

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten

in ruhiger Sackgassenlage in Rheinfelden-Nollingen



- Großer Garten mit überdachtem Sitzplatz
- Ausgebautes Dachgeschosszimmer
- Garage mit einem Stellplatz sowie zusätzlicher ungedeckter Außenstellplatz
- Ruhige, familiäre Sackgassenlage
- Angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr

Verkaufspreis: € 620'000.00

Wichtige Daten auf einen Blick

Alle Angaben sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Anzahl Zimmer:	4 Zimmer
Baujahr:	1995
Grundstücksfläche:	ca. 369 m ²
Heizung:	Gas (Einbau 2020)
Garage:	1 Stellplatz
Außenstellplatz (ungedeckt):	1 Stellplatz

Aufteilung Wohnfläche

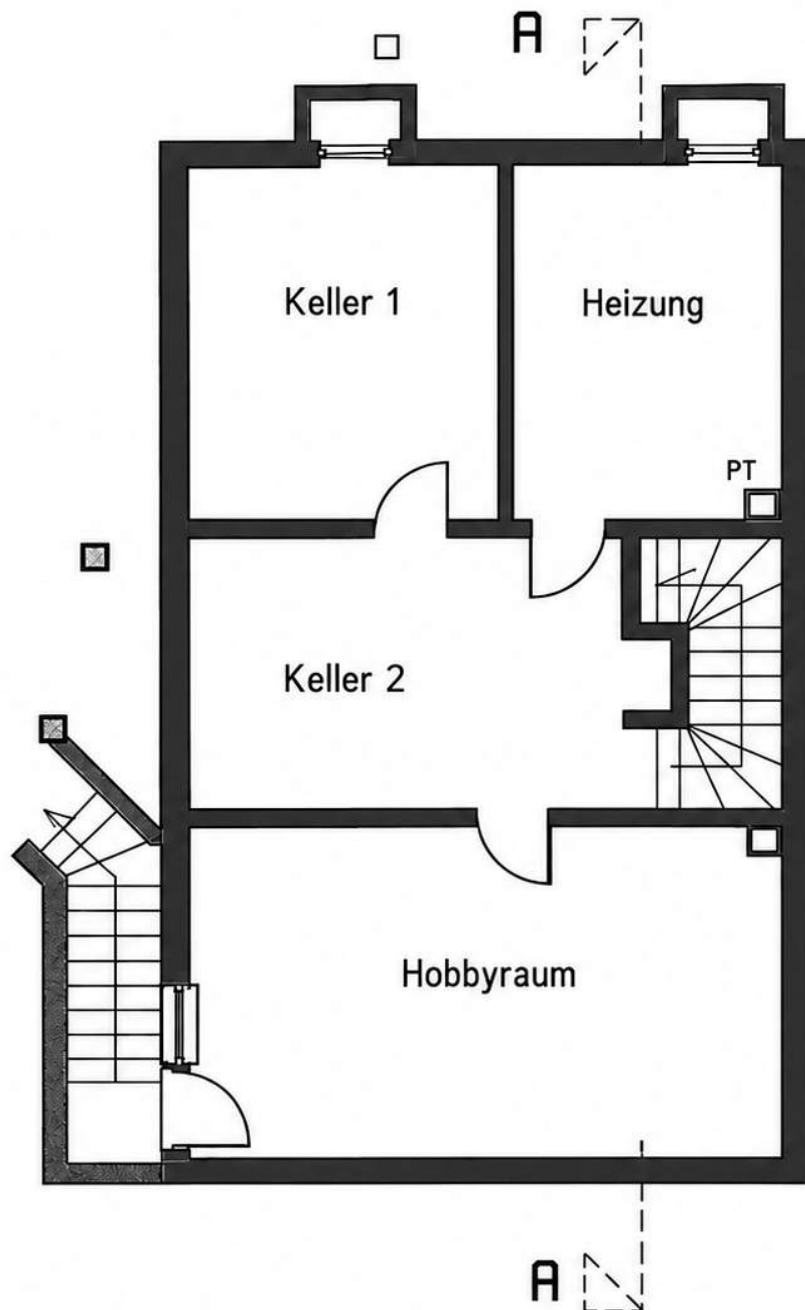
Wohnen:	24.61 m ²
Essen:	20.16 m ²
Küche:	10.88 m ²
Schlafzimmer (inkl. Nebenraum)	21.57 m ²
Zimmer 1:	13.54 m ²
Zimmer 2:	2.10 m ²
Flur EG:	10.13 m ²
Flur OG:	6.0 m ²
Badezimmer:	10.16 m ²
Gäste WC:	2.0 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 130.00 m²

