

Rheinfelden / Beuggen

Affascinante proprietà soleggiata con dintorni interessanti

Codice oggetto: 25090009_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 758 m²

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

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

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25090009_1
Superficie netta	ca. 144 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

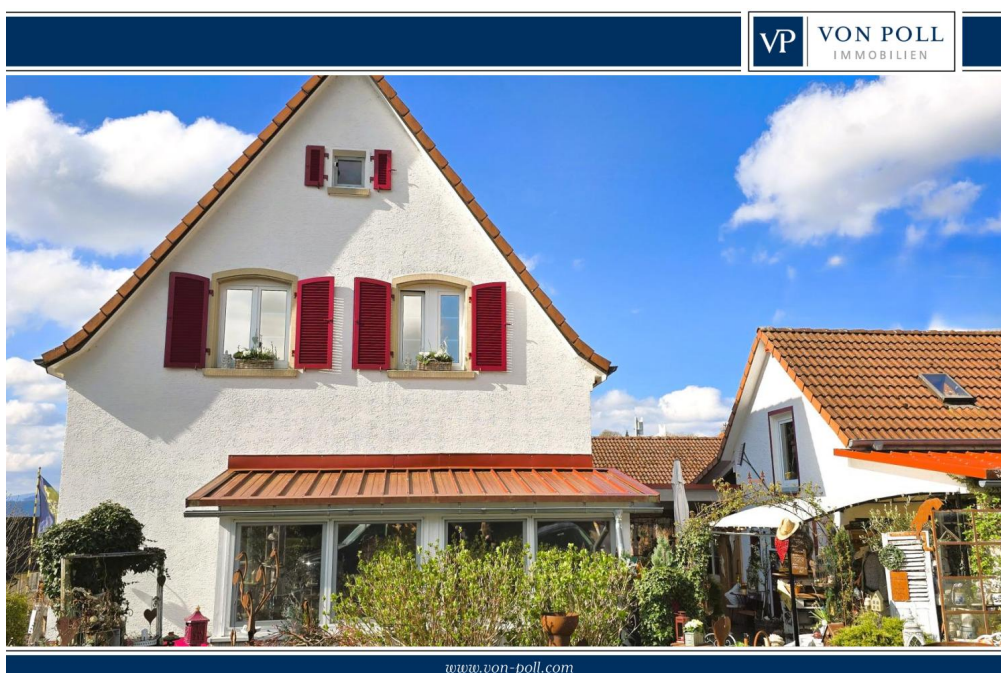
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	30.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	249.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

La proprietà



Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

La proprietà



Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

La proprietà



Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

La proprietà



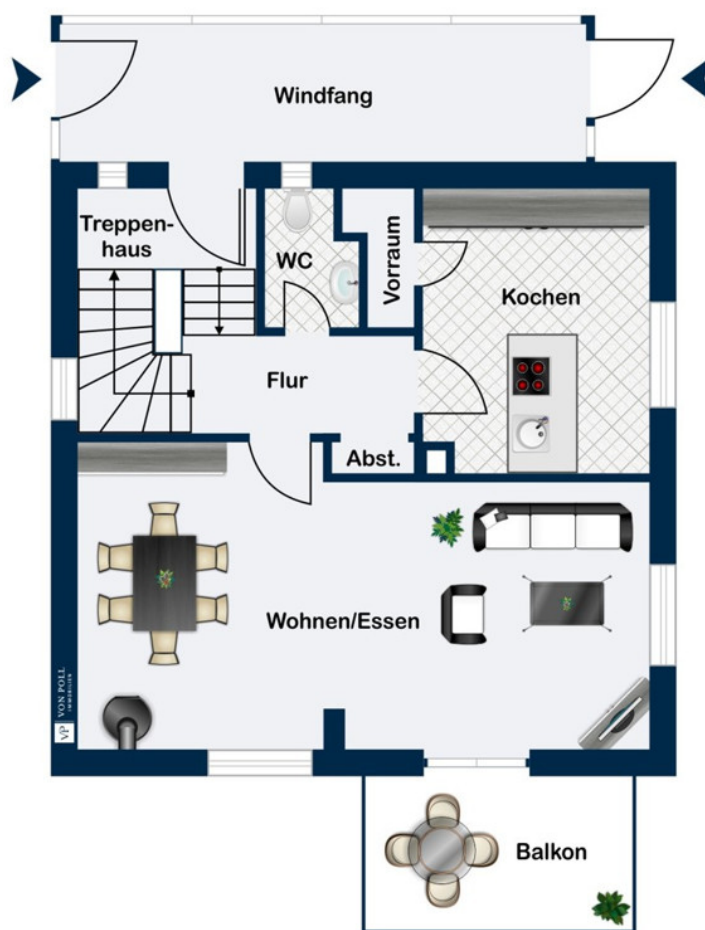
Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

