

# Exposé

## Wohnung in Rheinfelden

### Charmante 6 Zi.Wohnung mit großem privaten Innenhof, Garage und Carport



Objekt-Nr. OM-340386

#### Wohnung

Verkauf: **770.000 €**

Mobil: 0176 32380276

79618 Rheinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	233,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	77,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Den Eingang zu dieser exklusiven Wohnung in der Liegenschaft erreichen Sie durch ein separates Haupttor in einer Bruchsteinmauer. Über den mediterran gestalteten Innenhof / Garten kommen Sie dann zur barrierefreien 6 Zi. WHG (233m<sup>2</sup>) im oberen Teil des Wohnhauses. Der Haupteingang zur Wohnung ist mit Granit eingefasst und mit einer Massivholz Eingangstüre ausgestattet. Der Eingangsbereich und gesamte Flur, Wohnzimmer und Esszimmer sind mit portugiesischem Marmorboden gefliest. Im vorderen Flur und im Durchgangsbereich zum Badezimmer befinden sich zusätzlich 3 hochwertige und funktionelle Einbauschränke, ein weiteres Schlafzimmer mit Schiffboden Parkett und mit eigenem Freisitz. Zusätzlich verfügen Sie auch über ein separates Gäste WC im Eingangsbereich. Das elegante Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Loggia Terrasse rundet den Wohnbereich ab. Im hinteren Teil befindet sich das Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia u. das große Badezimmer mit Badewanne u. Dusche, 1 Doppelwaschtisch und 1 WC.

Ein weiteres Gästezimmer mit Schiffsboden Parkett, eine große Küche mit Stucco Antico (Wänden), ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte und großzügiger Franke Spüle, Marken Geschirrspüler, Marken Ceran Kochfeld , sowie ein moderner LG Side by Side Kühlschrank.

Im UG befindet sich die Waschküche / Keller und ein separates großes

Arbeitszimmer mit Dusche / WC / Waschtisch mit eigenem Zugang vom Parkplatz im UG.

## Ausstattung

Den Eingang zu dieser exklusiven Wohnung erreichen Sie durch ein separates Haupttor in einer Bruchsteinmauer. Über den mediterran gestalteten Innenhof / Garten kommen Sie dann zur barrierefreien 6 Zi. Wohnung (233m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche inkl. Arbeitszimmer im EG) im oberen Teil des MFH Wohnhauses. Der Haupteingang zur Wohnung ist mit Granit eingefasst und mit einer Massivholz Eingangstüre ausgestattet. Der Eingangsbereich und gesamte Flur, Wohnzimmer und Esszimmer sind mit portugiesischem Marmorboden gefliest. Im vorderen Flur und im Durchgangsbereich zum Badezimmer befinden sich zusätzlich 3 hochwertige und funktionelle Einbauschränke, ein weiteres Schlafzimmer mit Schiffboden Parkett und mit eigenem Freisitz. Zusätzlich verfügen Sie auch über ein separates Gäste WC im Eingangsbereich. Das elegante Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Loggia Terrasse rundet den Wohnbereich ab. Im hinteren Teil befindet sich das Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia u. das große Badezimmer mit Badewanne u. Dusche, 1 Doppelwaschtisch und 1 WC.

Ein weiteres Gästezimmer mit Schiffsboden Parkett, eine große Küche mit Stucco Antico (Wänden), ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte und großzügiger Franke Spüle, Marken Geschirrspüler, Marken Ceran Kochfeld , sowie ein moderner LG Side by Side Kühlschrank.

Im UG befindet sich die Waschküche / Keller und ein separates großes

Arbeitszimmer mit Dusche / WC / Waschtisch mit eigenem Zugang vom Parkplatz im UG.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf direkt vom Eigentümer.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Online Anfrage und Terminabsprache möglich.

Für weitere Rückfragen zum Objekt melden Sie sich bitte über das Online Formular per email.

## Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten befindet sich in dem beliebten Ortsteil Herten von der Stadt Rheinfelden-Baden, in bester und verkehrsberuhigter Wohnlage (30 Zone) mit sehr guter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schule, Post, Apotheke, Bäckerei sind bequem zu Fuß oder ÖV leicht erreichbar.

Außerdem haben Sie Zugang zu sehr guten öffentlichen Nahverkehrsanbindung zur CH nach Basel Stadt (ca.15 Min) und nach Lörrach (ca.15 Min.) , sowie ins Umland des Landkreises Lörrach .

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



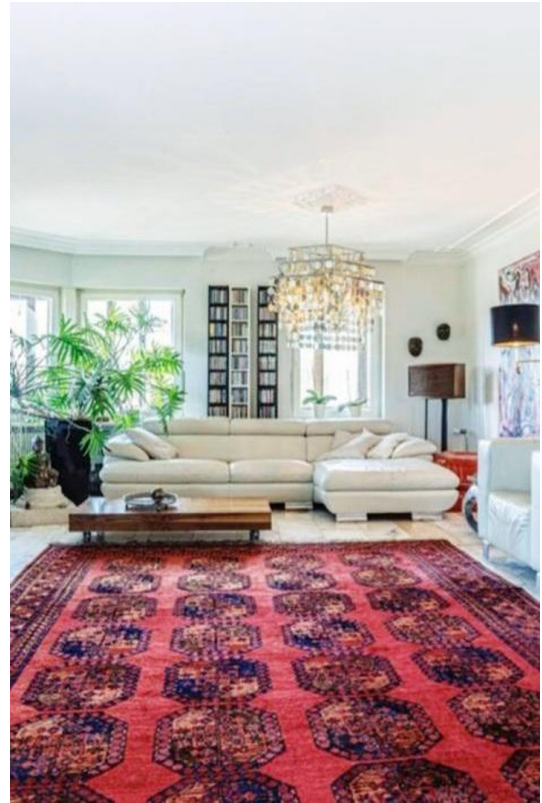
Mehrfamilienhaus



# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Wohnzimmer rechts



Wohnzimmer links



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Loggia



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer EG



# Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Grundrisse

