

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Rheinfelden-Herten (Baden)**

**Solides Architektenhaus (3 Wohneinheiten) mit Garten u.  
Garage**



Objekt-Nr. OM-377040

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.380.000 €**

Mobil: 0176 32380276

79618 Rheinfelden-Herten (Baden)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	631,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,50	Garagen	1
Wohnfläche	406,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes luxuriöses freistehendes solides Architekten Haus (MFH) mit insgesamt 3 Wohneinheiten ( $405,96 \text{ m}^2$  Gesamtwohnfläche und  $118,11 \text{ m}^2$  Nutzfläche) mit Innenhof / schöner Garten, 1 Garage und 4 PKW Stellplätze.

Im unteren Teil der Liegenschaft (EG) befinden sich 3 PKW Stellplätze und der gepflegter mediterrane angelegter Garten.

Ideale Liegenschaft zur Selbstnutzung (Familie / Mehrgenerationenhaus) mit Teilvermietung.

Beschreibung EG Wohnung:

Über eine Massivholz Eingangstüre kommen Sie in den Flur der hellen 2,5 Zi. EG WHG ( $65,96 \text{ m}^2$ ) mit Freisitz. Der Flur ist mit Vinylboden ausgelegt. Das Wohnzimmer ist mit hochwertigem Massivholz Eiche Landhausdiele ausgestattet. Das Badezimmer ist neutral weiß gefliest und mit Fenster, 1 Dusch-Badewanne und 1 Waschtisch, 1 WC, sowie einem Waschmaschinen Anschluss ausgestattet. Zur Wohnung gehört auch eine funktionelle Einbauküche mit Ceran Kochfeld und Geschirrspüler. Das helle Schlafzimmer ist mit Vinylboden ausgelegt. Über den internen weiteren Flur haben sie Zugang zum Keller / Abstellraum. Weitere Bilder der EG Wohnung erhalten auf Anfrage nach einer Besichtigung des Objektes. Derzeit ist die EG Wohnung vermietet. Weitere Infos hierzu erhalten Sie nach einer Besichtigung des Objektes.

Beschreibung Hauptwohnung:

Über eine Sackgasse / Zugangstrasse kommen Sie zum oberen Teil des Wohnhauses. Der Eingang zur Hauptwohnung erreichen Sie durch ein separates Haupttor in einer Bruchsteinmauer. Über den mediterran gestalteten Innenhof / Garten kommen Sie zur barrierefreien 6 Zi. WHG ( $233\text{m}^2$ ) im oberen Teil des Wohnhauses. Der Haupteingang zum Haus 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 Schiffsboden 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.

Beschreibung Dachgeschoss Wohnung:

Im Dachgeschoss und mit einem autarken Zugang von außen zugänglich befindet sich eine großzügige 2,5 Zi. Dachgeschoss Wohnung ( $107 \text{ m}^2$ ) mit 2 Loggia Balkonen.

Die großzügige Wohnküche mit EBK ist neutral gefliest und verfügt über einen Zugang zur Loggia. Das helle Wohnzimmer ist mit zwei Velux Dachflächenfenster ausgestattet und ist mit einem wertigen Kirschbaum Laminat ausgelegt. Zusätzlich haben Sie einen weiteren Zugang über das Wohnzimmer zur Loggia.

Die DG Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Velux Dachfenster und Balkon. Ein zeitloses Badezimmer mit Waschtisch und Dusche , WC.

einer weiteren Loggia / Balkon. Bilder und weitere Informationen über die Dachwohnung erhalten auf Anfrage nach einer Besichtigung des Objektes.

Derzeit ist die DG Wohnung vermietet. Weitere Infos hierzu erhalten Sie nach einer Besichtigung des Objektes. Ein Energieausweis für das Haus liegt vor und kann nach einer Besichtigung eingesehen werden.

## Ausstattung

Freistehendes gepflegtes Architekten Haus mit 3 Wohneinheiten (EG Wohnung ist vermietet, Hauptwohnung wird vom Eigentümer bewohnt, DG ist vermietet)

Sehr gepflegter Allgemeinzustand des Anwesen

Außenanlagen / Garten mit Palmen (ca. 15 Jahre alt)

Wärmedämmung der Gebäudehülle

Effektive Viessmann Gas-Zentralheizung mit separater Regelbarer Fußbodenheizung für die Hauptwohnung

Warmwasseraufbereitung mit leistungsfähiger Dach

Sonnenkollektoren Anlage.