Aufteilung Nebenfläche

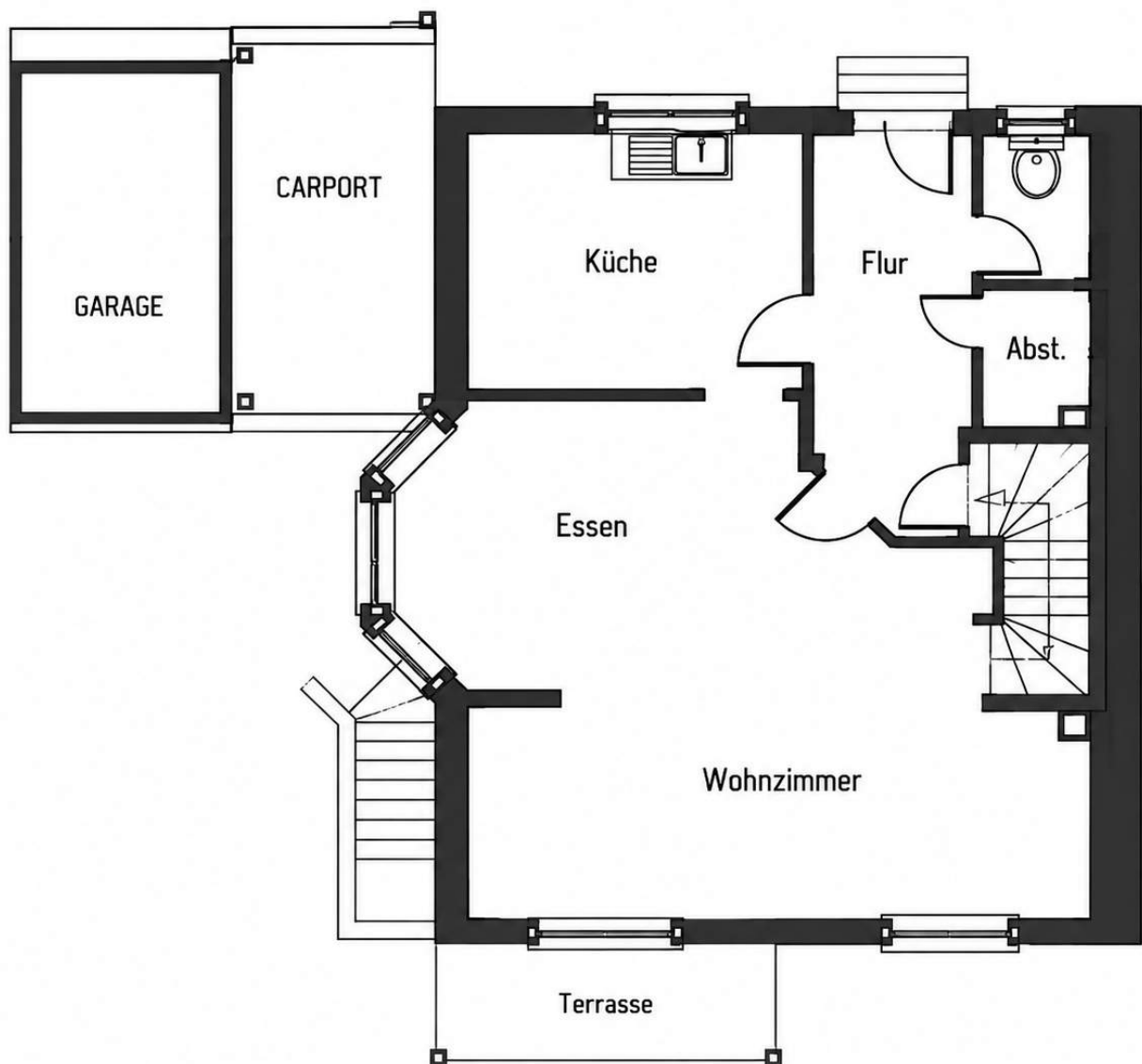
Dachgeschoss:	21.0 m ²
Abstellraum EG:	2.0 m ²
Hobbyraum Keller:	22.75 m ²
Keller 1:	14.0 m ²
Keller 2:	15.0 m ²
Heizungsraum:	12.0 m ²
Sitzplatz:	21.0 m ²
Gartenhaus:	9 m ²
Total Nebenfläche:	116.75 m²
Total Nutzfläche:	ca. 246.75 m²

