

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinfelden

Haus mit Einliegerwohnung und Rheinblick



Objekt-Nr. **OM-321571**

Einfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

79618 Rheinfelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	578,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus mit schöner Einliegerwohnung in 79618 Rheinfelden, Ortsteil Karsau zu verkaufen.

Das Haus in Betonbauweise wurde seit 2020 stetig renoviert und modernisiert.

Das Haus hat drei Etagen mit Fußbodenheizung und befindet sich in exponierter Hanglage mit einem beeindruckenden Panoramablick über den Rhein in Richtung Schweiz.

Der schön geschnittene Wohn- und Essbereich im EG mit Blick auf den Rhein hat zudem auch einen Kaminofen (2021).

Küche:

Die Küche ist neuwertig, modern und stilvoll; teilweise aus Echtholz, mit hochwertigen Miele-Geräten und hat eine edle Arbeitsplatte aus Stein vom Steinmetz.

Sommergarten:

Der Sommergarten mit Grillstelle ist mit einer Klimaanlage und Beschattung ausgestattet und grenzt direkt an die Küche. Hier kann die Familie gemütlich zusammen sitzen und der Weg zur Küche ist kurz.

1. OG:

Im 1. OG befinden sich drei Schlafzimmer, ein schönes Badzimmer mit Badewanne und Dusche sowie im Flur eine Nische mit einem Schreibtisch, der als Büro genutzt werden kann. Das 1. OG ist teilweise klimatisiert.

Glasfaser Internet wurde erst neu 2024 erschlossen.

Eine neue Photovoltaik-Anlage inkl Speicher-Batterie wurde 2022 auf Dach und Garage installiert.

Das Haus verfügt neben dem Sommergarten im EG noch über zwei weitere Balkone, einen Südbalkon im EG und einen Süd-Westbalkon im 1. OG.

Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung mit Zugang zum Garten und eigenem Eingang hat insgesamt ca 45qm und verfügt über zwei Zimmer und ein Bad. Einmal den Wohn-, Essbereich sowie ein separates Schlafzimmer bzw. Büro. Vorhanden ist darin eine Küche sowie ein Bad mit Dusche und Fenster. Die Einliegerwohnung kann vermietet werden oder für ein Kind / Familienmitglied als eigener Wohnraum oder auch Büro genutzt werden.

Ausstattung / Extras:

Klimaanlagen sind seit 2023 im Dachgeschoss und im Sommergarten installiert und laufen in den Sonnenstunden kostenneutral über die Photovoltaik-Anlage.

Elektrische Rollläden wurden eingebaut im EG und im 1. OG. Installiert wurde auch eine Hausautomation, die bei Bedarf auch per App und teilweise per Alexa bedient werden kann. (Heizung, Lichter, Rollläden Klimaanlage).

Böden: UG und EG Fliesen, Dachgeschoss: Korkböden und Fliesen

Parken:

2 Stellplätze, eine Garage

Garten:

Der Garten wurde stets liebevoll gepflegt.

Auf der großzügigen Terrasse im Garten lassen sich schöne Feste feiern.

Die schöne Hanglage mit Panoramablick bietet nicht nur in den Sommermonaten ein Urlaubsgefühl, auch dank der schönen und hohen Bambus-Pflanzen und den schönen Schattenplätzen.

Der beheizbare Pool mit Wärmepumpe bietet zusätzlichen Komfort im Sommer. Der Pool kann kostenneutral dank der Photovoltaik erwärmt werden.

Der Garten ist ebenfalls toll für Gartenliebhaber.

Die vielen Obstbäume tragen reichlich Früchte (Äpfel, Pfirsich, Mandeln, Maronen, Feigen, Walnuss) sowie auch die vielen angelegten Sträucher (Johannisbeere, Himbeeren, Brombeeren und Kiwis). Platz wäre sogar noch für ein Gewächshaus. Ein ca. 6000 Liter Wasserspeicher zum Gießen der Pflanzen wurde ebenfalls neu eingebaut.

Im Garten gibt es zusätzlich noch eine Werkstatt bzw einen Abstellraum.

Ein schönes Haus für Familien und Paare, das Dank der Einliegerwohnung viel Potential bietet.

Von Privat. Anfragen erreichen uns direkt über die Nachrichtenfunktion.

Ausstattung

Hochwertige und neuwertige Ausstattung in der Küche.

Klimaanlage, Photovoltaikanlage inkl Speicher. Fußbodenheizung, Kamin, Pool, Wasserspeicher für Garten

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Einliegerwohnung wird derzeit als Kurzzeit-Ferienwohnung vermietet.

