

Rheinfelden / Herten

Charmantes Zuhause für die ganze Familie mit schönem Garten

CODE DU BIEN: 24090005



PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 495 m²

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24090005
Surface habitable	ca. 136 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	448.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 51 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2036	Consommation d'énergie	140.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La propriété



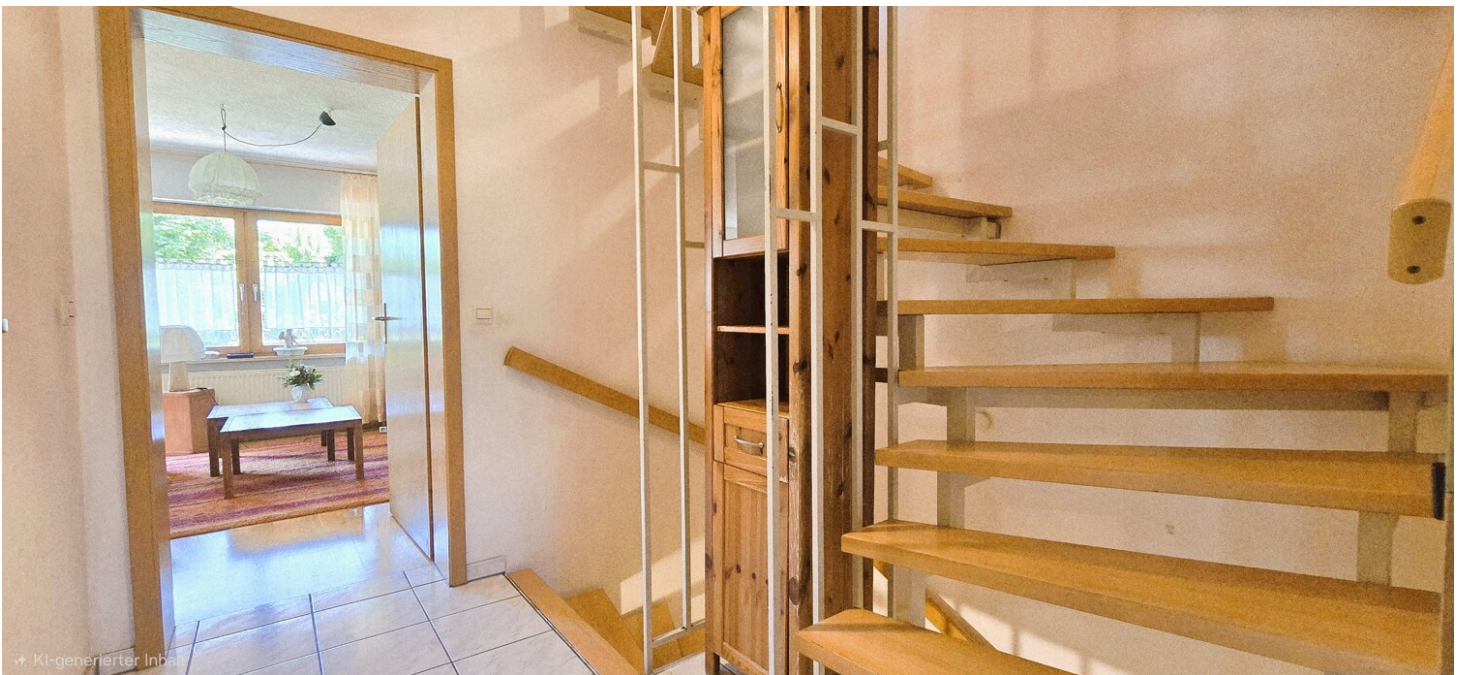
CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La propriété



CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La propriété



CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La propriété



CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

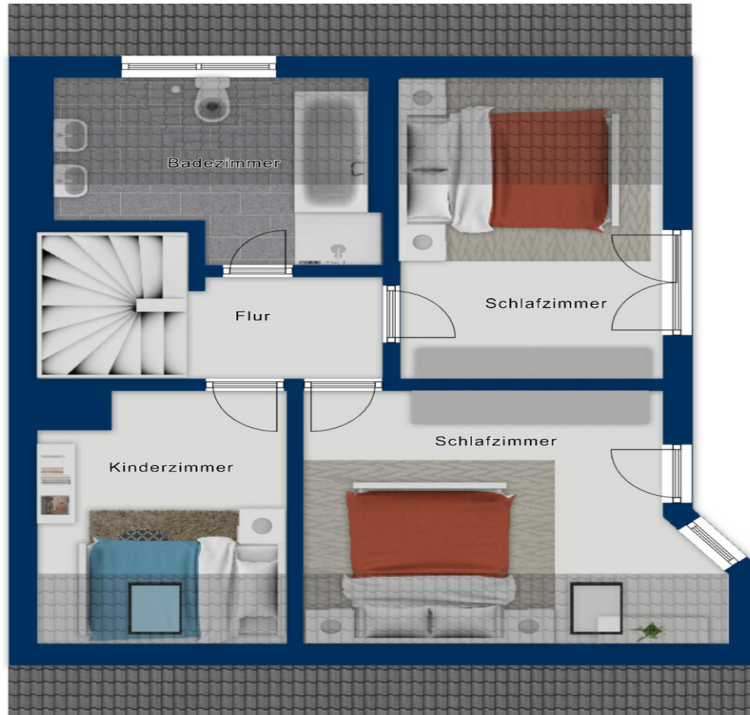
La propriété



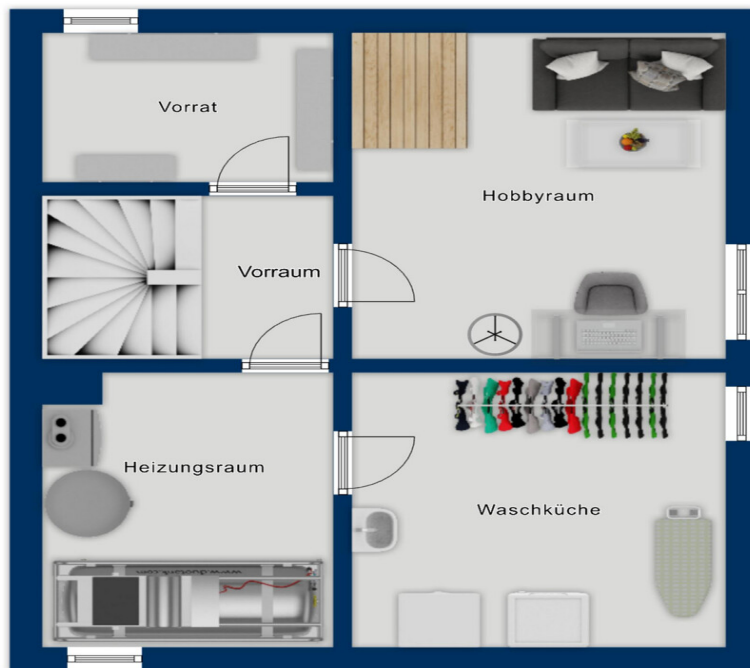
CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Plans d'étage





Flurplan, nicht maßstäblich



3D-Plan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 im beliebten Rheinfeldener Ortsteil Herten. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m², einem großzügigen Grundstück von 495 m² 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 m². 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 Rheinfelden und seine hohe Lebensqualität zu schätzen wissen.

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

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Fee Kibling & Patric Widmer

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: loerrach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com