

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rheinfelden-Herten (Baden)

### Solides Architektenhaus (3 Wohnungen) mit Garten in Rheinfelden-Herten



Objekt-Nr. **OM-308175**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.475.000 €**

79618 Rheinfelden-Herten (Baden)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	631,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,50	Garagen	1
Wohnfläche	405,96 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	118,11 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 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche und 118,11 m<sup>2</sup> 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.

Der Kaufpreis für das Haus beträgt VHB 1.475.000.-€

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 m<sup>2</sup>) mit Freisitz. Der Flur ist mit Vinylboden ausgelegt. Das Wohnzimmer ist mit hochwertigem Massivholz Eiche Landhausdielen 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. 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 (233m<sup>2</sup>) 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 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.

Beschreibung Dachgeschoss Wohnung:

Im Dachgeschoss und mit einem autarken Zugang von außen zugänglich befindet sich eine großzügige 2,5 Zi. Dachgeschoss Wohnung (107 m<sup>2</sup>) 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.

## Ausstattung

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

Sehr gepflegter Allgemeinzustand der Liegenschaft

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

Vollständige Wärmedämmung von der Gebäudehülle

Effektive Viessmann Gas-Zentralheizung mit separat

regelbarer Fußbodenheizung für die Hauptwohnung und Büro EG

Warmwasseraufbereitung mit leistungsfähiger Dach

Sonnenkollektoren Anlage zur Energie effizienten Heizungsunterstützung

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 Mehrgenerationen Wohnhaus.

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, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Kostenübersicht Käufer / Aufstellung mtl. Netto Mieteinnahmen / Optionen

Optionales Finanzierungskosten Beispiel der Liegenschaft

Kaufpreis VHB 1.4750.000.-€ / provisionsfrei

Grunderwerbsteuer v. 5,00 %: 73.750 €

Maklerprovision 0,00 % : 0 €

Notarkosten 1,50 % : 22.125 €

Grundbucheintrag: 0,50 % : 7.375 €

Gesamtkosten: 1.578.250 €

(Quelle: <https://www.immobilienscout24.de>)

\*\*\*\*\*

Finanzierungsbeispiel bei Eigenkapital von: 250.000.-€

Ihr Zinssatz und Ihre Monatsrate: effektiver Jahreszins p.a.: 3,29 % Stand: 09.2024

gebundener Sollzins p.a.: 3,22 %

monatliche Rate: 4.307,92 €

anfänglicher Tilgungssatz: 1,0 %

(Quelle: <https://www.drklein.de>)

\*\*\*\*\*

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.

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 Nahverkehrsverbindungen 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