Moderne Wasserenthärtungsanlage

Ruhige Wohnlage in verkehrsberuhigter 30 Zone Straße

begünstigt durch die leichte Hanglage in einer Sackgasse.

Gehobene und luxuriöse Innenausstattung, Räume teilweise mit Stuckdecken / Mineralputz ausgestattet.

Mediterraner Garten und Innenhof mit Garage.

Sehr guter allgemeiner Infrastruktur wie Schulen,

Kindergarten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Banken direkt vor Ort, sowie einer sehr guten ÖV Anbindung nach CH / FR / DE.

Das Objekt eignet sich ideal für eine Familie mit Kindern oder als Mehrgenerationenwohnhaus.

Ideal auch für Senioren, da die Hauptwohnung u. EG Wohnung barrierefrei, sowie Rollstuhl gerecht konzipiert ist.

Weitere Informationen und weitere Bilder zur EG und der DG Wohnung erhalten auf Wunsch bei Kaufinteresse nach einer Besichtigung vor Ort.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kostenübersicht Käufer / Aufstellung mtl. Netto Mieteinnahmen -Optionen

Beispiel : Angaben der monatlichen Nettomieteinnahmen für Ihre individuelle Finanzierungskalkulation / Option

EG Wohnung (65,96 m<sup>2</sup>) = mtl. KM inkl. PKW Stellplatz = 830.-€

DG Wohnung (107 m<sup>2</sup>) = mtl. KM inkl. PKW Stellplatz = 1.170.-€

Hauptwohnung (233 m<sup>2</sup>) = in Eigennutzung / Selbst bewohnt

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf.

Die EG Wohnung und DG Wohnung sind derzeit vermietet.

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**

Die Liegenschaft 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Architekten Haus mit Garten