Grundriss

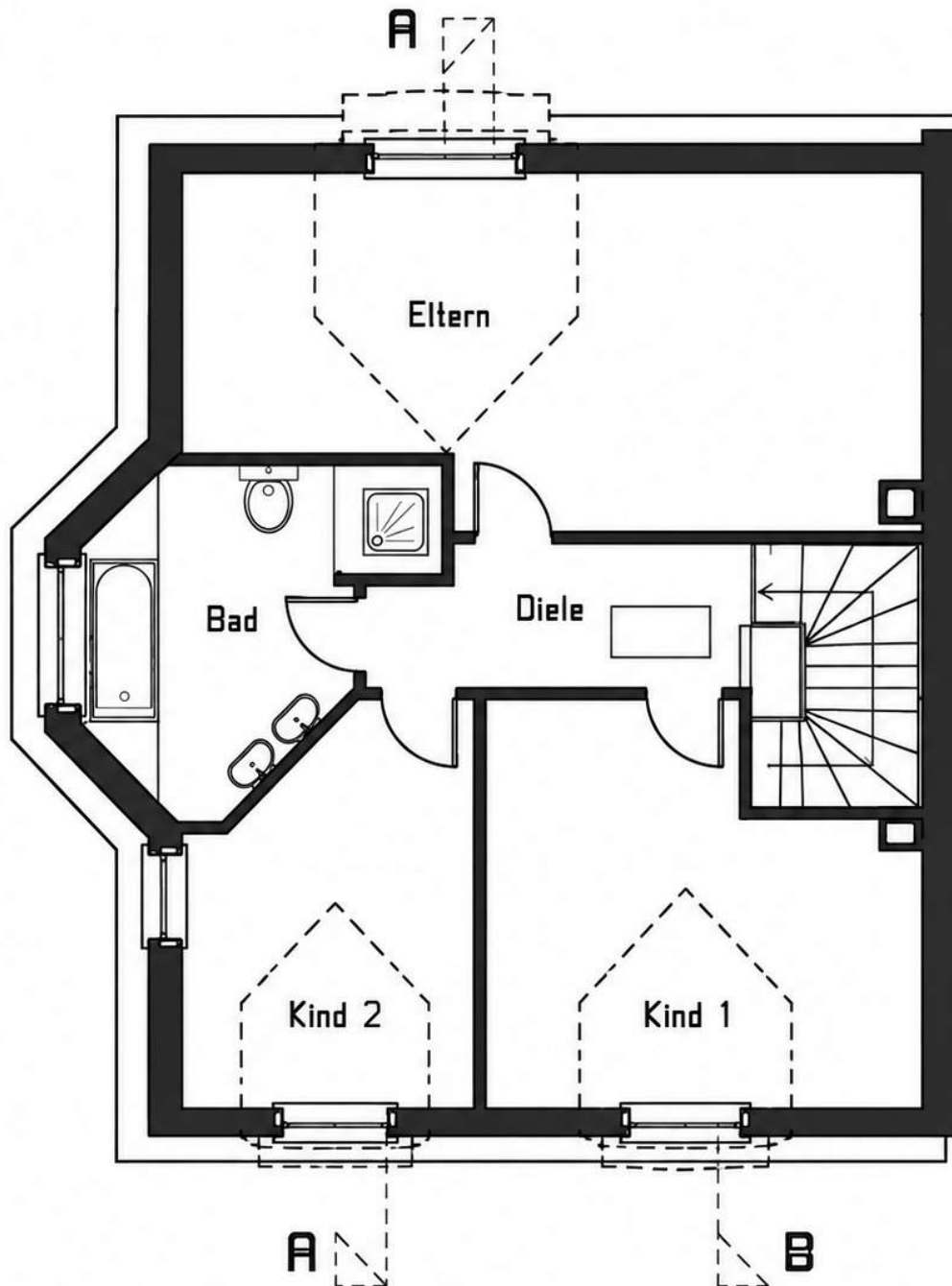
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Alle Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen ausschließlich der Orientierung.