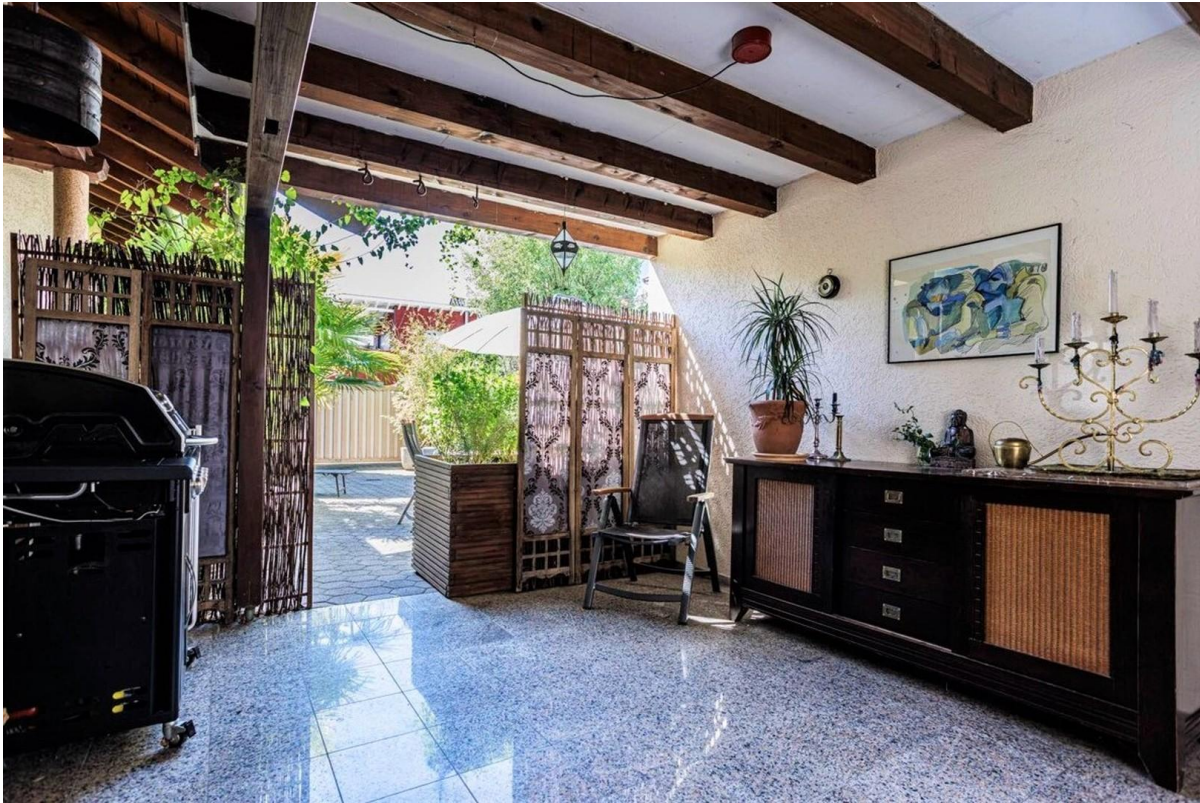
## Exposé - Galerie



Innenhof Hauptwohnung



# Exposé - Galerie



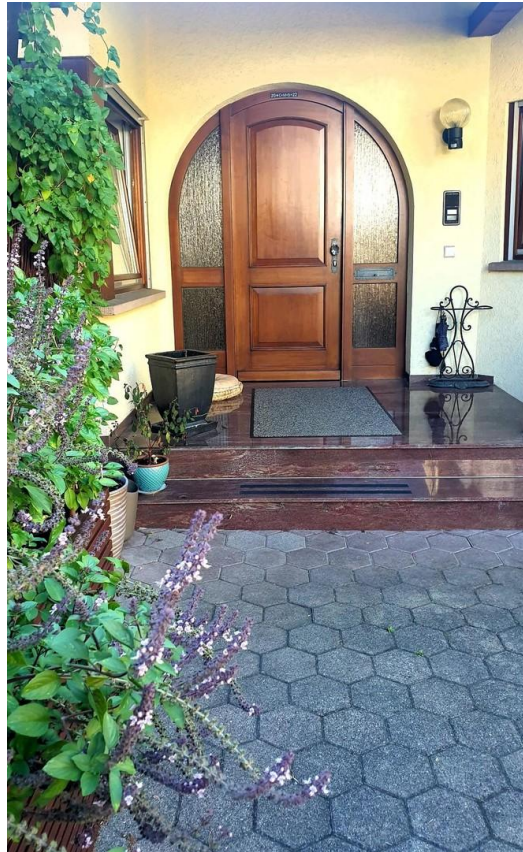
Überdachter Freisitz



Architektenhaus mit Garten



# Exposé - Galerie



Eingang Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Hauptwohnung



Wohnzimmer Hauptwohnung



# Exposé - Galerie



Badezimmer Hauptwohnung



Schlafzimmer Hauptwohnung



# Exposé - Galerie



Loggia Hauptwohnung



Grundriss Hauptwohnung



# Exposé - Galerie



Büro im EG -Hauptwohnung



