

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinfelden

Freistehendes Haus mit Garten und Pool in Rheinfelden / Herten



Objekt-Nr. OM-294398

Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Rosenweg 3
79618 Rheinfelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	610,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	156,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gebäude in zentraler und ruhiger Ortslage in Rheinfelden-Herten wird seit 1965 als 1,5 geschossiges Wohngebäude mit vermieteter Einliegerwohnung im OG (ca. 55 m² mit Kniestock) genutzt und wurde mit KfW-Energie-Effizienz-Förderung für Einzelmaßnahmen zwischen 2019 und 2022 teilsaniert sowie mit Gasheizung (2022) und Thermostaten versehen. Der Heizungsbrönnner konnte von Öl- auf Gasheizung umgestellt werden. Swimming-Pool - mit Umwälzanlage im Keller - und Garten waren bis 2022 noch voll in Betrieb, seitdem unbenutzt bzw. Garten als Rasenfläche pflegeleicht angelegt.

Harte Ziegeleindeckung, einschaliges verputztes Mauerwerk, Einbauschränke, 3-fach-Isolierverglasung im EG (2021), rundum geflieste Bäder/Gäste-WC. Die Solarthermie auf der vorderen Dachgaube wird zur Warmwasserbereitung und zur Schwimmbadheizung eingesetzt (siehe Foto).

Ausstattung

Raumaufteilung im Gebäude (siehe Fotos):

Windfang zwischen Garage und Treppenhaus.

2 abgeschlossene Wohneinheiten:

EG-Wohnung: Schlafzimmer, großes, durch Anbau erweitertes Wohnzimmer mit Kachelofen sowie Esszimmer mit jeweiligem Zugang zur Terrasse, Küche, barrierefreies Duschbad mit Fenster und Flur.

1 Zimmer im OG und 1 Duschbad/Gäste/WC im UG sind zusätzlich vom Treppenhaus aus zugänglich und der EG-Wohnung zugehörig.

DG-Wohnung: 2 Zimmer mit großer Dachterrasse, Küche, Bad mit Dusche und Wanne & Fenster und Flur.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zentrale Ortsmitte Rheinfelden-Herten am Rand des Dinkelbergs in 15-km-Entfernung zum Dreiländereck Lörrach/Basel/Mühlhausen mit DB-Zug-Anbindung (1000m Entfernung) auf der Strecke Waldshut-Basel im regelmäßigen 30-Minuten-Takt. Zusätzliche Busanbindung zwischen Ortskern und Bahnhof Herten.

5-km-Entfernung zur Autobahn-Auffahrt "Rheinfelden-Süd" auf der A98 Lörrach-Rheinfelden.

20 km-Entfernung zum Airport Basel/Mühlhausen (FR) und 80-km-Entfernung zum Airport Zürich (CH) sowie 175 km-Entfernung zum Airport Baden-Baden (D) sowie 220 -km-Entfernung zum Airport Stuttgart (D).

Herten verfügt über einen Segelflughafen und diverse Ortsvereine sowie sämtliche üblichen Geschäfte, Apotheke und Banken sowie Kindergarten, Scheffel-Grund- und Haupt- mit Werkrealschule. Hausarztversorgung via Rheinfelden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

