

Rheinfelden / Beuggen

# Charmante Sonnenimmobilie mit interessantem Umschwung

Property ID: 25090009



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

**PURCHASE PRICE: 648.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 758 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## At a glance

Property ID	25090009	Purchase Price	648.000 EUR
Living Space	ca. 144 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1938		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	249.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## The property



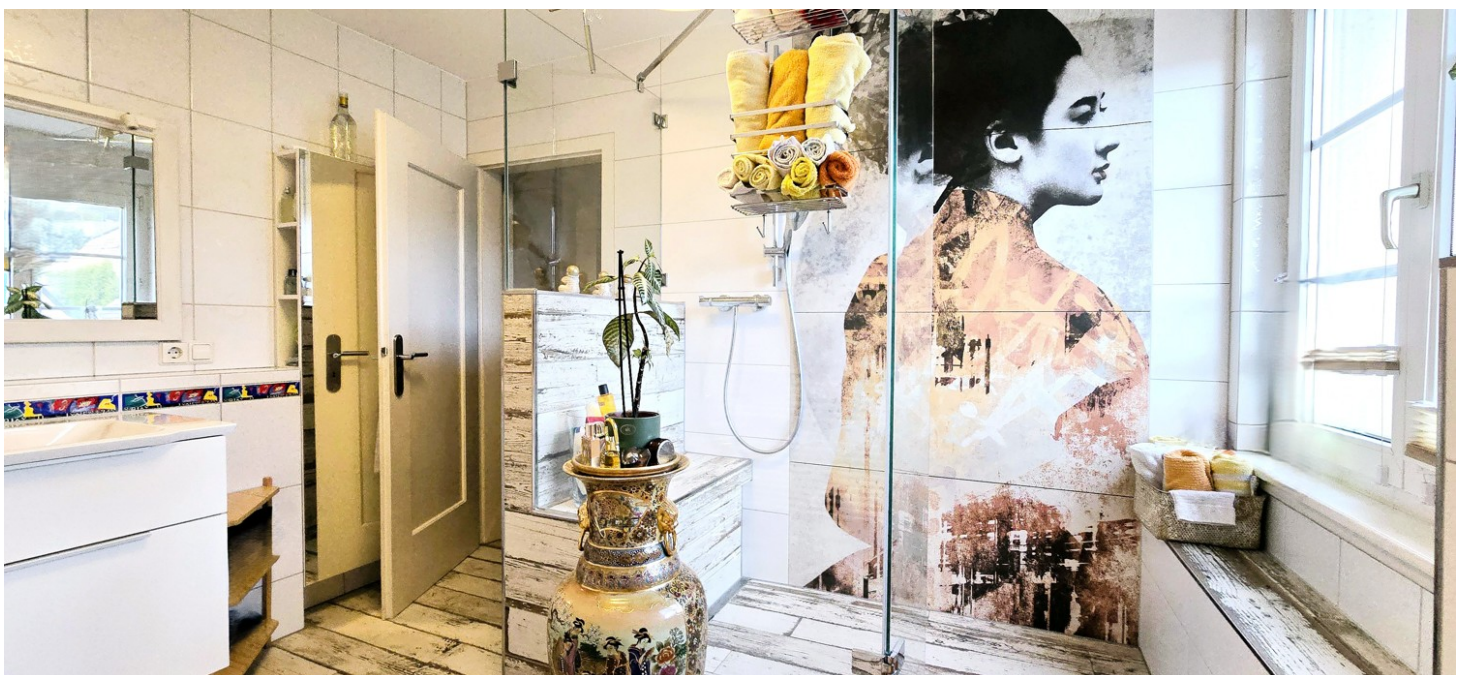
Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## The property



Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## The property



Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## The property





Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## The property



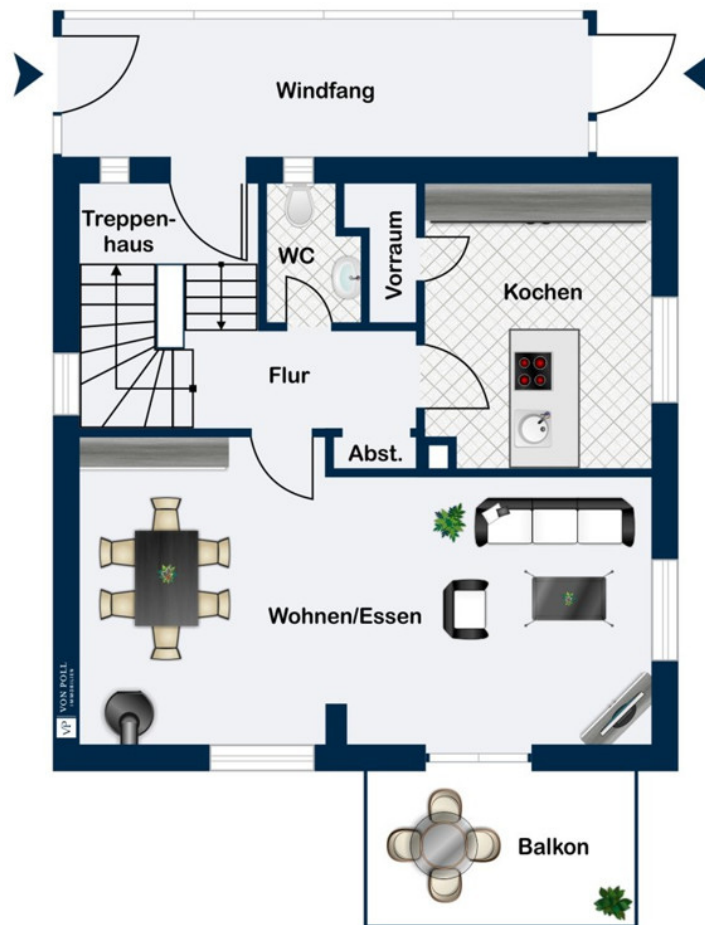
Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