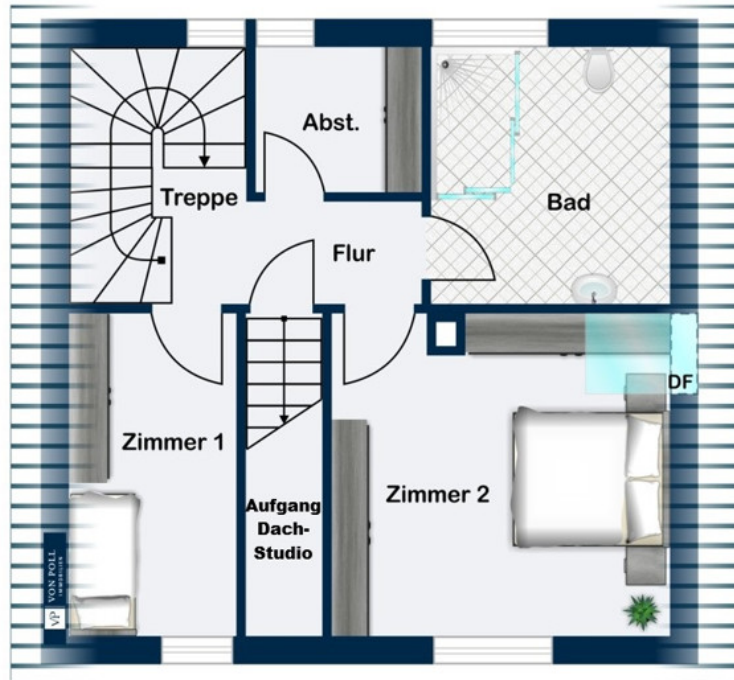
La proprietà



Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

Planimetrie







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: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Lörrach presenta questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1938 e costantemente ristrutturata fino al 2020. Con circa 144 m² di superficie abitabile su un generoso terreno di 758 m², questa casa offre un perfetto connubio tra carattere storico e comfort contemporaneo. Il piano terra comprende una zona giorno e pranzo open space con camino e accesso diretto al balcone. Adiacente si trovano una moderna cucina e un bagno per gli ospiti con lavabo. Il piano superiore comprende due camere da letto e un ampio spogliatoio, che offre ampio spazio di archiviazione. Il bagno, ristrutturato nel 2018, dispone di un'ampia cabina doccia per il massimo relax. La mansarda è stata trasformata in uno studio nel 2010. Sebbene attualmente non riscaldata, questo spazio offre una varietà di potenziali utilizzi, come studio, camera per gli ospiti o sala hobby. Un moderno impianto fotovoltaico integra il sistema di riscaldamento a gas installato nel 2017. Il seminterrato ospita un'altra stanza con accesso diretto al giardino. Sono inoltre disponibili un ulteriore locale rifinito, un ripostiglio e un locale tecnico e termico separato. La lavanderia è dotata di doccia e lavandino. Gli annessi comprendono diverse strutture solide e ben tenute, con tetti adeguati, che offrono una varietà di utilizzi. Una legnaia coperta si trova proprio accanto al garage con posto auto coperto. Una dependance a due piani, solidamente costruita, con una sala per le feste adiacente completa la proprietà. Un altro piccolo edificio in legno massello offre un'atmosfera piacevole nelle calde giornate estive e può anche essere collegato alla dependance più grande, se necessario. Il terreno offre numerose oasi di tranquillità perfette per il relax. Che si tratti dell'idilliaco laghetto o delle diverse terrazze, troverete numerosi angoli appartati. Sono inoltre installati sistemi di raccolta dell'acqua piovana, che garantiscono un'irrigazione del giardino ecologica e sostenibile. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. Non vediamo l'ora di mostrarvi personalmente questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.20 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25090009_1 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

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