Fotos

Außenbereich & Garten



Garage und ungedeckter Außenstellplatz (je ein Stellplatz)



Geräteschuppen / Fahrradschuppen



Blick in den Garten



Blick auf Geräteschuppen / Fahrradschuppen und Garten



Garten mit Sicht auf den überdachten Sitzplatz



Überdachter Sitzplatz mit Markise

Erdgeschoss



Flur EG mit Blick zur Eingangstür



Küche mit eingebautem Tisch



Wohn- und Essbereich Blick aus der Küche



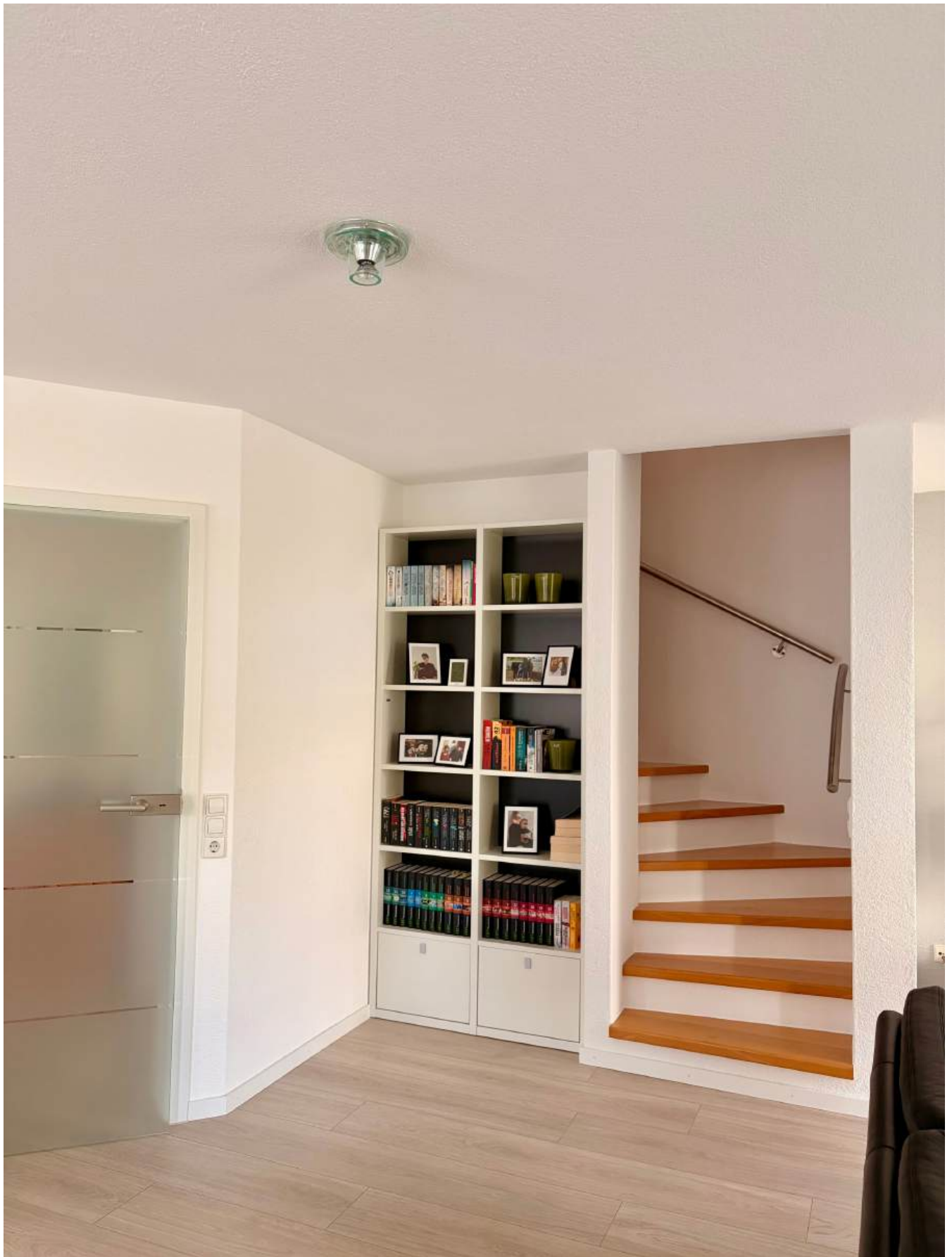
Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Essbereich



