

Rheinfelden / Beuggen

## Encantadora propiedad soleada con un entorno interesante.

Número de propiedad: 25090009\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 758 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## De un vistazo

Número de propiedad	25090009_1
Superficie habitable	ca. 144 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1938
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 24 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Datos energéticos

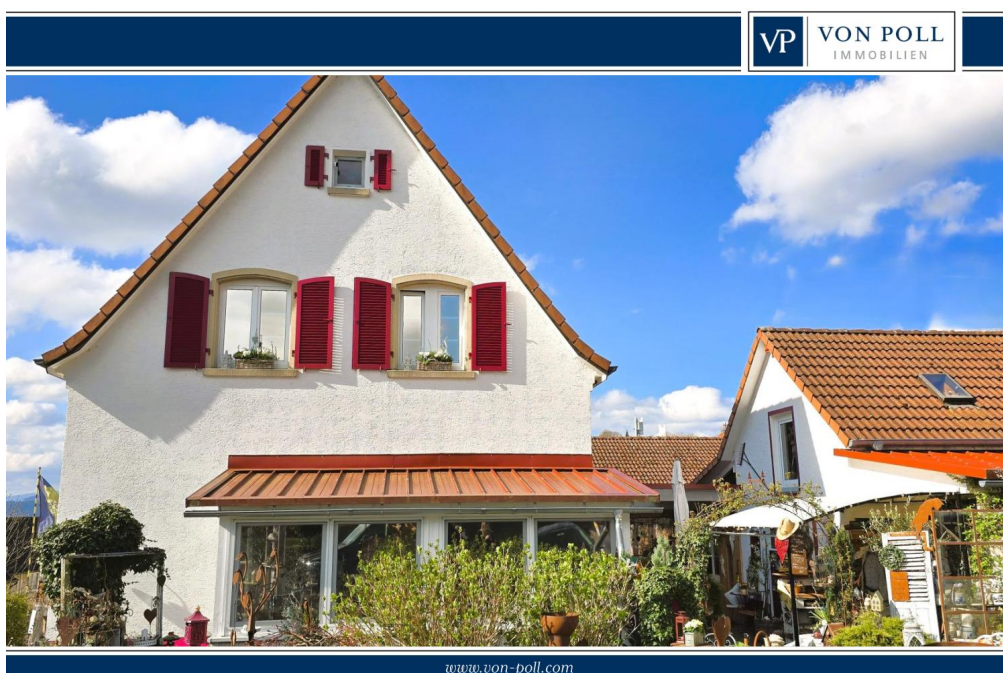
Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	30.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	249.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1938



Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propiedad



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



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



Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

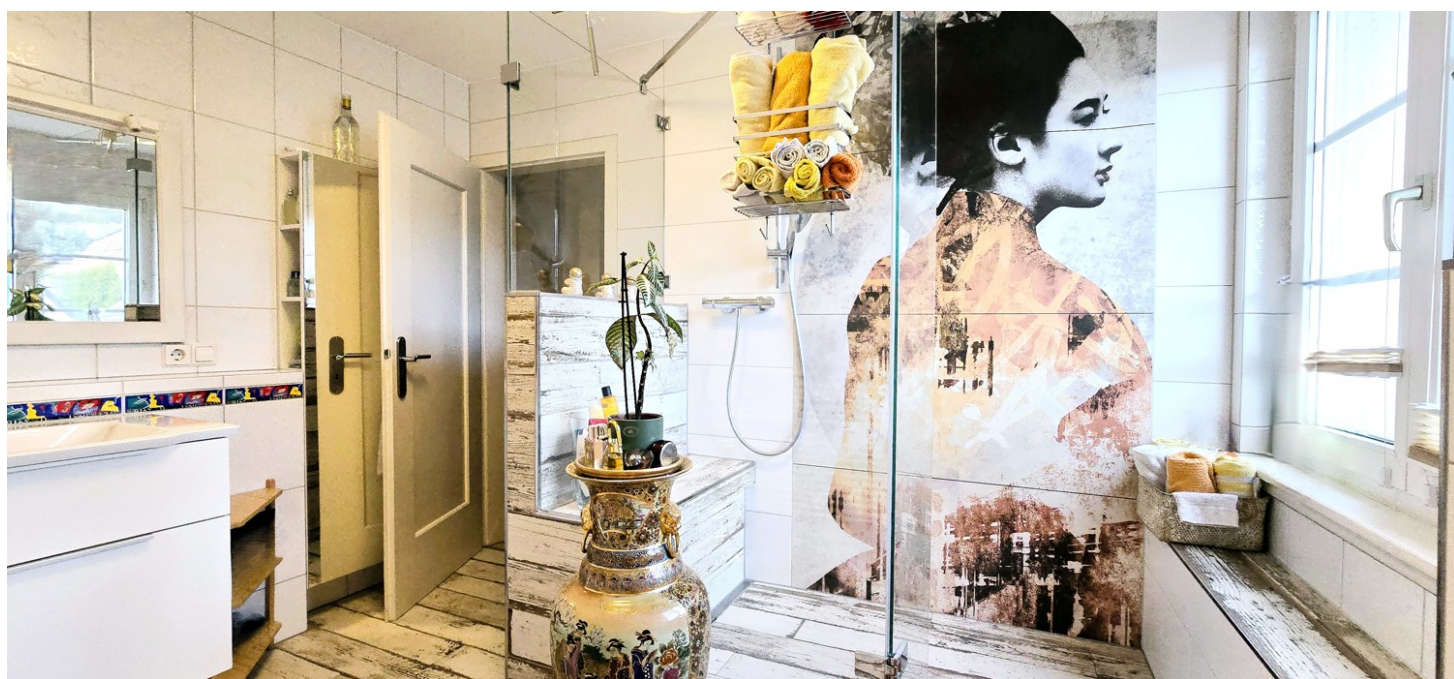
## La propiedad





Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propiedad





Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propiedad





Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propiedad





Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

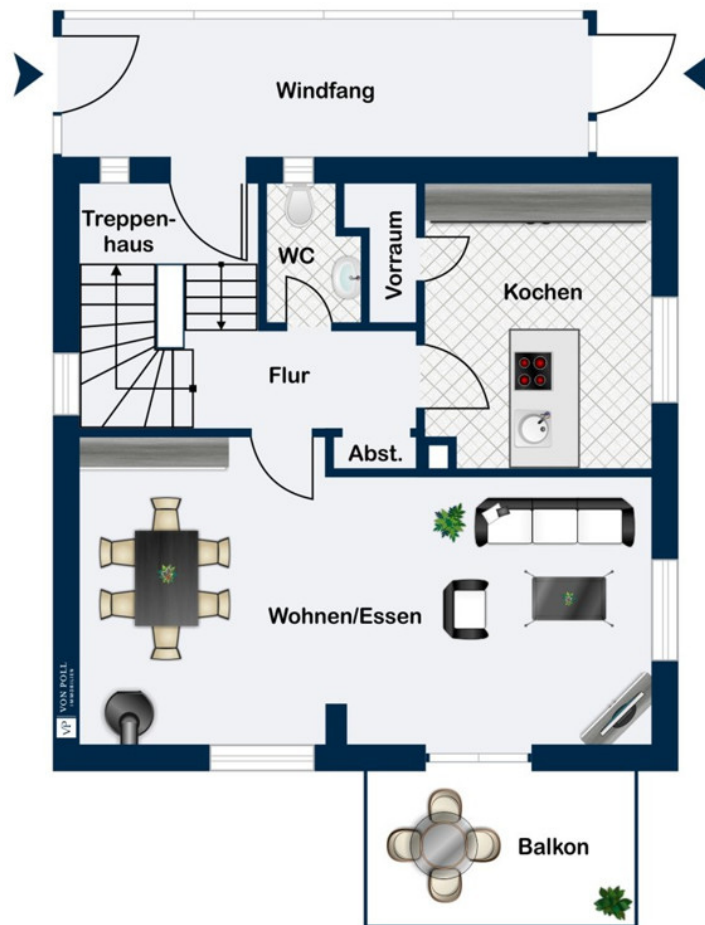
## La propiedad

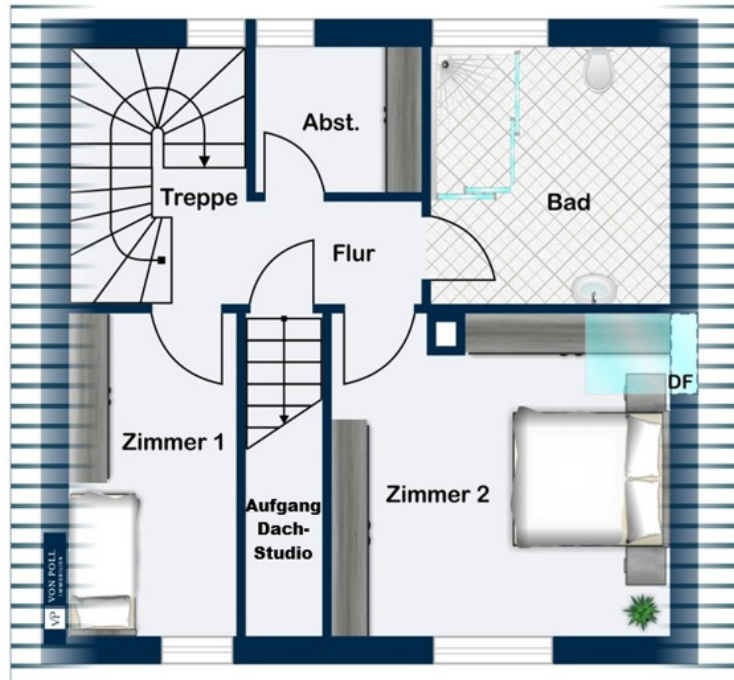




Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Lörrach presenta esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1938 y modernizada continuamente hasta 2020. Con aproximadamente 144 m² de superficie habitable en una generosa parcela de 758 m², esta casa combina a la perfección carácter histórico y confort contemporáneo. La planta baja cuenta con un salón-comedor diáfano con chimenea y acceso directo al balcón. Junto a este se encuentra una moderna cocina y un aseo de invitados con lavabo. La planta superior consta de dos dormitorios y un amplio vestidor, que ofrece un amplio espacio de almacenamiento. El baño, renovado en 2018, cuenta con una amplia ducha a ras de suelo para una relajación total. El ático se convirtió en estudio en 2010. Aunque actualmente no dispone de calefacción, este espacio ofrece diversos usos potenciales, como estudio, habitación de invitados o sala de ocio. Un moderno sistema fotovoltaico complementa la calefacción de gas instalada en 2017. El sótano cuenta con otra habitación con acceso directo al jardín. También hay una habitación adicional terminada, un trastero y un cuarto de servicio y calefacción independiente. El lavadero está equipado con ducha y lavabo. Las dependencias incluyen varias estructuras sólidas y bien mantenidas, con techos en buen estado, que ofrecen una variedad de usos. Un cobertizo cubierto para leña se encuentra justo al lado del garaje con cochera. Una