

Rheinfelden/ Eichsel

# Wohnen mit traumhaftem Weitblick - Terrassenwohnung mit über 66 m<sup>2</sup> Terrasse

Objektnummer: 26090020



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel**

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

Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26090020	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Terrassen
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1975	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	129.75 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## Die Immobilie



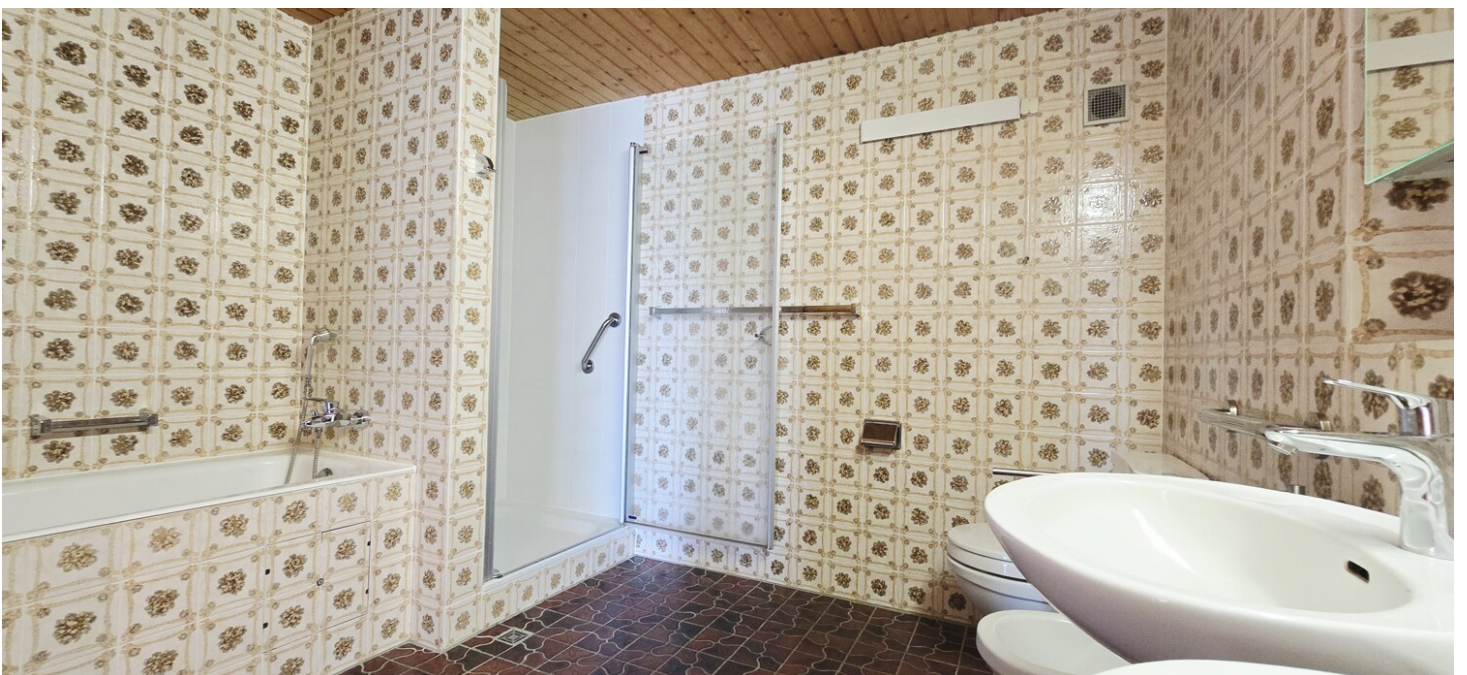
Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel

## 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: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen eine seltene Gelegenheit für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern ankommen wollen.

Diese außergewöhnliche Terrassenwohnung mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint Großzügigkeit, Licht und eine beeindruckende Aussicht mit dem unverwechselbaren Charme der 70er Jahre. In ruhiger und dennoch zentraler Lage eröffnet sich hier ein Zuhause voller Möglichkeiten, ideal für Paare mit Anspruch oder Familien, die ihren ganz persönlichen Wohnraum verwirklichen möchten.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: Große Fensterflächen lassen die Räume in warmem Tageslicht erstrahlen und schaffen ein offenes, inspirierendes Wohngefühl. Die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten, ob stilvolles Homeoffice, Kinderzimmer oder kreativer Rückzugsort.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohnbereich mit direktem Zugang zur beeindruckenden Terrasse. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende und einen traumhaften Ausblick mit viel Privatsphäre. Die großzügige Außenfläche wird schnell zum zweiten Wohnzimmer, perfekt für lange Sommerabende mit Freunden, ruhige Morgenkaffees oder spielende Kinder im Freien. Ein integriertes Gardena-Bewässerungssystem sorgt dabei komfortabel für die Pflege Ihrer Begrünung.

Das bestehende Interieur trägt den authentischen Stil der 70er Jahre in sich, ein Paradies für Designliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen. Gleichzeitig bietet die Wohnung enormes Potenzial für moderne Wohnkonzepte und individuelle Renovierungsideen. Hier können Sie Ihre Handschrift hinterlassen und ein Zuhause schaffen, das perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Drei gut geschnittene (Schlaf-)Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie zusätzliche Stauflächen durch das hanglagentypisch integrierte Kellerabteil ergänzen das durchdachte Raumangebot ideal. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für angenehme Wärme und unterstreicht den wohnlichen Komfort.

Diese Immobilie ist weit mehr als eine Wohnung, sie ist eine Einladung, Wohnträume neu zu

**denken. Ein Ort mit Seele, Raum für Ideen und der seltenen Kombination aus Großzügigkeit, Lage und Entwicklungspotenzial.**

**Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser besonderen Terrassenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause näherzubringen.**

**Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel**

## **Alles zum Standort**

**Eichsel liegt in einem charmanten und beliebten Ortsteil von Rheinfelden, ideal für Menschen, die die Ruhe des ländlichen Wohnens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.**

**Es begeistert durch seine sonnige Höhenlage, die grüne Umgebung und den entschleunigten Charakter eines gewachsenen Wohnortes. Gerade Paare und Familien schätzen hier die besondere Lebensqualität: viel Natur, ein angenehmes Nachbarschaftsgefühl und gleichzeitig kurze Wege in alle Richtungen.**

**Die Innenstadt von Rheinfelden erreichen Sie in ca. 10 Autominuten. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, weiterführende Schulen sind im Zentrum von Rheinfelden bequem erreichbar. Auch die Nähe zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Lörrach sowie zur Universität Basel macht den Standort zusätzlich attraktiv.**

**Die Verkehrsanbindung ist perfekt auf die Umgebung abgestimmt. Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Rheinfelden direkte Verbindungen Richtung Basel und Freiburg bietet.**

**Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zum EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg, der in ca. 30 Minuten erreichbar ist und optimale nationale wie internationale Reisemöglichkeiten bietet.**

**Der Terrassenweg selbst überzeugt durch seine ruhige Wohnatmosphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld, ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Verwirklichen individueller Wohnideen.**

**Objektnummer: 26090020 - 79618 Rheinfelden/ Eichsel**

## **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)**