

Rheinfelden / Herten

Charmantes Zuhause für die ganze Familie mit schönem Garten

Codice oggetto: 24090005



PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m²

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto | 24090005 |
| Superficie netta | ca. 136 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5.5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1991 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 448.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Superficie lorda | ca. 51 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Dati energetici

| | | | |
|---|-----------------------------|---|---|
| Riscaldamento | Olio | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.06.2036 | Consumo energetico | 140.40 kWh/m²a |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica | E |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991 |

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La proprietà



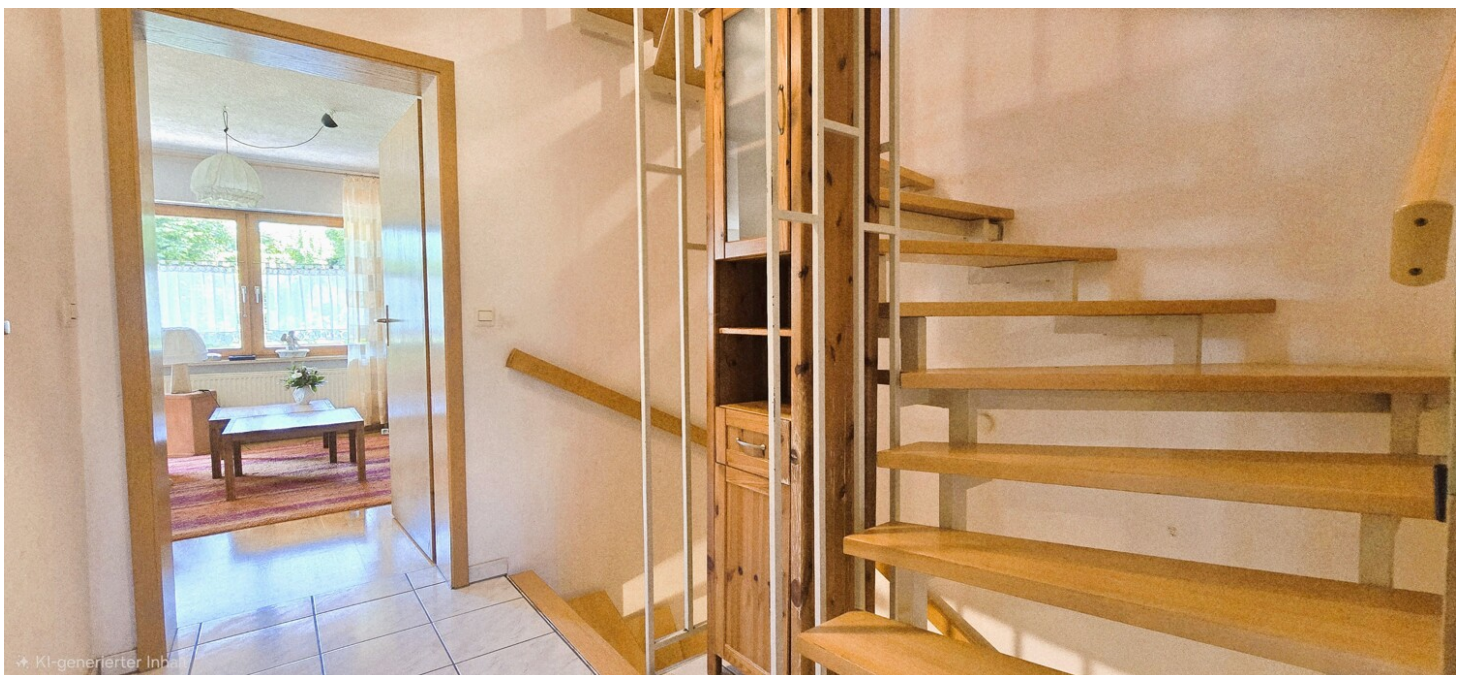
Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La proprietà



Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La proprietà



✦ KI-generierter Inhalt

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

La proprietà



Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

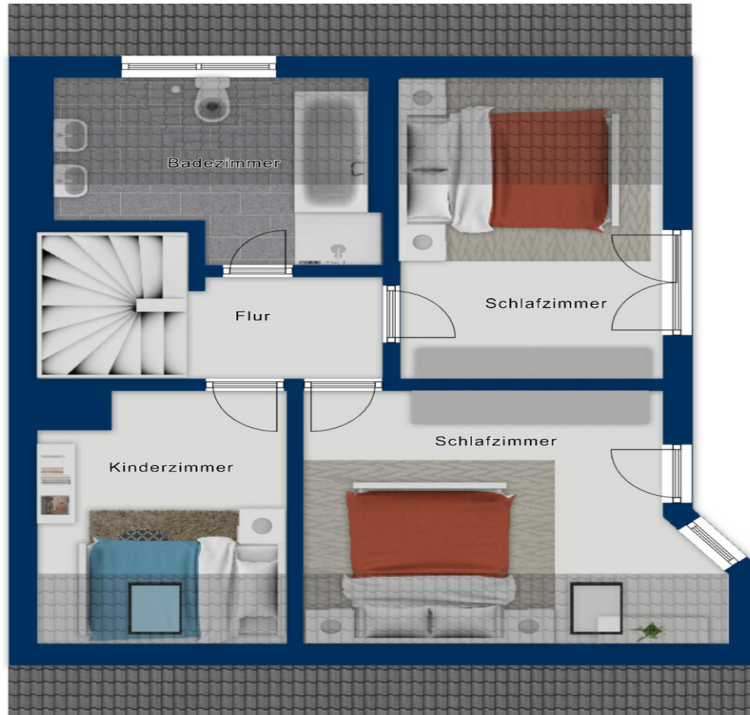
La proprietà



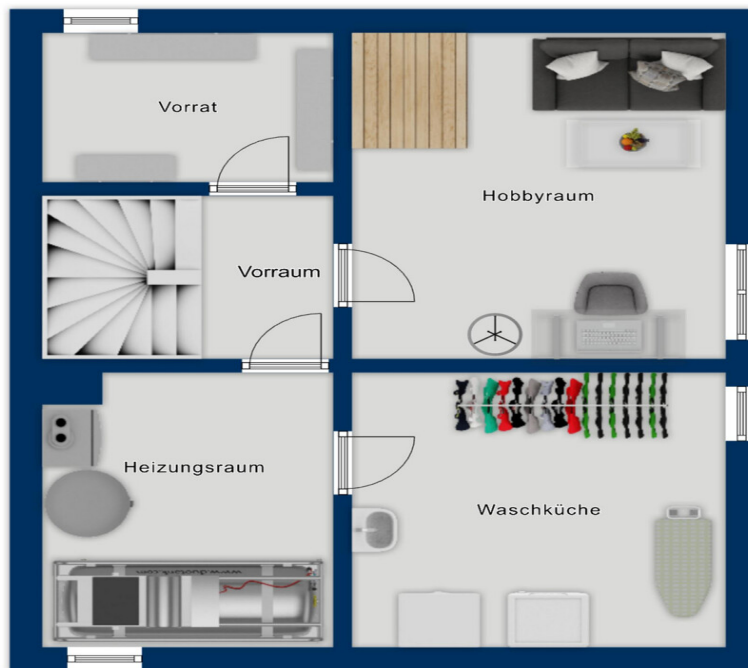
Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Planimetrie





Flurplan, nicht maßstablich



Flussdiagramm, nicht maßstablich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24090005 - 79618 Rheinfelden / Herten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Fee Kißling & Patric Widmer

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: loerrach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com