Aufgang Obergeschoss

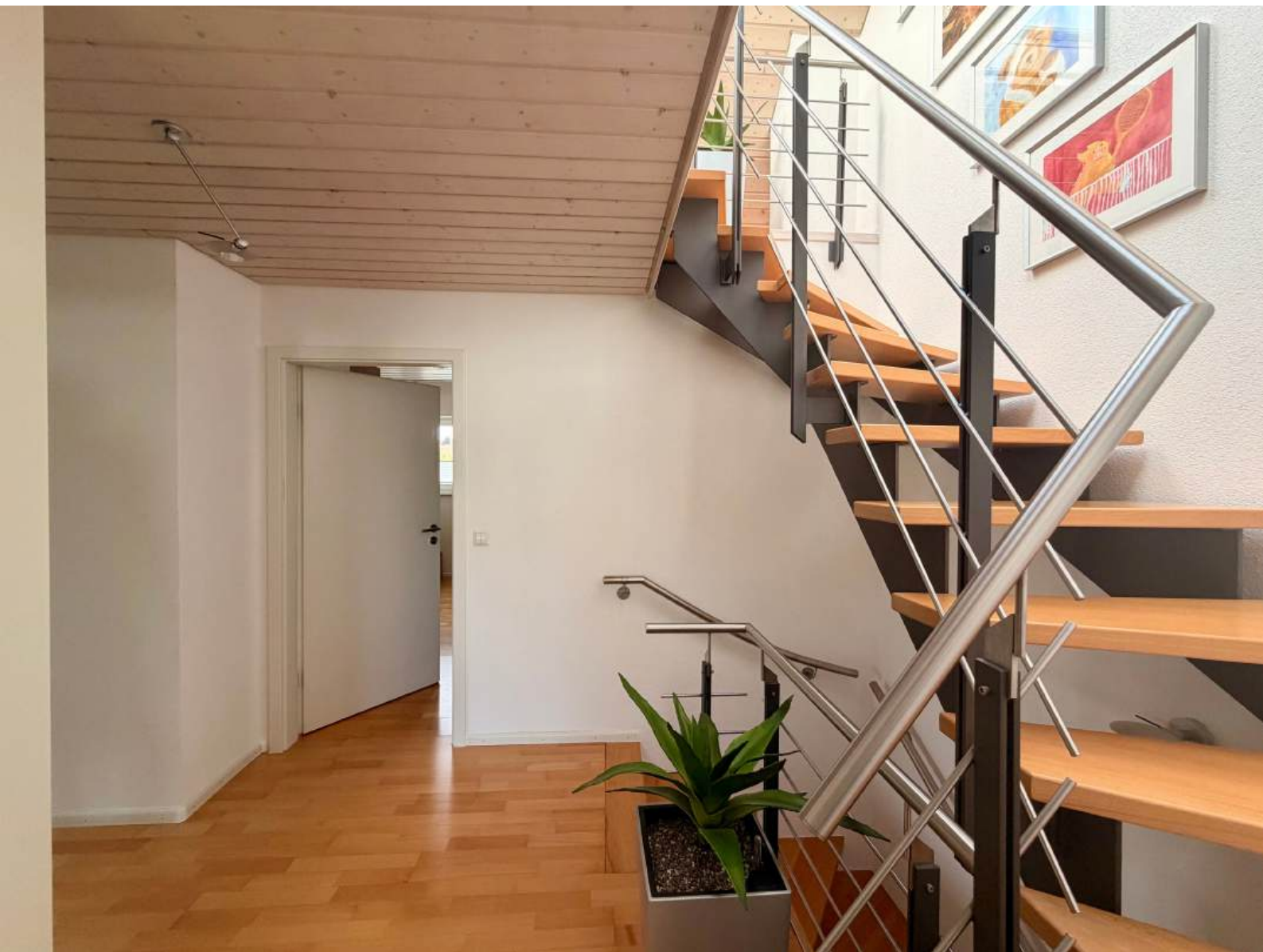


Gäste WC

Obergeschoss



Flur



Flur / Aufgang ins ausgebaute Dachgeschoss



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Nebenzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Badezimmer mit Badewanne und Dusche

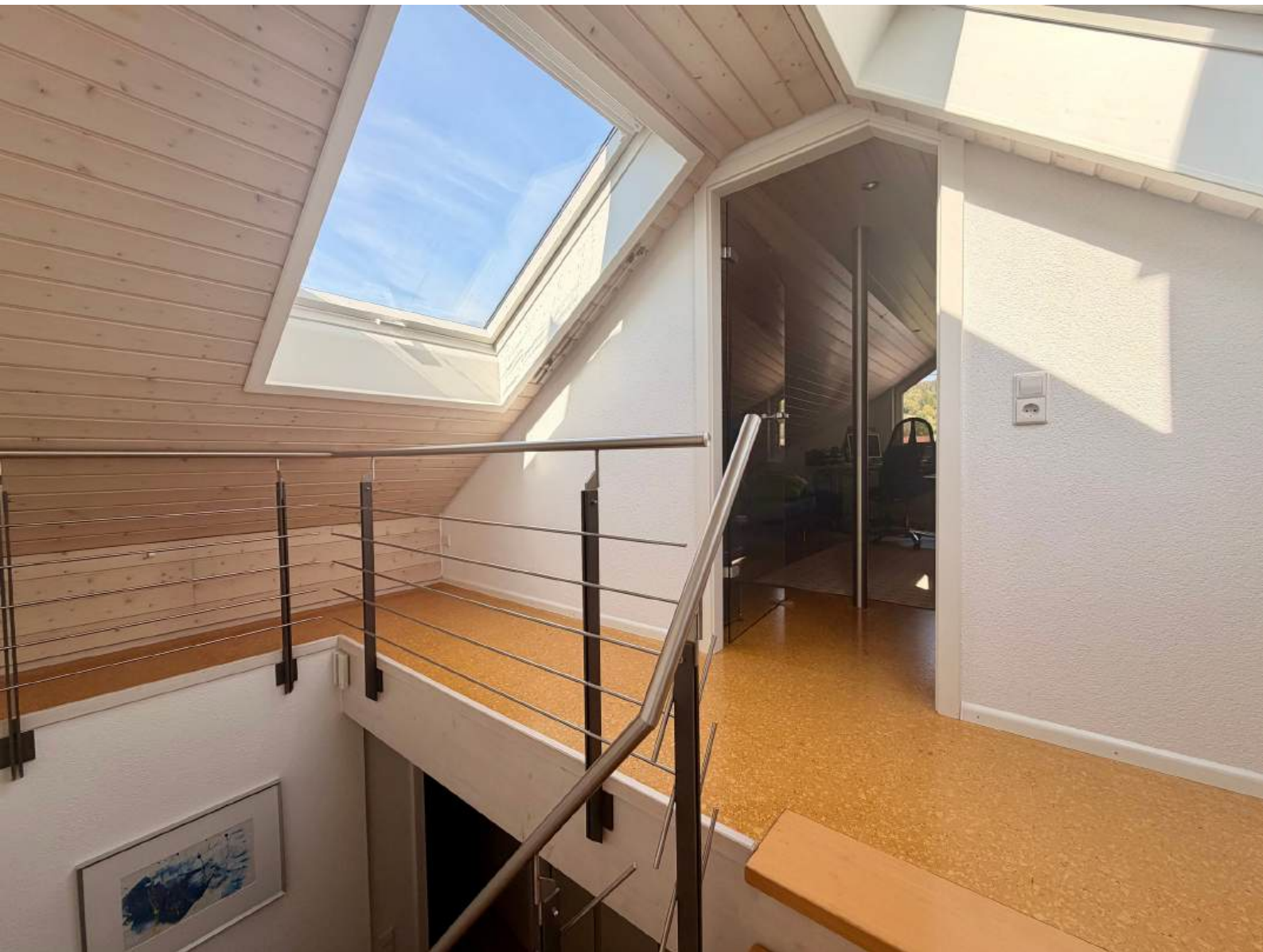


Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Aufgang Dachgeschoss

Dachgeschoss



Empore Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung und Ausstattung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine moderne Ausstattung, zahlreiche Erneuerungen und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen, hochwertige Materialien und vielseitig nutzbare Nebenräume. Besonders hervorzuheben sind die neue Küche mit hochwertigen Geräten, die dreifach verglasten Fenster im gesamten Haus sowie der große, gepflegte Garten mit überdachtem Sitzplatz. Die Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und funktionale Raumgestaltung legen.

Außenbereich

Der Außenbereich ist äußerst gepflegt und funktional gestaltet. Neben der Garage steht ein zusätzlicher ungedeckter Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Geräte- und Fahrradschuppen bietet weiteren Stauraum für Gartenwerkzeuge oder Fahrräder.

Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über einen überdachten Sitzplatz mit Markise, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein direkter Zugang vom Garten in den Keller ermöglicht eine praktische Nutzung der Kellerräume, insbesondere für Hobby, Werkstatt oder Lager.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die im Herbst 2024 vollständig erneuerte Küche. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet:

- Backofen, Steamer, Induktionskochfeld (Miele)
- Kühlschrank (Liebherr)

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und wird durch einen Erker im Essbereich zusätzlich aufgewertet.

Der Boden im gesamten Erdgeschoss besteht aus Vinyl in Holzoptik, verlegt im Herbst 2024.

Ein Kaminofen sorgt im Wohnzimmer für eine angenehme Atmosphäre und gemütliche Abende.

Vom Flur aus gelangt man direkt in den großen Keller. Ein kleiner Abstellraum ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im gesamten Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist hell und freundlich gestaltet. Hier befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem kleinen Nebenraum, der sich ideal als begehbarer Kleiderschrank oder Bügelzimmer eignet. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Im gesamten Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und bietet ein zusätzliches Zimmer sowie eine kleine Galerie mit zwei Dachfenstern, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen.

Aufgrund der geringeren Deckenhöhe zählt dieser Bereich nicht zur offiziellen Wohnfläche, eignet sich jedoch hervorragend als Gästezimmer, Spielzimmer oder Büro.

Keller

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Er besteht aus einem großzügigen Hobbyraum, einem Heizungsraum sowie zwei weiteren Kellerräumen, die sich ideal als Lagerfläche oder Werkstatt eignen.

Drei Kellerräume verfügen über Fenster, zwei davon lassen sich öffnen. Zusätzlich sind eine Rückstauklappe und eine Entkalkungsanlage vorhanden. Die Gasheizung wurde im Jahr 2020 erneuert.

Ein separater Außenzugang vom Garten ermöglicht zudem einen besonders praktischen Zugang zu den Kellerräumen.

Modernisierung

- Gasheizung erneuert (2020)
- Fenster (dreifach verglast) im gesamten Haus erneuert (2024)
- Küche (Herbst 2024)
- Vinylboden in Holzoptik im gesamten EG verlegt (Herbst 2024)
- Glasfaseranschluss geplant für Winter 2026

Lage & Umgebung

Die Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre familienfreundliche, grenznahe und verkehrstechnisch sehr gut angebundene Lage. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Besonders für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Kindergarten und Grundschule bis zur 4. Klasse sind in rund fünf Gehminuten erreichbar. Das weiterführende Georg-Büchner-Gymnasium liegt nur etwa zehn Fahradminuten entfernt.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der Trimm-dich-Pfad ist in rund 15 Gehminuten erreichbar und lädt zu Bewegung und Erholung im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Autobahn A98 befindet sich in kurzer Distanz und bietet eine direkte Anbindung an die A5. Der Grenzübergang Rheinfelden ist über die Autobahn in rund fünf Minuten erreichbar, wodurch sich die Lage auch ideal für Grenzgänger eignet. Basel ist mit dem Auto in rund 20 Minuten erreichbar.

Ergänzt wird die gute Anbindung durch den öffentlichen Verkehr. Es bestehen Busverbindungen nach Lörrach sowie zum Bahnhof Rheinfelden. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Basel und weitere Anschlüsse in die Region. Damit bietet die Lage sowohl für Familien als auch für Pendler eine attraktive Kombination aus guter Erreichbarkeit, kurzen Wegen und naturnaher Umgebung.

Zusammenfassung

Die Doppelhaushälfte verbindet eine ruhige, familienfreundliche Sackgassenlage mit großzügigen Raumstrukturen, einem großen Garten und umfangreichen zusätzlichen Nutzflächen. Besonders hervorzuheben sind die neue Küche mit hochwertigen Geräten, der überdachte Sitzplatz im Garten sowie der praktische Außenzugang zum Keller. Durch umfassende Modernisierungen wie die dreifach verglasten Fenster, die erneuerten Böden und die moderne Gasheizung präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand bezugsbereit.

Hinweis zum Verkauf

Der Verkauf dieser Doppelhaushälfte erfolgt **ohne Makler** direkt vom Eigentümer.

Kontakt

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

hausritter@outlook.com