Architekten Haus mit Garten



# Exposé - Galerie



Eingang DG Wohnung



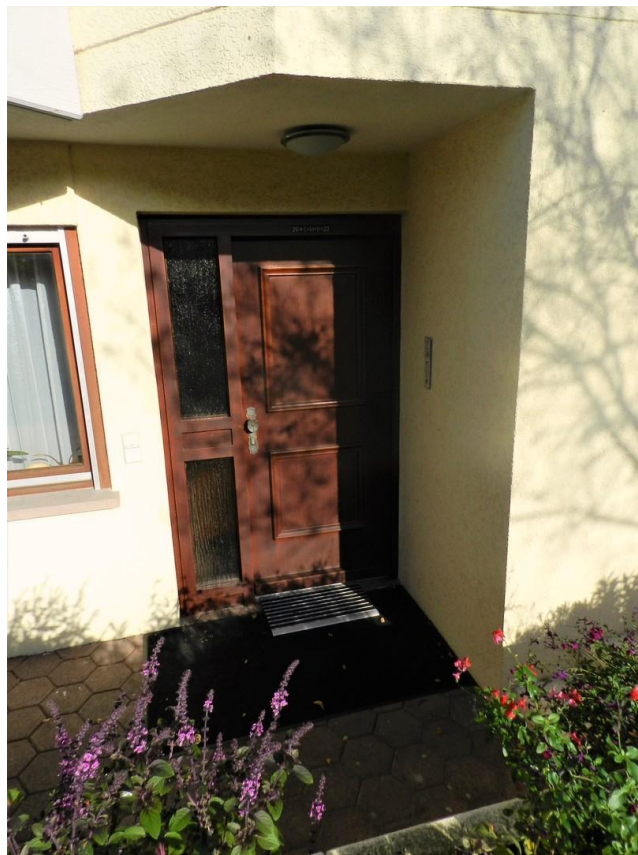
Grundriss DG Wohnung



# Exposé - Galerie



Architektenhaus mit Garten



Eingang EG Wohnung



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Wohnung



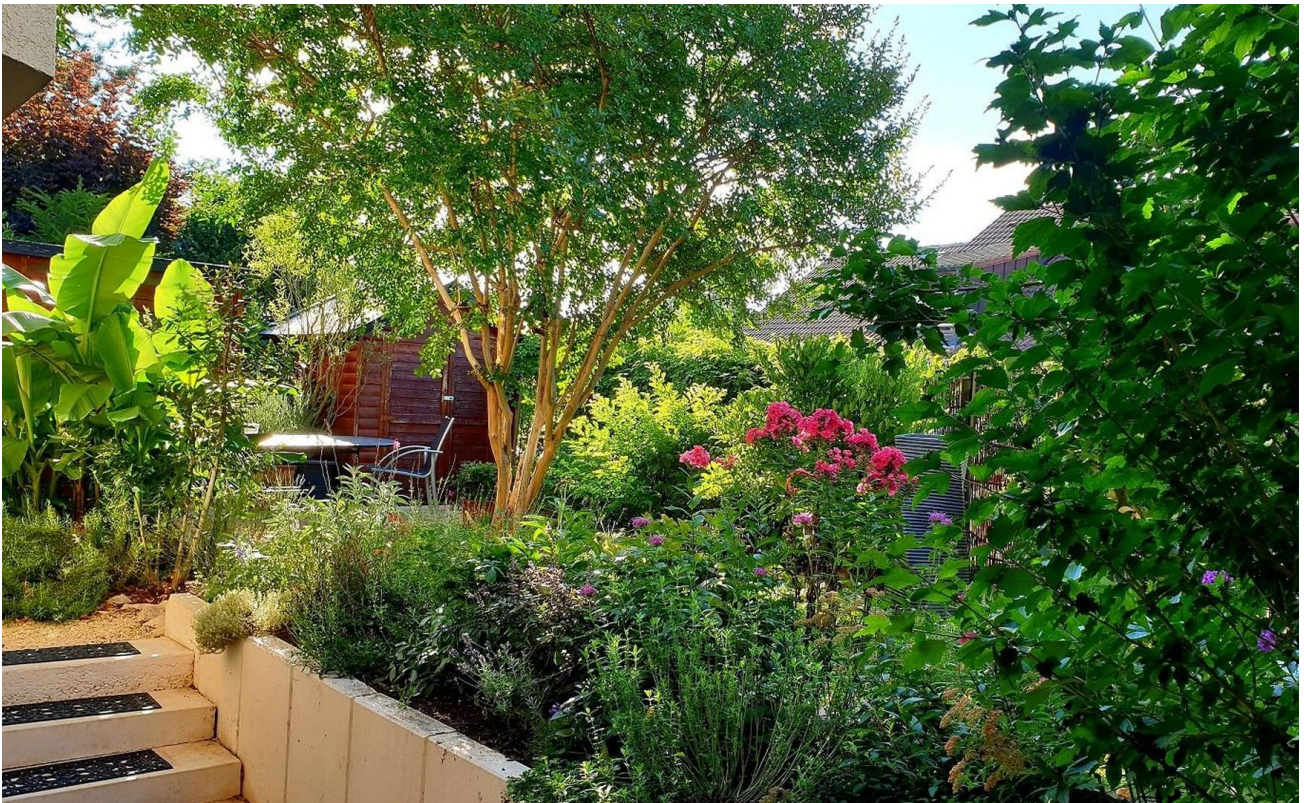
Küche EG Wohnung



# Exposé - Galerie



Grundriss EG Wohnung



Garten EG Bereich



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Wohnung



Grundriss Hauptwohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachwohnung