

Fischingen

# ANFRAGENSTOPP: Idylle inmitten der Rebberge

Objektnummer: 25090048



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

**KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 122 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen**

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

Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25090048	Kaufpreis	428.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1994		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Die Immobilie



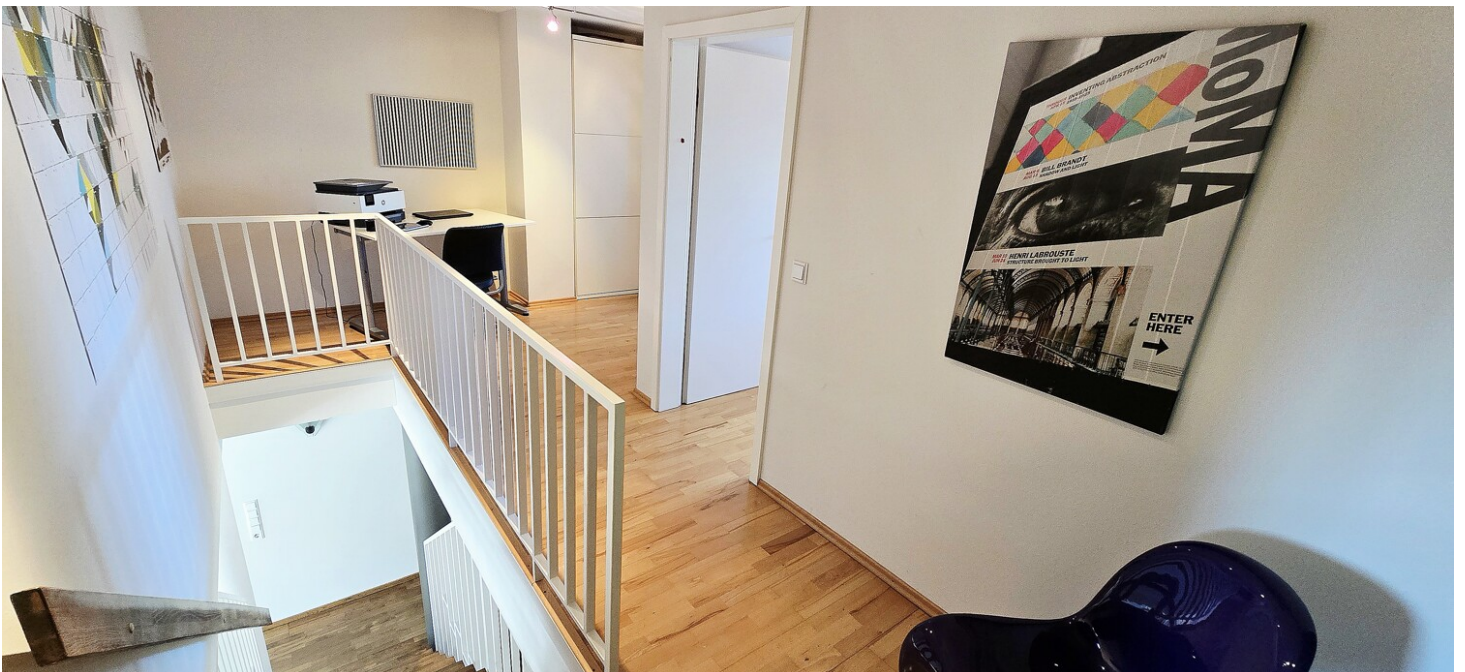
Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Die Immobilie



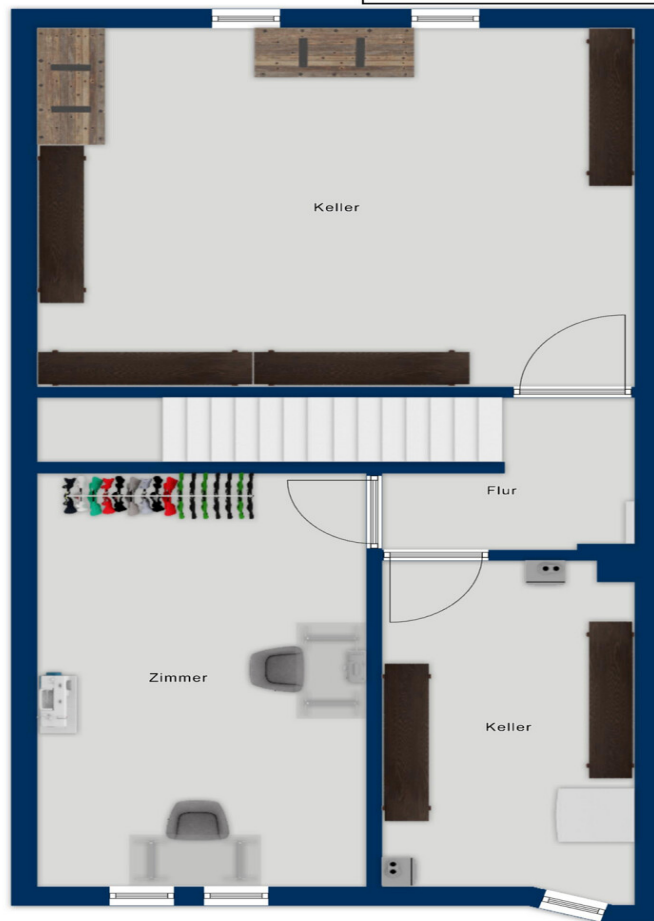
Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen

## Grundrisse





Flussplan, nicht maßstab



Flurplan, 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: 25090048 - 79592 Fischingen**

## Ein erster Eindruck

Aufgrund der zahlreichen Anfragen für diese tolle Immobilie können wir derzeit leider keine weiteren Besichtigungstermine durchführen. Wir bitten um Ihr Verständnis. Vielen Dank!