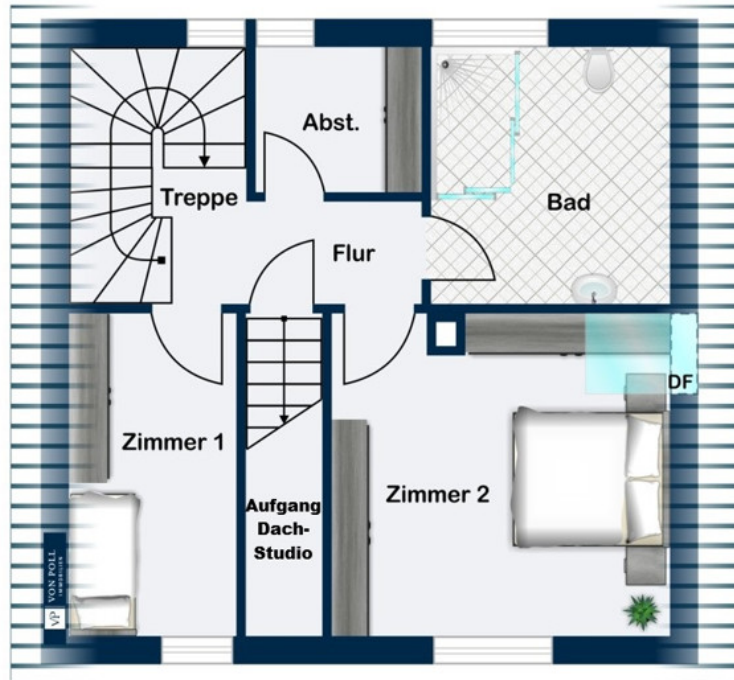
## The property

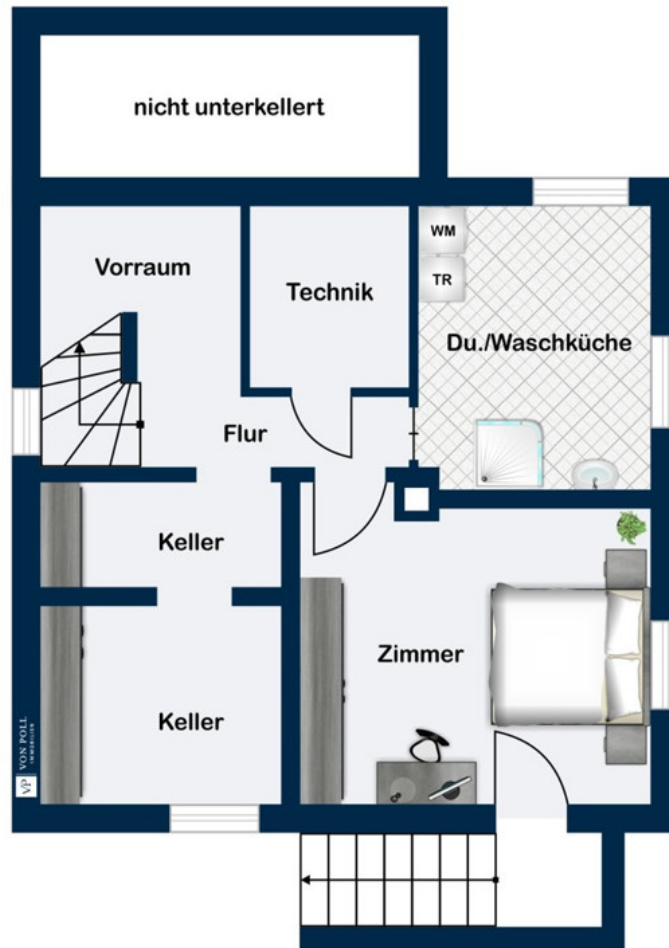


Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938, das bis 2020 stetig modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 758 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine perfekte Mischung aus historischem Charakter und zeitgemäßem Komfort. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, der direkten Zugang zum Balkon bietet. Angrenzend finden Sie eine moderne Küche sowie ein Gäste-WC mit Waschbecken. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Ankleidezimmer, das idealen Stauraum bietet. Das 2018 renovierte Badezimmer ist mit einer großzügigen Wellness-Dusche ausgestattet, die für Entspannung sorgt. Das Dachgeschoss wurde 2010 zu einem Dachstudio ausgebaut. Zwar ist dieser Raum noch nicht beheizt, er bietet jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Eine aktuelle PV-Anlage ergänzt von technischer Seite die von 2017 stammende Gasheizung. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das direkten Zugang zum Garten bietet. Zudem gibt es einen ausgebauten Zusatzraum, einen Abstellbereich sowie einen separaten Technik- und Heizungsraum. Die Waschküche ist zusätzlich mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Zu den Nebengebäuden gehören mehrere solide und gut erhaltene Gebäude mit richtigen Dächern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Direkt neben der Garage mit Carport befindet sich ein gedeckter Holzlagerschuppen. Ein zweigeschossiges, massiv gebautes Nebengebäude mit angliedernder Partylocation ergänzt das Anwesen. Ein weiteres kleines Gebäude aus massivem Holz bietet an warmen Sommertagen eine angenehme Atmosphäre und lässt sich bei Bedarf mit dem größeren Nebengebäude sogar verbinden. Das Grundstück verfügt über zahlreiche ruhige Oasen, die zum Entspannen einladen. Ob am idyllischen Teich oder auf den verschiedenen Terrassen – hier finden Sie zahlreiche Rückzugsorte. Zudem sind Regenwasserbehälter installiert, die umweltfreundlich eine nachhaltige Bewässerung des Gartens ermöglichen. Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorzustellen.

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## All about the location

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.

Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Other information

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.



Property ID: 25090009 - 79618 Rheinfelden / Beuggen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1 Lörrach  
E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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