

Rheinfelden (Baden)

# RESERVIERT: Vielseitiges Wohnen an bester Lage in Rheinfelden/Riedmatt

Número da propriedade: 23090011

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 830.000 EUR • ÁREA: ca. 193 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 603 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Numa vista geral

Número da propriedade	23090011	Preço de compra	830.000 EUR
Área	ca. 193 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Casas de banho	3	Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2017	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.06.2029	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

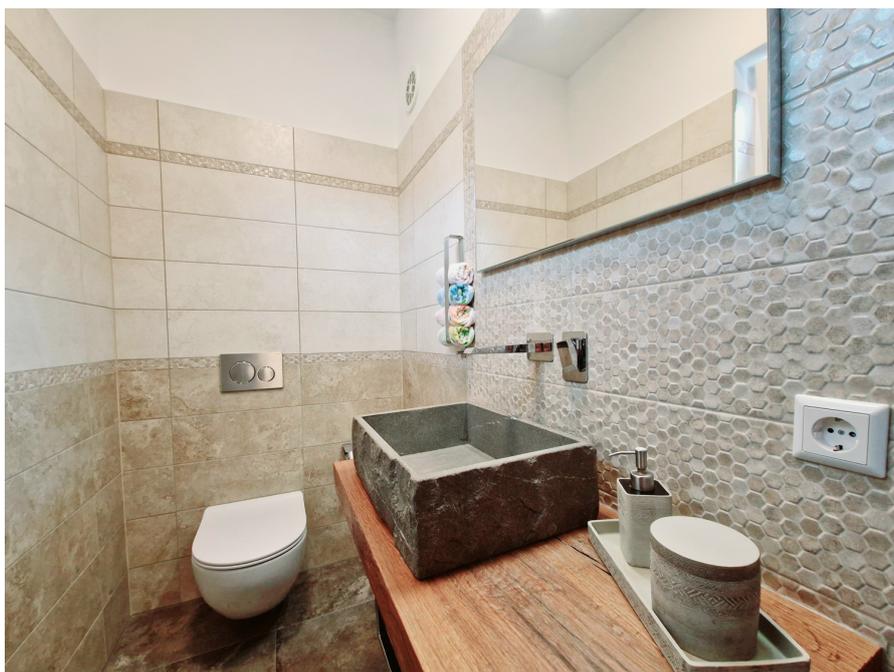
Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## O imóvel



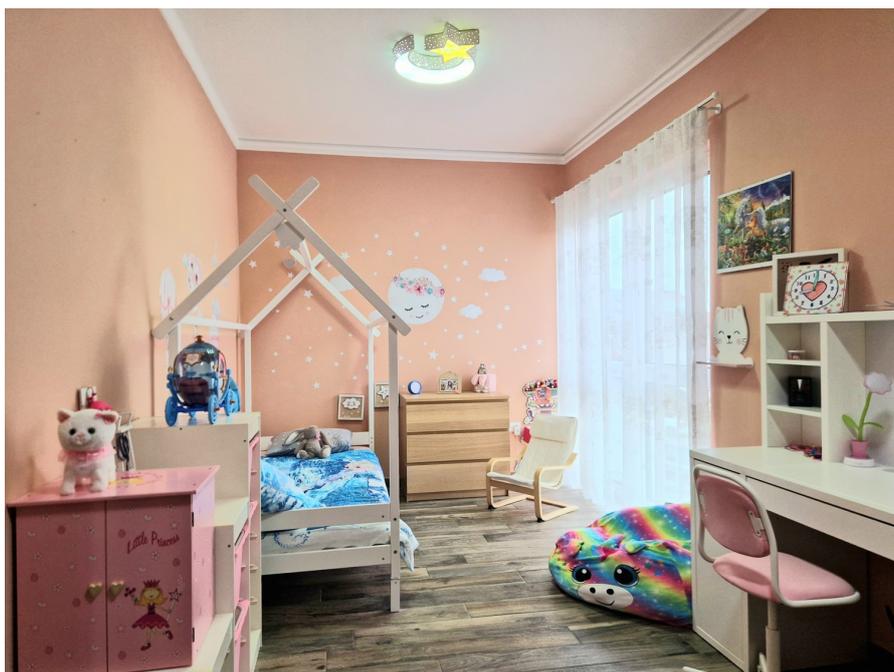
Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## O imóvel



Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## O imóvel



Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## O imóvel



Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## O imóvel



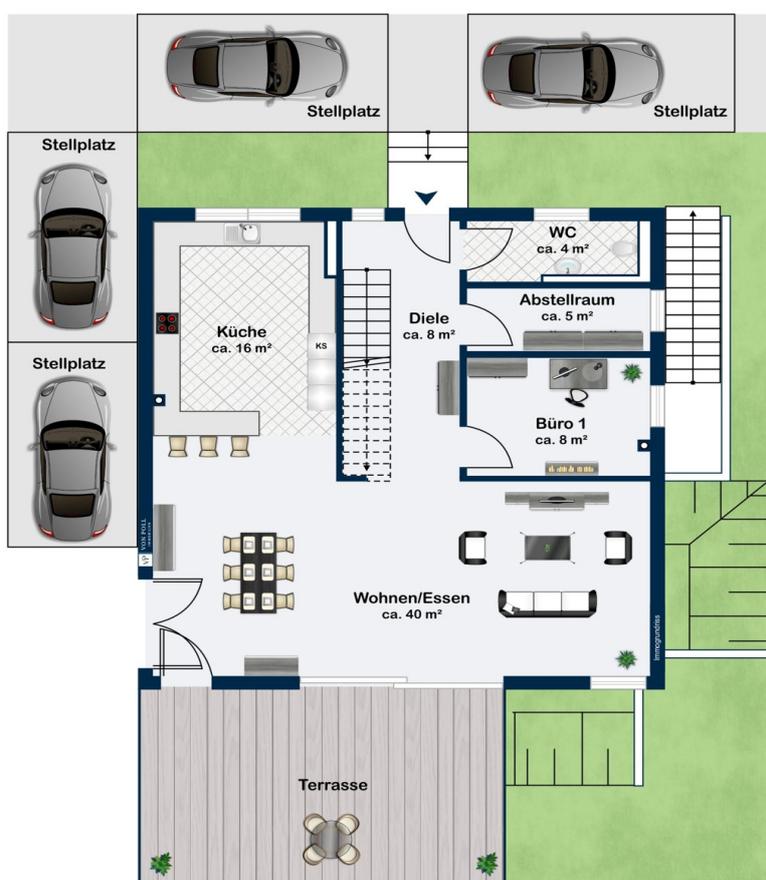
Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

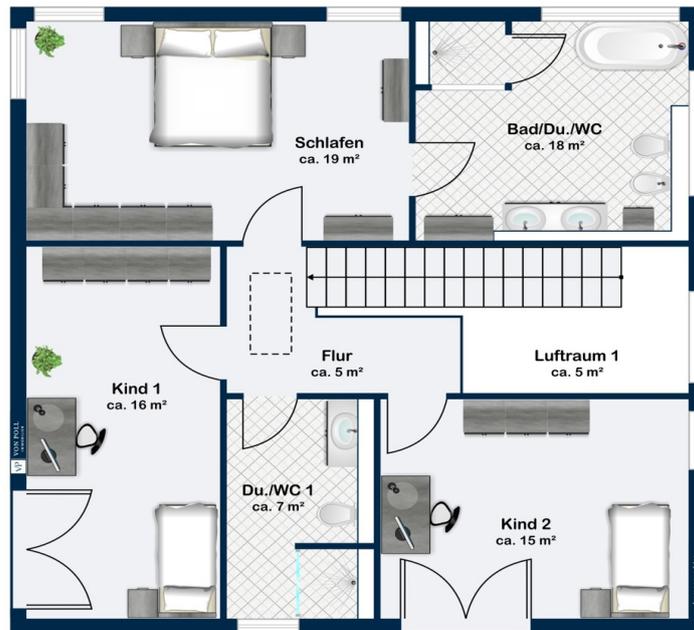
## O imóvel



Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 603 m<sup>2</sup>. Es wurde im Jahr 2017 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, insbesondere die Gartenanlage und der Zaun wurden gerade auf den aktuellsten Stand gebracht. Zudem wurde 2024 eine neue Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und bietet eine moderne, offene Küche mit hochwertigen Materialien und Elektrogeräten. Hohe Räume sowie ein praktisch angelegter Grundrisse unterstreichen das niveauvolle Wohnen. Im Souterrain befindet sich außerdem eine großzügige Studio-Einliegerwohnung (ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Duschbad und separatem Eingang. Die Beheizung erfolgt über eine top aktuelle A+ Luft-Wärmepumpe mit integrierter Energierückgewinnung. Diese sorgt für eine angenehme und zeitgemäße Wärmequelle. Besonders hervorzuheben sind die großen Fenster, die viel Licht in die Räume lassen und ein helles, licht geflutetes Ambiente schaffen. Der Garten lädt zum Verweilen oder Spielen im Freien ein und bietet Ihnen eine perfekte Grünfläche. Aus der idyllischen Umgebung sind Sie in wenigen Minuten an allen für Sie wichtigen Knotenpunkten im Leben. Einkauf, Schulen, Gastronomie, Freizeit, Ärzte und was sonst noch zum Leben gehört befindet sich im perfekten Abstand zum Objekt. Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung. Die Lage ist ideal für Familien, die eine ruhige und dennoch zentrale Umgebung schätzen. Die Verkehrsanbindung ist gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man für ein komfortables und modernes Wohnen benötigt. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz und einer hochwertigen Ausstattung sind, könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

**Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)**

## Tudo sobre a localização

Dieses von Licht durchflutete Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen und trotzdem sehr gut erschlossenen Familienquartier in Rheinfelden/Riedmatt. 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 interessanten Jobangebote. So ist Rheinfelden zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Süden Deutschland geworden. Zahlreiche Kindergärten und Schulen für jeden Bildungsweg befinden sich im direkten Umfeld. Hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt und Sie für das tägliche Leben benötigen. Begleitet vom Flusslauf des Rheins erstreckt sich diese hübsche Kleinstadt direkt im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Rheinfelden ist sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Schulen, wie auch das Gymnasium leicht 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 traditionsreichen 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 bietet Ihnen mit der Schweizer S-Bahn zahlreiche Ziele. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt.

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 23090011 - 79618 Rheinfelden (Baden)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)