# Exposé - Galerie

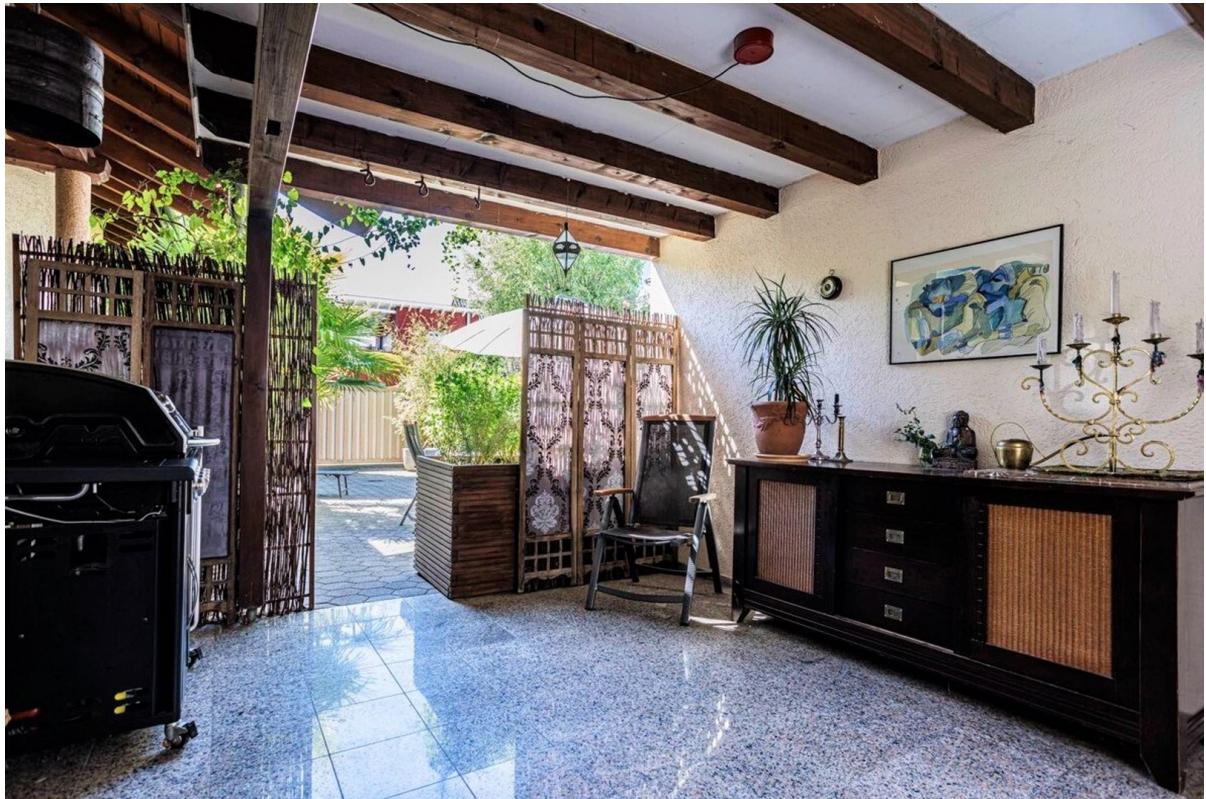


Tor-Einfahrt Innenhof



Mediterraner Innenhof

# Exposé - Galerie



Outdoor Küche



Eingang Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Innenhof



Wohnzimmer Hauptwohnung

# Exposé - Galerie

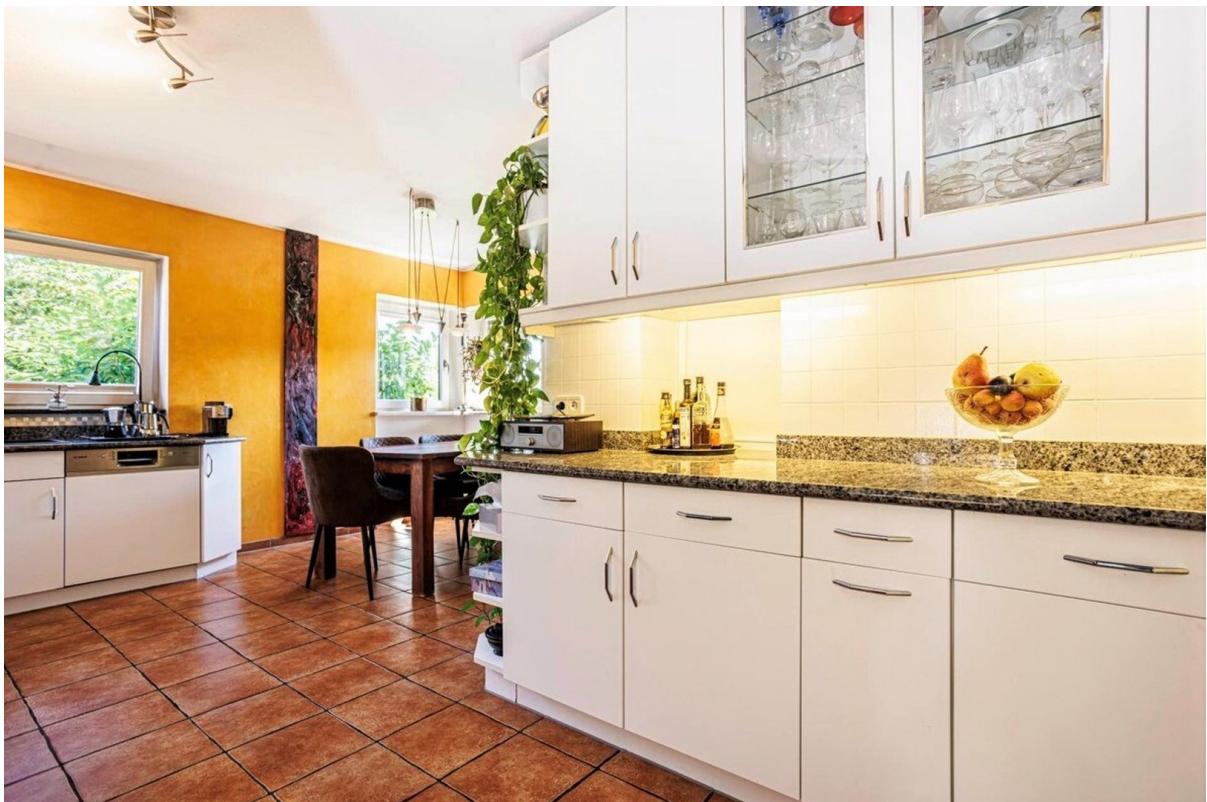


Wohnzimmer links



Badezimmer Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Hauptwohnung



Schlafzimmer Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Loggia Hauptwohnung



