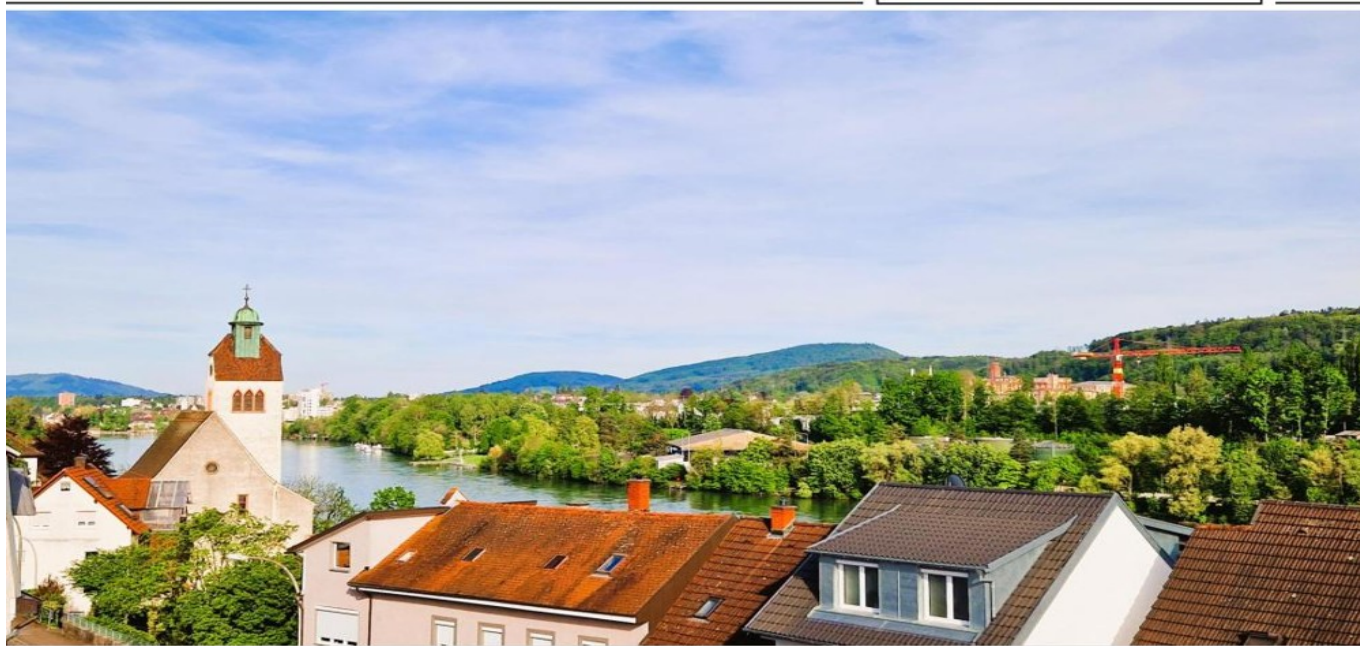


Rheinfelden (Baden)

RESERVIERT: Top sanierte Rheinblickwohnung mit Terrasse und Parkplatz zum fairen Preis

Objektnummer: 23090006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Auf einen Blick

Objektnummer	23090006
Wohnfläche	ca. 83 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	268.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	02.02.2028
Befuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	133.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



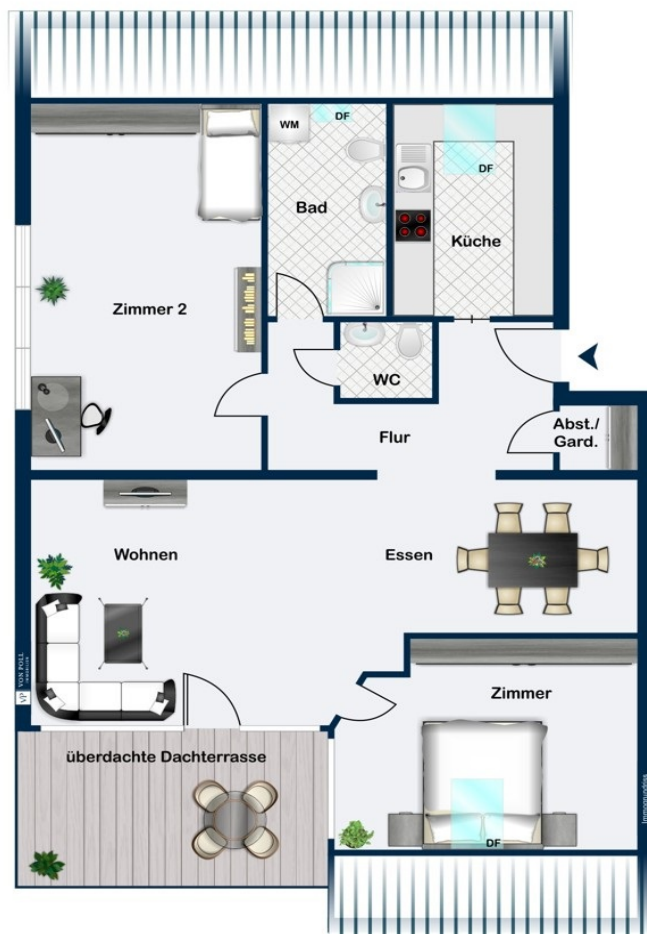
Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Die Immobilie



Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, sonnige und helle Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 83 Quadratmetern, verteilt auf drei geräumige Zimmer. Dank des offenen Wohn-/Esszimmers werden Sie viel Platz zum Entspannen und Genießen haben. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer geräumigen Einbauküche sowie einem Gäste-WC und einem Masterbad mit Duschkabine, WC und Waschmaschinenanschluss. Auch ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz sind im Angebot enthalten. Das Highlight dieser Immobilie ist zweifelsohne die sonnige und überdachte Terrasse, auf der Sie mit Blick auf den Rhein herrliche Stunden und Geselligkeit verbringen können. Die Wohnung, die sich im vierten Obergeschoss eines 1981 fertiggestellten Hauses befindet, wurde 2019/2020 umfassend saniert. So wurden sämtliche Wasser- und Elektroleitungen erneuert und die Radiatoren ausgetauscht. Auch die Böden, das Bad, das Gäste-WC, die Terrasse und die Heizkörper wurden erneuert und auf den neuesten Stand gebracht. All diese Umbauten lassen Sie für viele Jahre ruhig schlafen. Für Familien, Paare, Singles, aber auch für Grenzgänger bietet diese Immobilie eine perfekte Gelegenheit, in einer geräumigen Wohnung im Dachgeschoss mit inspirierendem Blick auf den Rhein und die Schweiz zu einem fairen Preis zu leben. Wir sind uns sicher, dass Sie diese Immobilie unbedingt besichtigen sollten!

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Alles zum Standort

Diese 3-Zimmer-Dachwohnung liegt in Warmbach, einem zentral gelegenen Ortsteil von Rheinfelden, welche die zweitgrößte Stadt im Landkreis Lörrach ist. Nur der Rhein trennt hier das südlichste Deutschland noch von der Schweiz. Durch seine industrielle Vielzahl, bietet Rheinfelden zahlreichen Arbeitnehmern, vor allem aus der Pharmaindustrie, interessanten Jobangebote. So ist die Stadt zu einer der interessantesten Wohngegenden im Süden Deutschlands 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 zu ihren 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 Fuß oder innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln 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.

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23090006 - 79618 Rheinfelden (Baden)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

Haagener Straße 1 Lörrach
E-Mail: loerrach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com