Lage

Das Haus befindet sich in 79618 Rheinfeldern, Ortsteil Karsau.

Lage in Rheinfeldern Karsau:

zu Fuß: 10 Minuten zum Bahnhof Beuggen, 3 Minuten zum Dorfladen in Karsau, 8 Minuten zur Grundschule, 12 Minuten zum Rhein

Mit dem Auto: 2 Minuten zum Kaufland, Metzger, Ärzte

Rheinfeldern Innenstadt: 5 Minuten mit Auto oder Bus

Bushaltestelle: in 3 Minuten erreichbar

Direkt an der Schweizer Grenze, ideale Lage für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Haus Nordseite, Zufahrt

Exposé - Galerie



Haus Westseite



Sommergarten, klimatisiert

Exposé - Galerie



Blick aus EG



EG Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



EG Wohn, Essbereich



EG Blick in Küche



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Bad



UG Einliegerwohnung mit Garten

Exposé - Galerie



UG Einliegerwohnung



UG, Einliegerwhg., 2. Zimmer

Exposé - Galerie

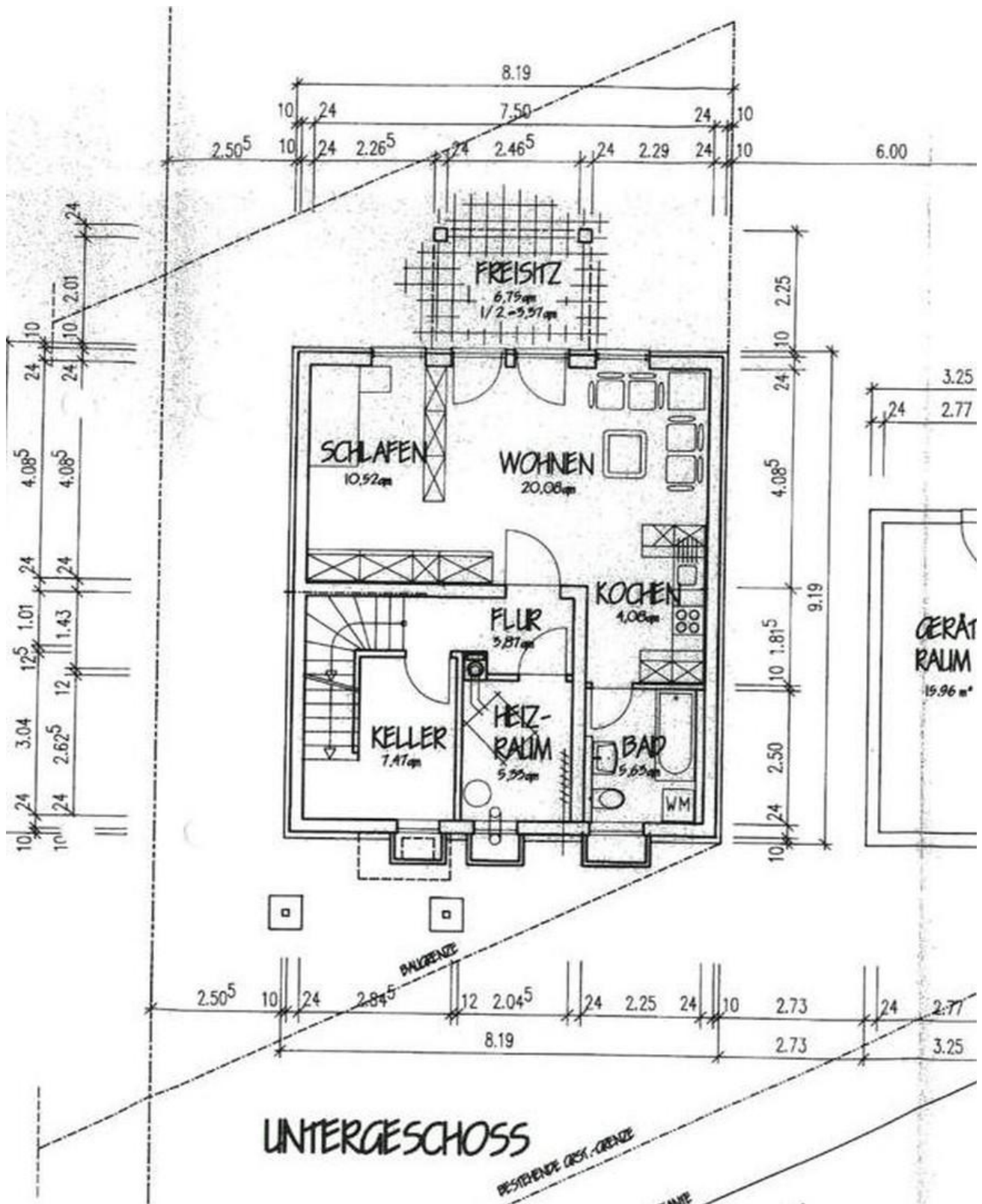


UG, Einliegerwhg., 2. Zimmer



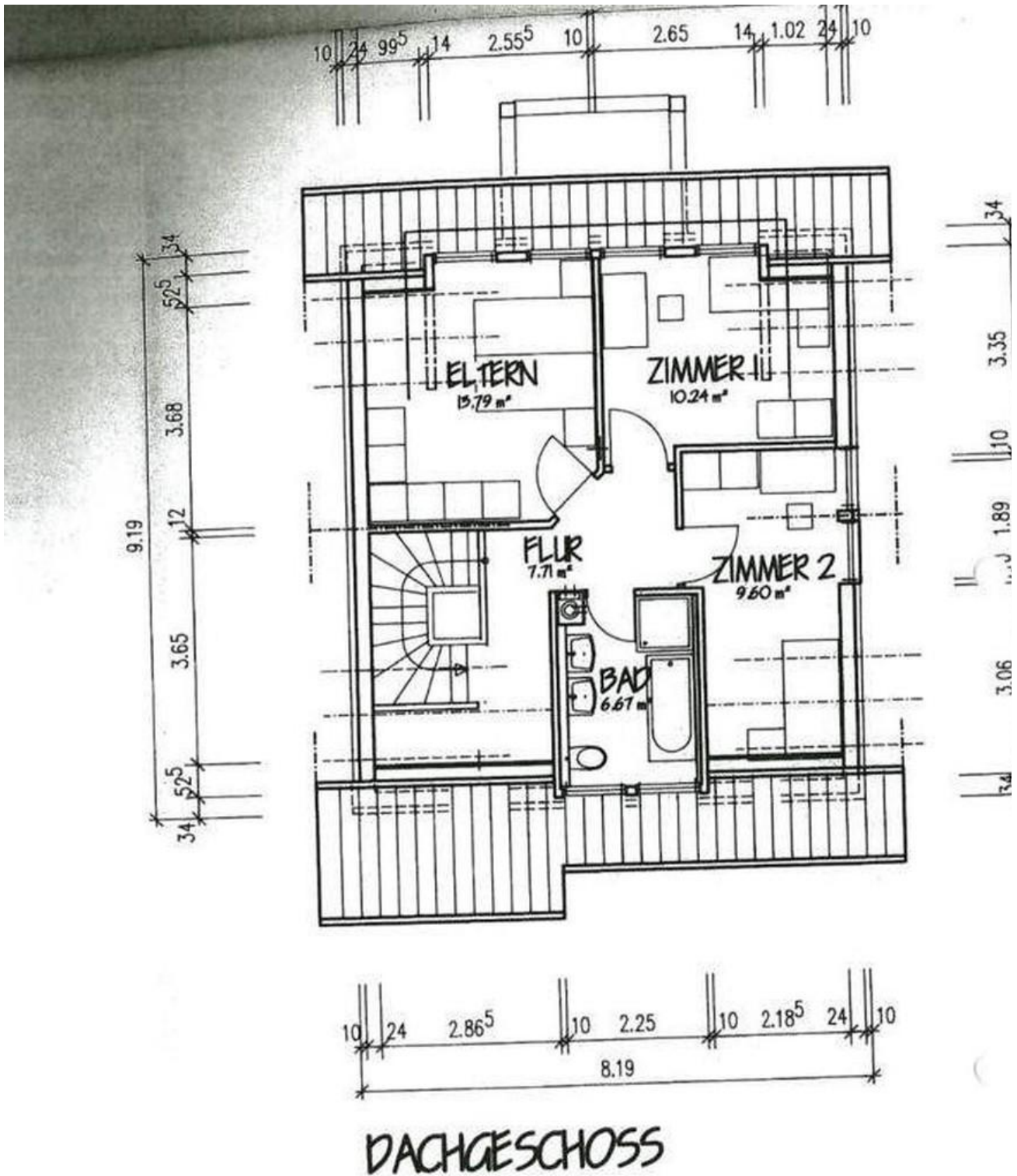
UG Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



