

Rheinfelden / Herten

# Charmantes Zuhause für die ganze Familie mit schönem Garten

Αριθμός ακινήτου: 24090005



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 448.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 136 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 495 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

?? ??? ??????

???????	24090005	???? ??????	448.000 EUR
?????????	ca. 136 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5.5		MwSt.) des
????????? ???	3		beurkundeten
?????????		????????????????????	Kaufpreises
?????????	1	?????	ca. 51 m <sup>2</sup>
???? ????????????	1991	??????	???????, WC
????? ????????????	1 x ?????????? ??????		???????????, ??????
	?????????????, 1 x		???????????????
	?????????		?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

???????????? ???? ?????

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	04.06.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	140.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1991
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

?? ????????



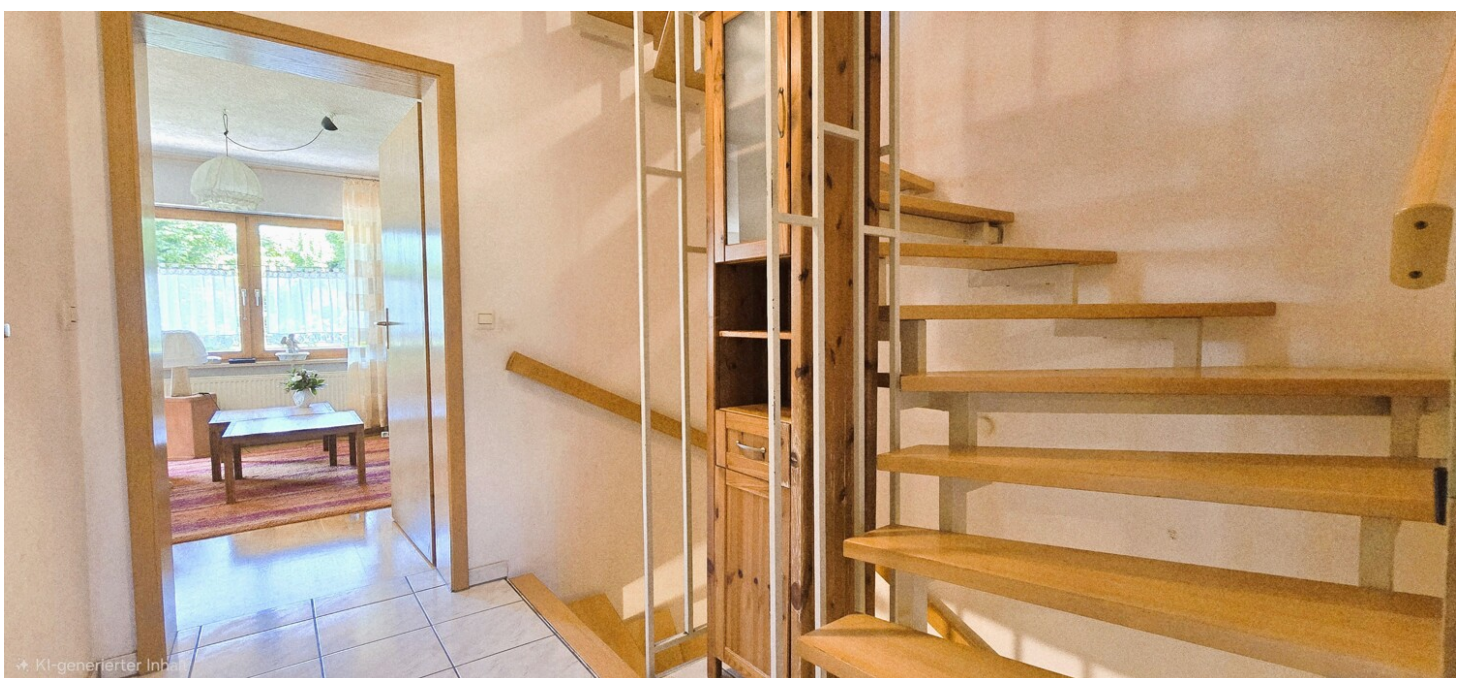
Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

?? ????????