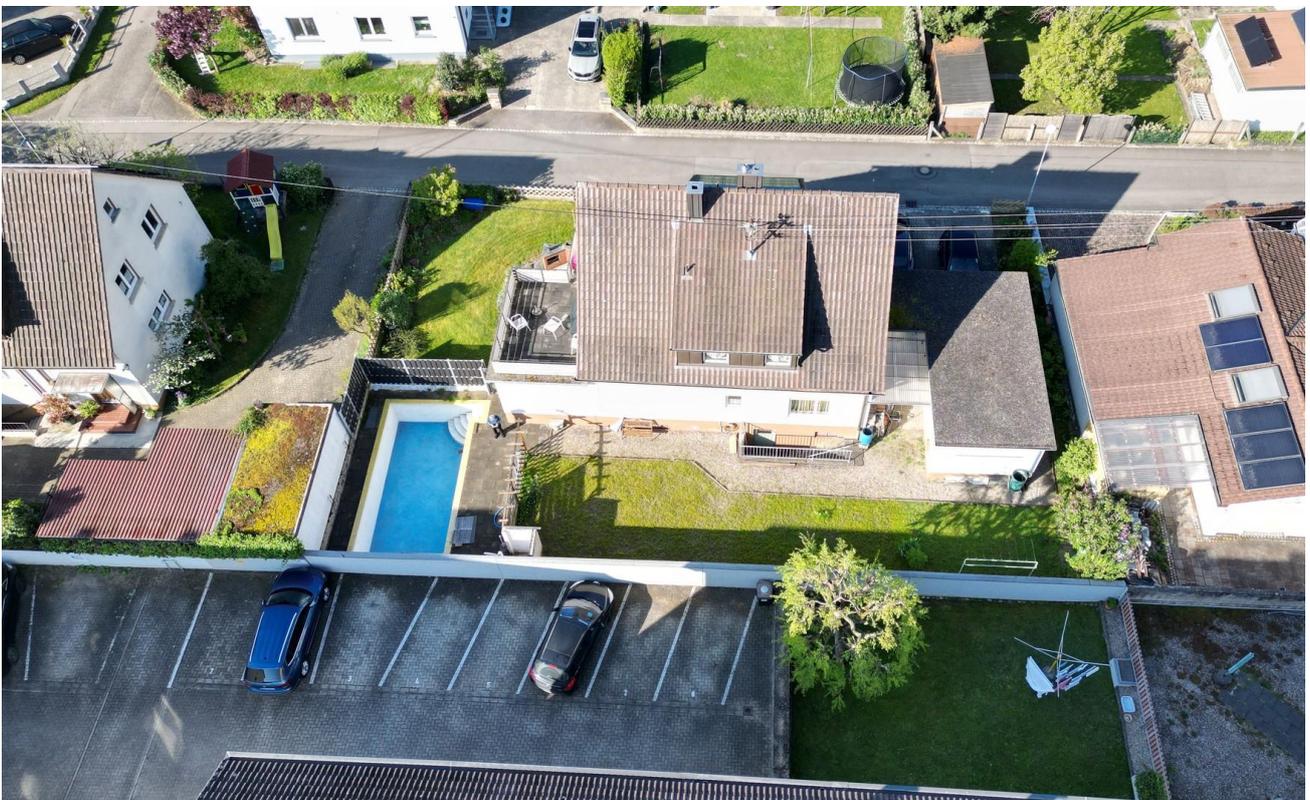


Frontansicht Rosenweg von oben

Exposé - Galerie



Terassenseite Haus



Swimming Pool Gartenseite Haus

Exposé - Galerie



Hinterseite haus



Garagenseite Haus

Exposé - Galerie



Frontansicht Rosenweg 02



Windfang Haustür



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG / Kaminecke



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG

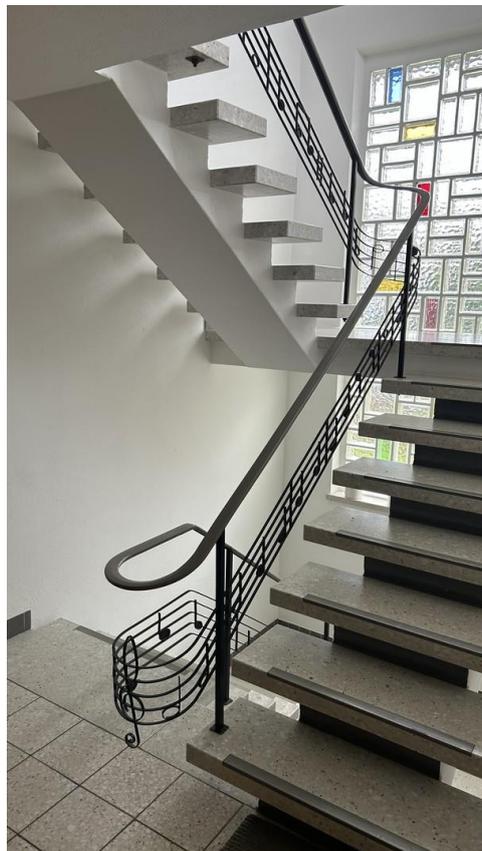


Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppenhaus EG

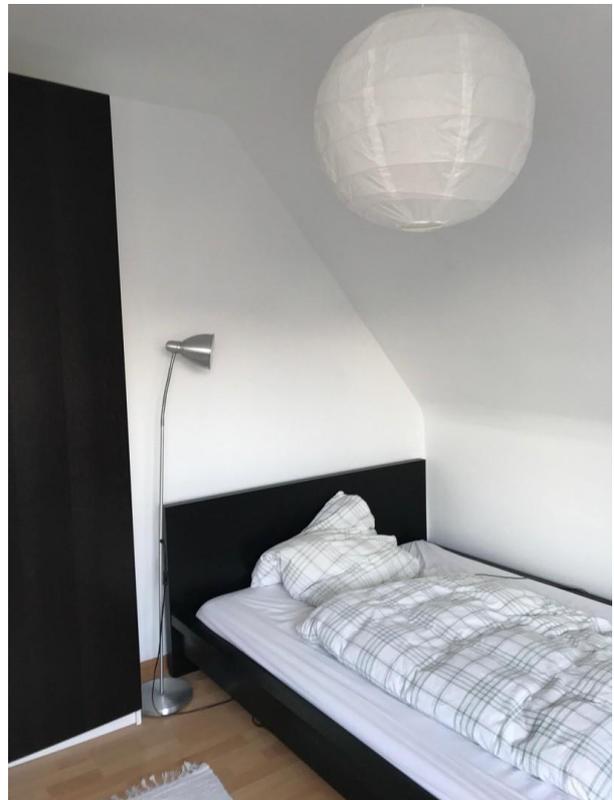
Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Wohnungseingang 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Wohnzimmer im OG