Büro im EG -Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Architekten Haus mit Garten

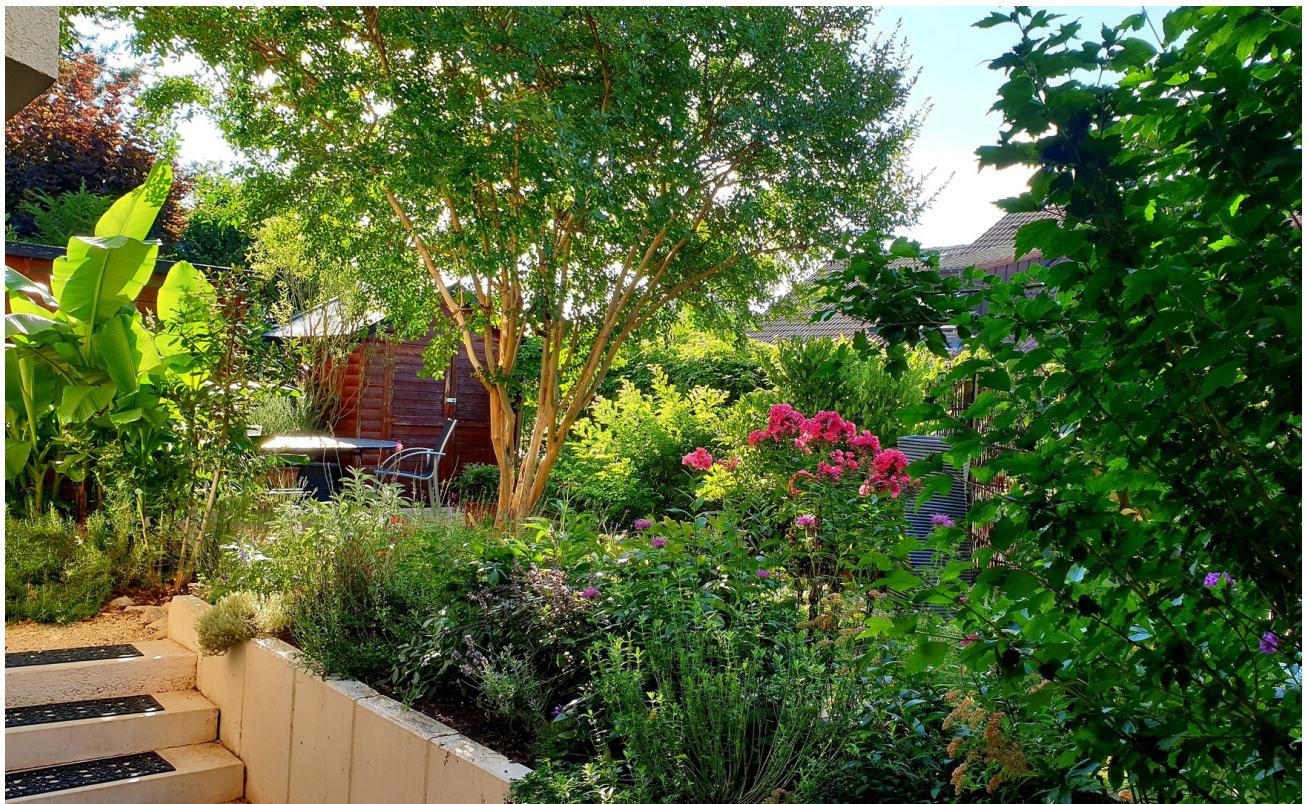


Wohnzimmer EG Wohnung

# Exposé - Galerie



Küche EG Wohnung



Garten EG Wohnung

