesstraße B34 sowie die Autobahn A98 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Lörrach, Basel und Freiburg. Der Bahnhof Rheinfelden ermöglicht zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Basel mit seinem breiten Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar und macht den Standort insbesondere für Grenzgänger äußerst attraktiv. Auch der internationale Flughafen EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg bietet mit einer Fahrzeit von rund 25–30 Minuten eine hervorragende internationale Anbindung für Geschäfts- und Privatreisen.

Die Stadt Lörrach liegt ebenfalls nur etwa 15–20 Fahrminuten entfernt und ergänzt das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Einrichtungen.

Insgesamt vereint die Lage der Wiener Straße 14 ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und internationaler Vernetzung, eine ideale Kombination für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**Objektnummer: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Fee Kibling & Patric Widmer**

---

**Haagener Straße 1, 79539 Lörrach**

**Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0**

**E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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