Exposé - Galerie

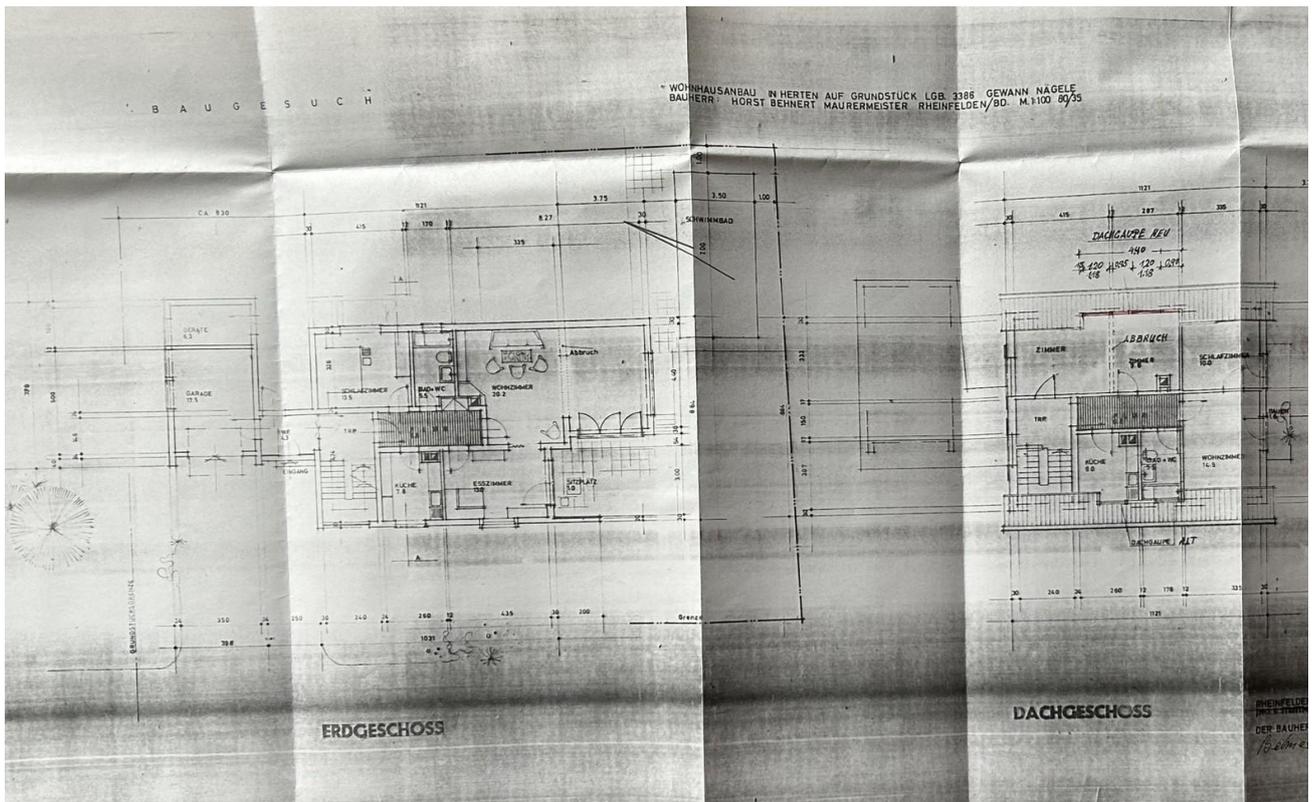


Bad im OG



Treppenhaus Keller

Exposé - Grundrisse

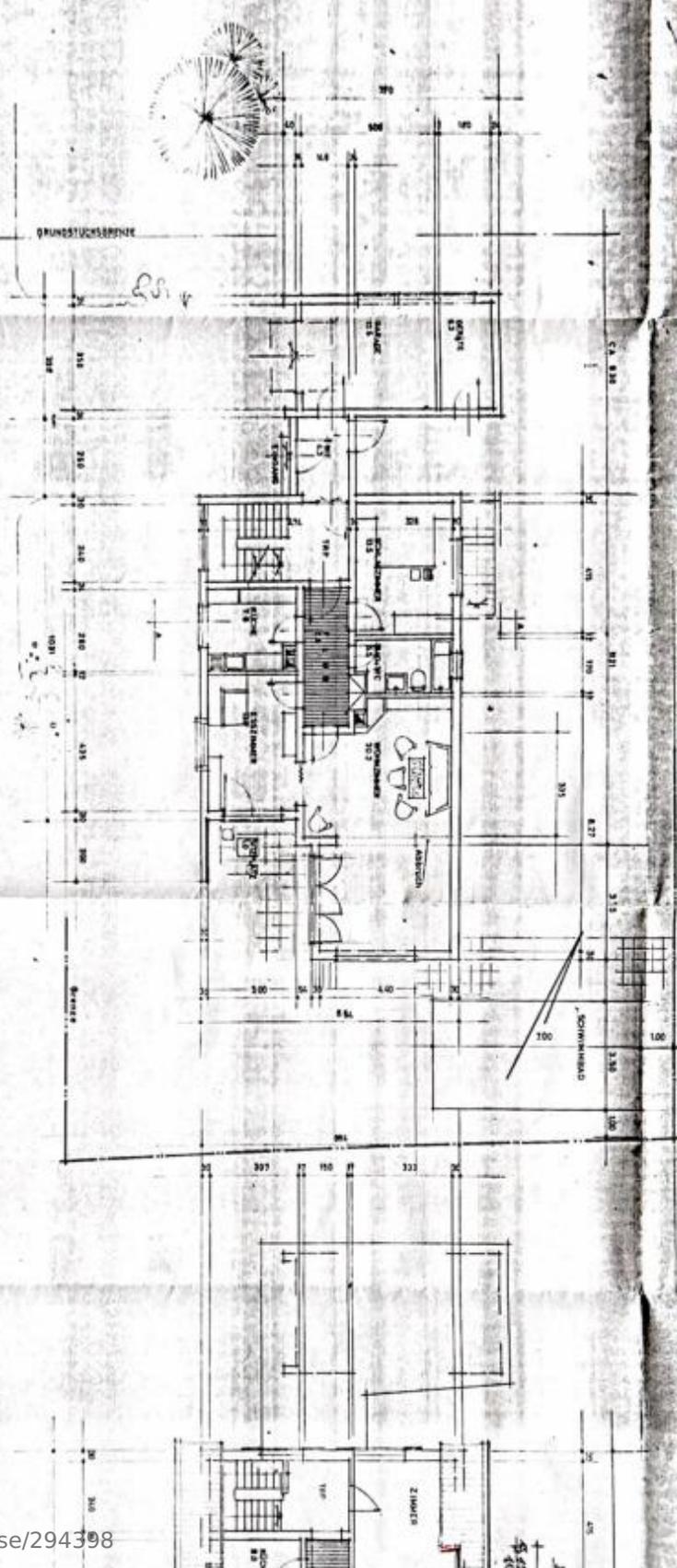


Grundriss EG, OG nach Anbau

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS



B A U O E S U C H

WOHNHAUSANBAU IM HERTEN AUF GRUNDSTÜCK LGB. 2386 GEMANN NÄGEL
BAUHERR: HORST BEHNERT MAURERMEISTER AMHILFLEDER 80. K. 130 2935