dependencia de dos plantas, de construcción sólida, con un salón de fiestas contiguo completa la propiedad. Otra pequeña construcción de madera maciza proporciona un ambiente agradable en los cálidos días de verano e incluso se puede conectar a la dependencia más grande si es necesario. Los terrenos ofrecen numerosos oasis de tranquilidad, perfectos para relajarse. Ya sea junto al idílico estanque o en las diversas terrazas, encontrará numerosos rincones recónditos. También se han instalado sistemas de recolección de agua de lluvia, que proporcionan un riego ecológico y sostenible. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita en cualquier momento. Esperamos poder mostrarle personalmente esta excepcional propiedad.



Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Todo sobre la ubicación

Dieses sonniges Einfamilienhaus mit Blick bis in die Schweiz liegt in einem ruhigen und trotzdem sehr gut erschlossenen Familienquartier in Rheinfelden-Karsau.

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, interessante Jobangebote. So ist Rheinfelden zu einer der interessantesten Wohngegenden im Süden Deutschlands geworden.

Die KITA sowie die örtliche Grundschule erreichen Sie in nur 5 Gehminuten und auch das Gymnasium liegt mit ca. 5 km Entfernung sehr nahe von Ihrem neuen Zuhause. Rheinfelden bietet Ihnen alles, was Ihr Herz begehrt und Sie für das tägliche Leben benötigen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell 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 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 der DB bietet Ihnen schnelle Wege nach Basel Badischer oder Waldshut. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt.

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Besichtigungen können ausschließlich mit Terminvereinbarung über unser Büro abgewickelt werden.

Die Eigentümer wünschen ausdrücklich keine eigenständige Kontaktaufnahme.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Número de propiedad: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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