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses inmitten der Reben eingebettete Reihenmittelhaus in Fischingen. Es bietet Ihnen auf einem Grundstück von ca. 122 m<sup>2</sup> ein modernes und komfortables Wohnumfeld. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und einem Badezimmer und Gäste-WC, eignet sich diese Immobilie hervorragend als neues Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie befindet sich in einem einwandfreien Zustand und zeichnet sich durch umfangreiche und kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen aus.

Die ruhige, kinderfreundliche Umgebung wird von vielen Familien geschätzt. Für Kinder bietet sich hier eine Welt mit kurzen Wegen und einer freundlichen Nachbarschaft. Direkt inmitten der Weinreben gelegen, können Sie das Wohnen in einer landschaftlich attraktiven Umgebung genießen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung: Die Städte Lörrach, Basel sowie die Grenze zu Frankreich sind schnell zu erreichen. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität im Alltag und eröffnet vielfältige Möglichkeiten bezüglich Beruf und Freizeit.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert. 2017 erfolgte die Erneuerung der Küche inklusive aller Elektrogeräte – ein angenehmer Vorteil für Hobbyköche und Familien. Im Jahr 2018 wurde eine neue Zentralheizung eingebaut, wodurch eine zuverlässige und effiziente Beheizung sichergestellt ist. Weitere Maßnahmen umfassten 2020 den Einbau neuer Fenster, die teilweise mit elektrischen Rollläden

sowie Jalousien ausgestattet wurden. Im gleichen Jahr wurde auch die Haustür erneuert, wodurch sowohl Optik als auch Sicherheit verbessert wurden.

Ein Glasfaseranschluss wurde 2021 installiert und sorgt für ein leistungsstarkes und zukunftssicheres Internet – ideal für Homeoffice und multimediale Anwendungen. 2022 kam eine hochwertige Fahrradgarage hinzu, die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder andere Freizeitgeräte bietet. Das Jahr 2023 stand ganz im Zeichen der Sanierung des Badezimmers sowie des Gäste-WCs; diese Renovierungen wurden zudem mit einer modernen Entkalkungsanlage ergänzt, die für eine verbesserte Wasserhärte und damit für weniger Verschleiß Ihrer neuen Infrastruktur sorgt.

Die Zentralheizung, auf Gas basierend mit einem erneuerten Brennwertkessel aus 2020, sorgt für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die gesamte Immobilie präsentiert sich äußerst gepflegt und nach den jüngsten Sanierungen in technisch moderner Ausstattung.

So verbindet diese Immobilie ein wohnfreundliches und sicheres Umfeld mit den Vorzügen zahlreicher, bereits umgesetzter Modernisierungen. Hier können Sie einziehen und den Komfort eines umfangreich modernisierten Hauses inmitten einer angenehmen und gut angebundenen Wohnlage erleben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses.

**Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen**

## Alles zum Standort

Fischingen besticht als idyllische Gemeinde durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein harmonisches und geborgenes Lebensumfeld bietet. Die ausgewogene demografische Struktur und die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren wie Lörrach, Basel und Freiburg gewährleisten eine stabile Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an öffentliche Dienstleistungen und Verkehrsmittel, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Fischingen, eingebettet in eine malerische Weinanbaugegend, bietet ein ganz besonderes Lifestyle-Erlebnis. Schön für Familien ist auch, dass Ihre Kinder in nur fünf Minuten zu Fuß den Kindergarten erreichen können. Weitere Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in angenehmer Reichweite, sodass eine umfassende Betreuung und Förderung vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule gewährleistet ist.

Für die Freizeitgestaltung bietet Fischingen und seine Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, die das Familienleben und den Lifestyle bereichern: schöne Restaurants und Kaffees aber auch Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung ein. Besonders hervorzuheben ist das kulinarische Angebot – inmitten der Weinberge laden gemütliche Weinstuben, erstklassige Weingüter und regionale Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung dazu ein, erlesene Tropfen und regionale Spezialitäten zu genießen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise der Bus am Kirchplatz in nur drei Minuten zu Fuß, ermöglicht eine komfortable Mobilität und erleichtert den Zugang zu weiterführenden Angeboten in der Region.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich genussorientierte Wohnlage inmitten einer der schönsten Weinanbaugebiete legen, präsentiert sich Fischingen als ein Ort, der Geborgenheit, Bildungschancen und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Hier finden Sie das ideale Umfeld, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25090048 - 79592 Fischingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & 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)