

Rheinfelden / Degerfelden

# Hier wartet die Chance auf Ihr eigenes Zuhause mit Zukunft

Objektnummer: 26090021



**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.361 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden**

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

**Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26090021</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 191 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>380.000 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2014</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	188.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden

## Grundrisse







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: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses vielseitige Einfamilienhaus in Rheinfelden-Degerfelden bietet ideale Voraussetzungen für die handwerklich begabte Familie, die sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten. Mit seiner durchdachten Aufteilung über drei Etagen eröffnet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum um eigene Ideen umzusetzen.**

**Im Erdgeschoss befinden sich funktionale und großzügige Nutzflächen: Ein Kellerraum sorgt für Stauraum, während die geräumige Werkstatt perfekte Bedingungen für handwerkliche Projekte bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Zimmer, das flexibel als Gäste-, Hobby- oder Arbeitsraum genutzt werden kann, sowie durch den Heizraum und ein Badezimmer.**

**Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier erwartet Sie ein helles und großzügiges Wohn- und Esszimmer, das zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Die Küche mit Platz für einen Sitzplatz bietet ausreichend Fläche für den Alltag und gesellige Stunden. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer genutzt werden kann, runden diese Etage ab.**

**Des Weiteren ist von dieser Etage aus die weitläufige Terrasse erreichbar auf der man die Mittagssonne genießen kann und für die kälteren Monate ein kleiner Wintergarten wartet.**

**Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Durchgangszimmer, welches als Büro oder Ankleide genutzt werden kann. Von dort gelangt man in das großzügige Elternschlafzimmer. Dieses überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet Platz für eine gemütliche Sofaecke. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.**

**Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden**

## **Alles zum Standort**

Der Ortsteil Degerfelden gehört zur Großen Kreisstadt Rheinfelden (Baden) im Landkreis Lörrach und liegt im sonnenverwöhnten Südwesten Deutschlands, direkt im Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich. Die Nähe zur Schweizer Grenze sowie zur Metropolregion Basel macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger.

Degerfelden überzeugt durch seine naturnahe, ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und sanften Hügeln und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet: Über die nahegelegene B316 sowie die Autobahn A861 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Auch bis zum Flughafen nach Basel sind es nur ca. 35 min. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Degerfelden mit dem Zentrum von Rheinfelden sowie mit Lörrach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den benachbarten Stadtteilen und im Zentrum von Rheinfelden, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

**Objektnummer: 26090021 - 79618 Rheinfelden / Degerfelden**

## **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)**