✦ KI-generierter Inhalt

Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

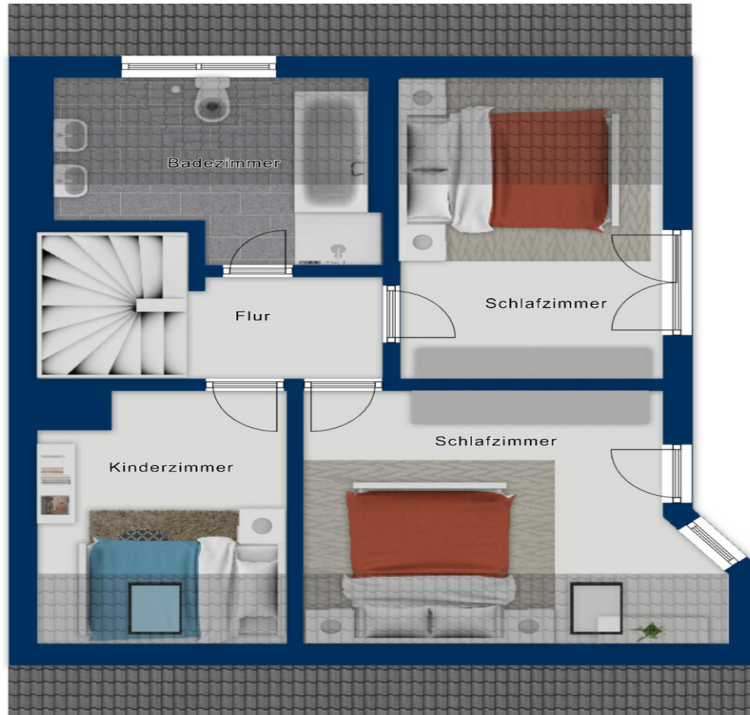
?? ????????



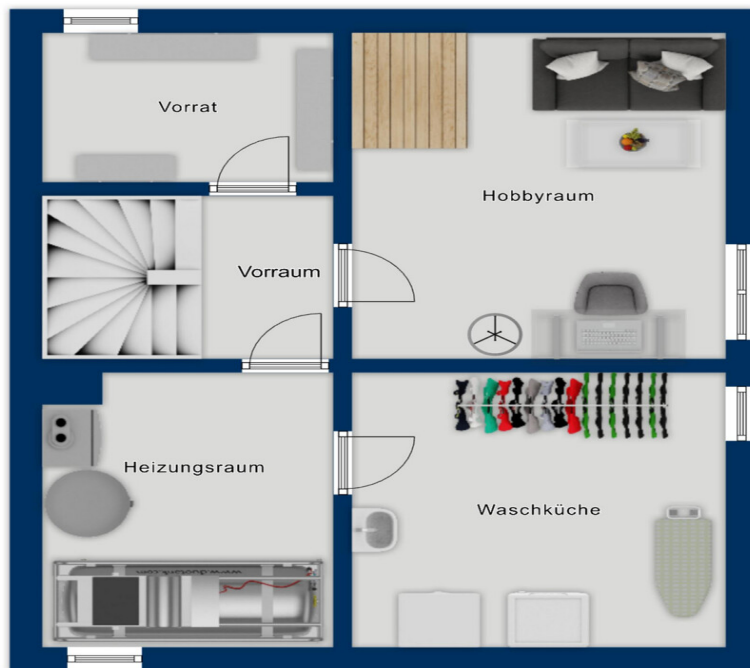
Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

??????





Flurplan, nicht maßstablich



Skizzenplan, nicht maßstablich

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

**???** **?????** **?????????**

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 im beliebten Rheinfeldener Ortsteil Herten. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Grundstück von 495 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

**Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Fee Kibling & Patric Widmer**

---

**Haagener Straße 1, 79539 Lörrach**

**Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0**

**E-Mail: loerrach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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