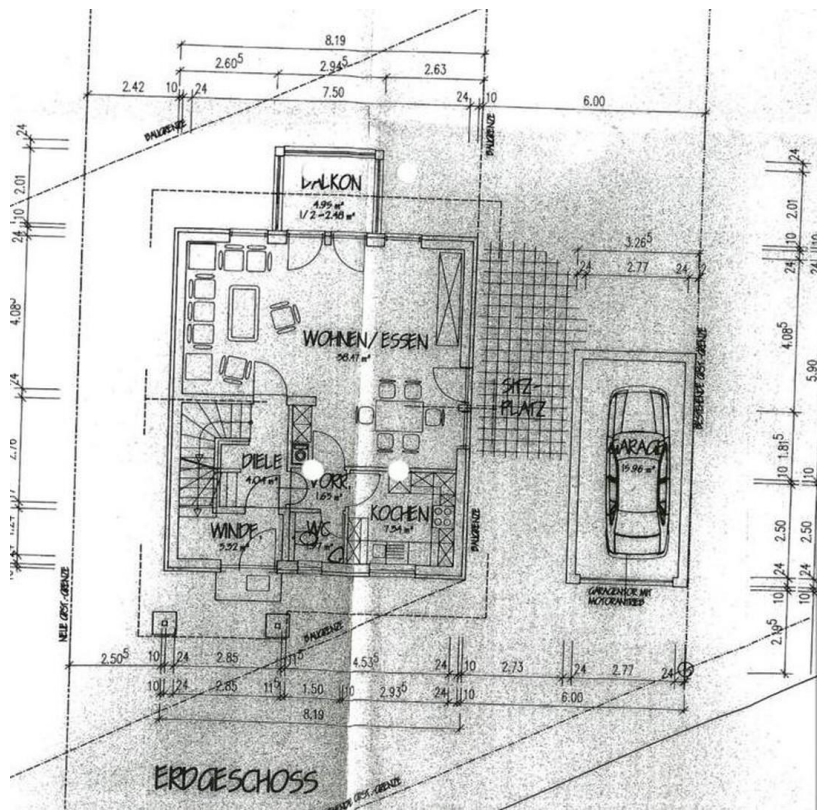
UG

Exposé - Grundrisse

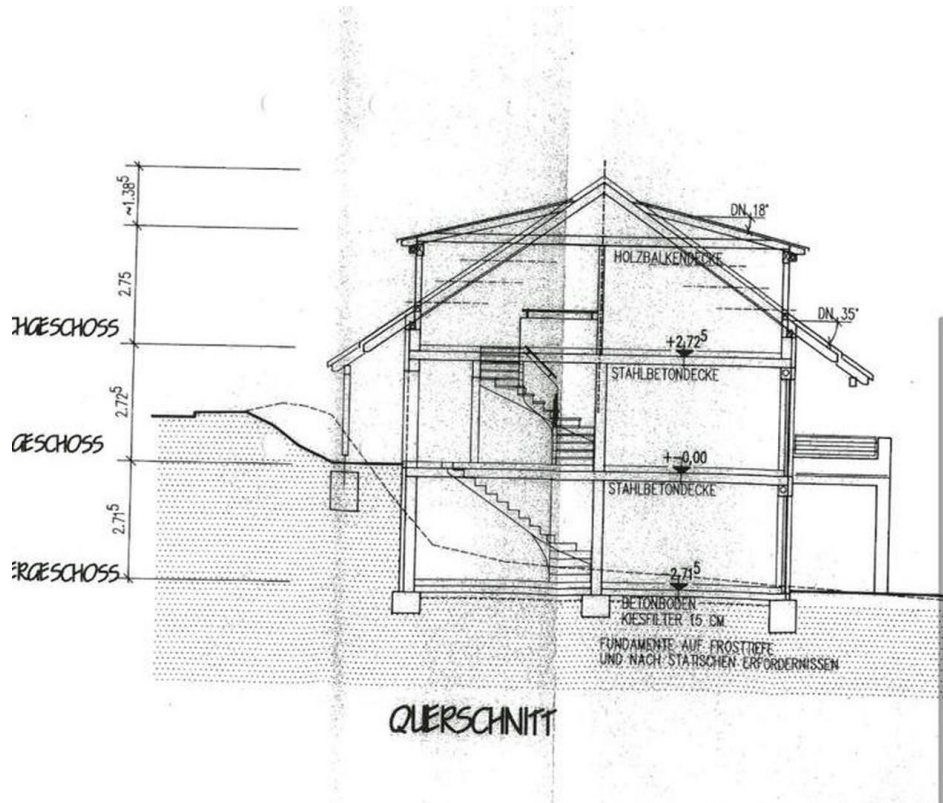


1. OG

Exposé - Grundrisse



EG



Querschnitt