

Rheinfelden / Beuggen

## Charmante propriété ensoleillée avec un environnement intéressant

CODE DU BIEN: 25090009\_1



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 758 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

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

CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25090009_1
Surface habitable	ca. 144 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	249.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1938



CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

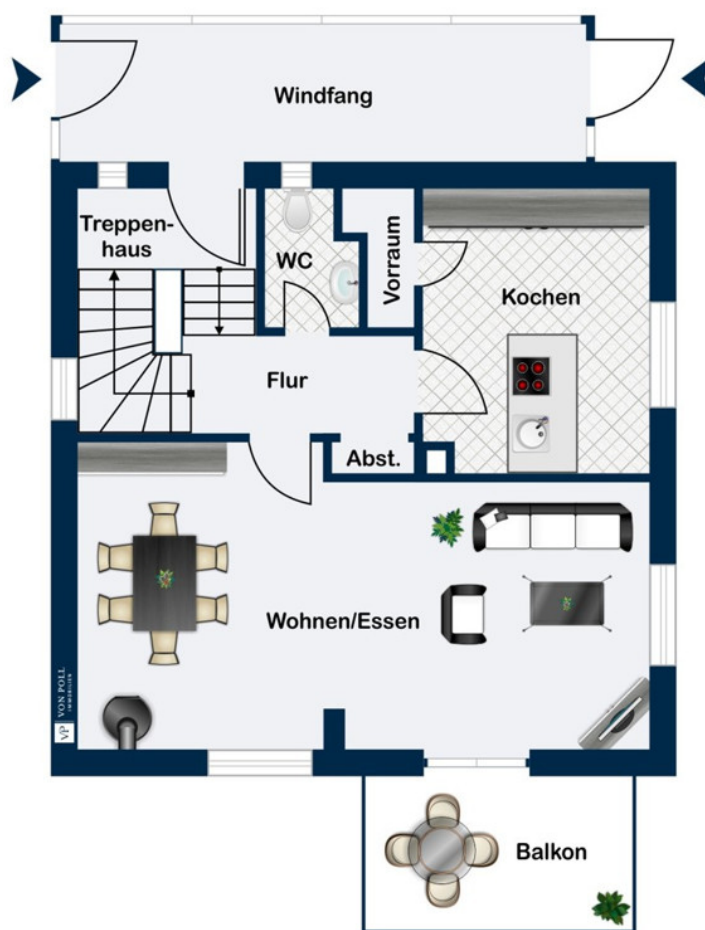
## La propriété

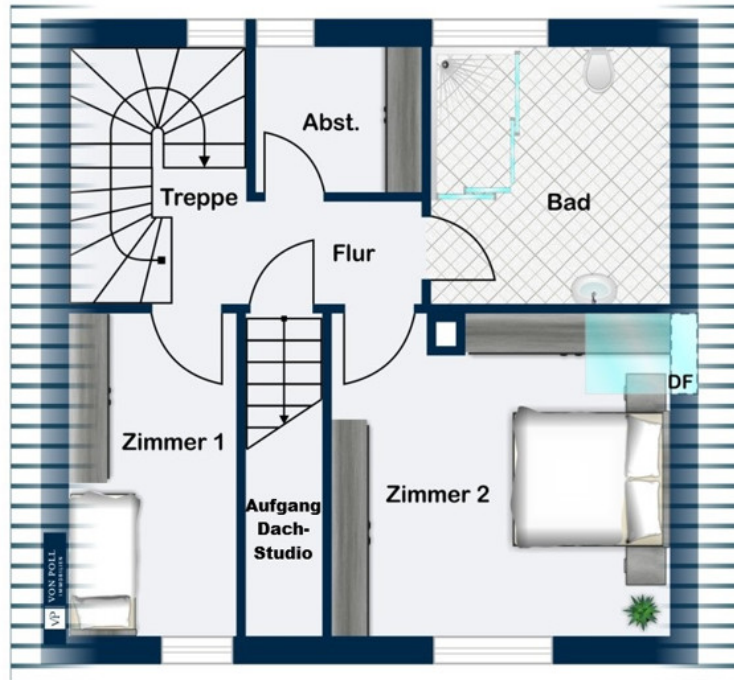




CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Plans d'étage









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: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE de Lörrach vous présente cette charmante maison individuelle, construite en 1938 et modernisée à plusieurs reprises jusqu'en 2020. Offrant environ 144 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux de 758 m<sup>2</sup>, cette maison allie harmonieusement cachet historique et confort moderne. Le rez-de-chaussée se compose d'un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger avec cheminée et accès direct au balcon. Attenants, une cuisine moderne et des toilettes avec lavabo complètent cet espace. À l'étage, vous trouverez deux chambres et un dressing spacieux offrant de nombreux rangements. La salle de bains, rénovée en 2018, est équipée d'une grande douche à l'italienne pour une détente optimale. Les combles ont été aménagés en studio en 2010. Actuellement non chauffés, ces combles offrent de multiples possibilités d'aménagement : bureau, chambre d'amis ou atelier. Un système photovoltaïque moderne complète le chauffage au gaz installé en 2017. Le sous-sol abrite une pièce supplémentaire avec accès direct au jardin. On trouve également une pièce supplémentaire aménagée, un espace de rangement et une buanderie séparée avec chaufferie. La buanderie est équipée d'une douche et d'un lavabo. Les dépendances comprennent plusieurs structures solides et bien entretenues, dotées de toitures en bon état et offrant de multiples possibilités d'utilisation. Un bûcher couvert est situé juste à côté du garage avec abri voiture. Une dépendance de deux étages, de construction robuste, avec une salle de réception attenante, complète la propriété. Un autre petit bâtiment en bois massif offre une atmosphère agréable lors des chaudes journées d'été et peut même être relié à la dépendance principale si nécessaire. Le terrain offre de nombreux havres de paix, parfaits pour la détente. Que ce soit au bord de l'étang idyllique ou sur les différentes terrasses, vous trouverez de nombreux coins tranquilles. Des systèmes de récupération d'eau de pluie sont également installés, assurant un arrosage du jardin écologique et durable. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite à tout moment. Nous serions heureux de vous faire découvrir personnellement cette propriété exceptionnelle.



CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25090009\_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Contact

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

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)

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

---

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