# Exposé - Galerie



Eingang DG Wohnung



Wohnzimmer DG Wohnung

# Exposé - Galerie



Küche DG Wohnung



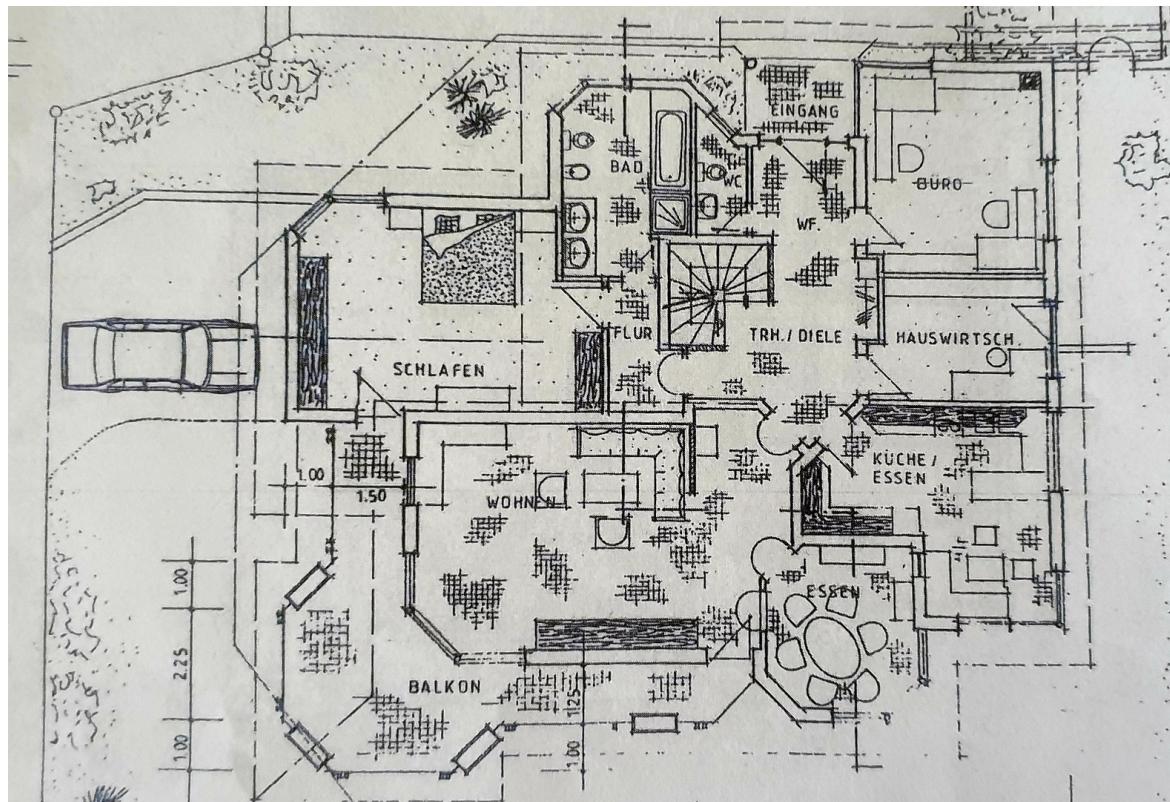
Schlafzimmer DG Wohnung

# Exposé - Galerie

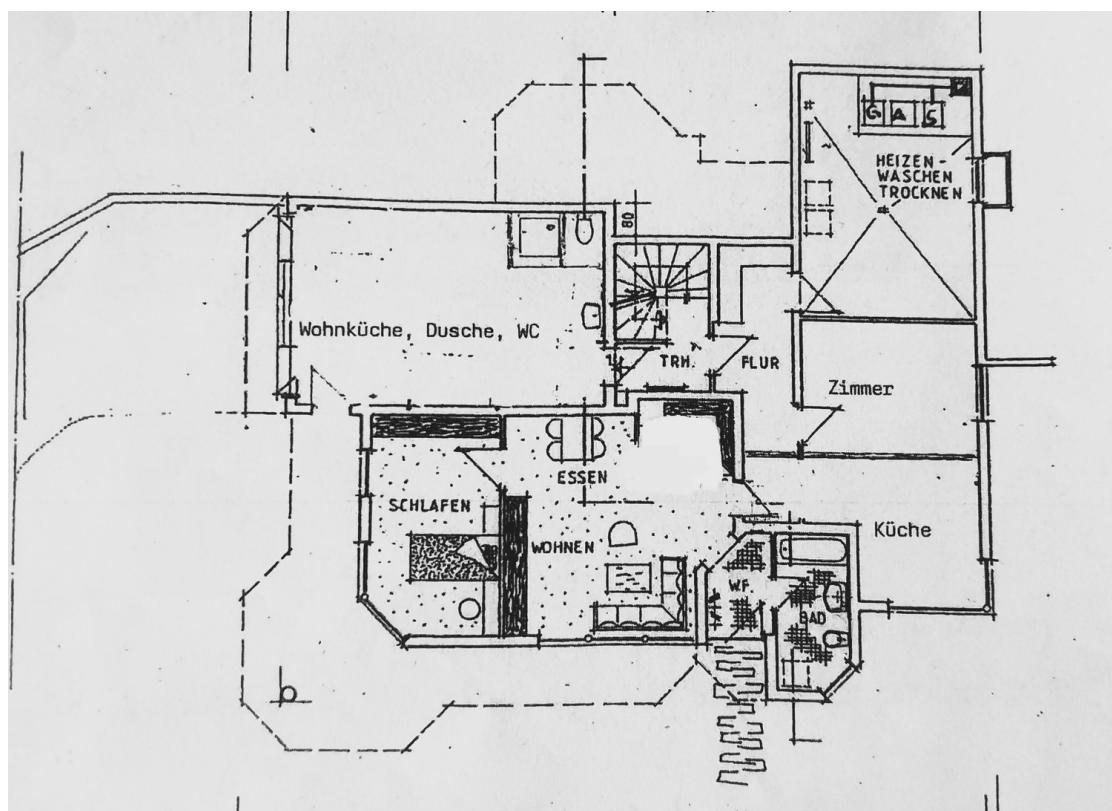


Architektenhaus

# Exposé - Grundrisse

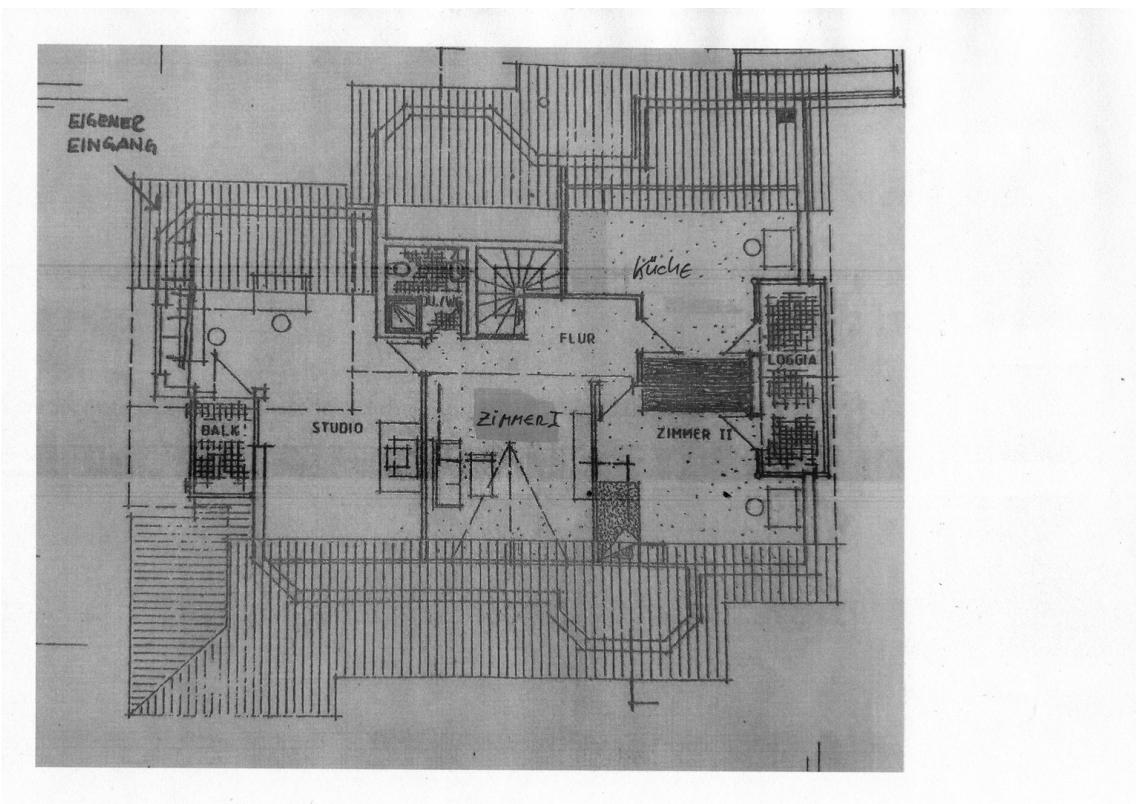


Grundriss Hauptwohnung



Grundriss EG Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG Wohnung