

Exposé

Doppelhaushälfte in Rheinfelden

**Charmante Doppelhaushälfte in Rhf.-Nollingen.
Modernisiert, ruhig gelegen & bestens angebunden**



Objekt-Nr. OM-321937

Doppelhaushälfte

Verkauf: **545.000 €**

Benzelgasse 1a
79618 Rheinfelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	149,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,60 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im ruhigen und zugleich gut angebundenen Ortsteil Nollingen, befindet sich unsere sanierte und liebevoll umgebaute Doppelhaushälfte unmittelbar am Waldrand und dem Dorfbrunnen. Das Haus verfügt über 5 Zimmer verteilt auf 3 Etagen mit 150 m² Wohnfläche und üppigen Nutzflächen. Der Kaufpreis beträgt € 545.000,-. Es handelt sich um einen provisionslosen Privatverkauf.

Erdgeschoss:

Die DHH hat eine integrierte Garage mit direktem Zugang zum restlichen Wohnhaus und neuem elektr. Sektionaltor. Im Erdgeschoss kommen sie durch die hochwertige Aluminiumhaustüre in die Diele und praktische Garderobe. Ein Gästezimmer oder Büro befindet sich direkt neben dem Eingang. Dahinter gelangen sie in die grosszügige Waschküche und den Heizraum mit separater Toilette sowie in die Werkstatt und Garage.

Obergeschoss:

Über die frisch und aufwändig sanierte Holztreppe aus den 60er Jahren gelangen sie in das Obergeschoss, welches den Treffpunkt des Hauses ausmacht. Hier finden sie die geräumige Küche in zeitlosem Design und praktischer Aufteilung, welche zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Nebenan befindet sich das Bad mit Badewanne und grossen Fenstern sowie das gemütliche Wohn,- und Esszimmer mit neuem Holzofenkamin (2024) und grosszügiger Terrasse(ca. 20 m²) mit Süd-West Ausrichtung und Blick auf die Natur des Nollinger Waldes. Im Obergeschoss ist zudem ein weiteres Schlafzimmer mit wohnlicher Grösse zu finden.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss empfängt sie ein grosses Studio über die gesamte Breite des Hauses mit Ost und West-Fensterfronten; damit haben sie auch in den Wintermonaten (wie auch im Wohnzimmer) immer Sonne im Raum. Dies lässt sich gut als Elternschlafzimmer mit Ankleidenische um einen begehbaren Kleiderschrank zu nutzen; oder als Atelier einrichten – je nach Geschmack. Dahinter befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit schönem Echtholzboden und Blick ins Grüne. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut mit grossen Dachgauben. Das Bad im Dachgeschoss mit neuer Tropendusche und Glaskabine runden die Etage ab.

Ausstattung

Das Haus hat viele Nutzflächen für den alltäglichen Gebrauch sowie zwei Speicher/Dachböden mit viel Stauraum.

Zahlreiche Sanierungen und Renovierungen wurden in den letzten 6 Jahren durchgeführt. Hierzu liegen Belege und Nachweise vor. Einige Beispiele:

- Wanddurchbrüche um offene grössere Räume zu schaffen
- Neue Böden (Klick-Vinyl und Fliesen)
- Isolierung Garagendecke
- Neues elektr. Garagentor mit Ferndrücker und Pin-Code-Zugang (Hörmann)
- Neue Aluminiumhaustüre (mit Einbruchschutz)
- Sanierte Holztreppe
- Hochwertiger Skantherm Merano 6KW Kaminofen mit Speichersteinen
- Sanierte Terrasse mit Edelstahl-Glas-Geländer und mediterranen Fliesen
- Neue Sanitäranlagen in beiden Bädern
- Neue Einbauküche

-Neue Deckenverkleidungen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zur DHH gehört ein Aussenstellplatz, sowie ein 30 m² grosser Vorgarten mit Erdbeerbeet und Kräutergarten sowie ein Holzlager,- und Mülltonnenplatz.

Durch die massive Bauweise lässt sich im Sommer bei grosser Hitze kühle Temperaturen sicherstellen und im Winter mit wenig Heizaufwand ein angenehmes Wohnen ermöglichen.

Die Beheizung ist mit einer zentralen Gaszentralheizung mit Brennwert-Kessel sichergestellt (zuletzt Okt. 24 gewartet) und wird mit dem hocheffektiven Holzkaminofen(2024) ergänzt, mit welchem der Gasverbrauch stark reduziert werden kann. Die Gasheizung ist bei Kauf des Hauses von der Austauschpflicht nach GEG ausgenommen (Brennwerttechnik).

Das bestehende Wohnhaus/ DHH wird verkauft, wie es steht und liegt. Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Bei seriösem Interesse freuen wir uns Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu können. Makleranfragen lehnen wir dankend ab.

Lage

In Rheinfeldern-Nollingen geniessen sie die direkten Vorzüge Rheinfeldens: mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Nähe zur Schweizer Grenze, Vereinen und Freizeitaktivitäten. Nollingen (die Muttergemeinde Rheinfeldens) ist ruhig und hat Vorortatmosphäre mit den beliebtesten Wohnlagen der Gemeinde.

Das Haus befindet sich in einer wenig befahrenen 30er Zone.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht Nord

Exposé - Galerie



Ess/Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche2



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Eltern / Atelier

Exposé - Galerie



Eltern / Atelier



Kinderzimmer 2

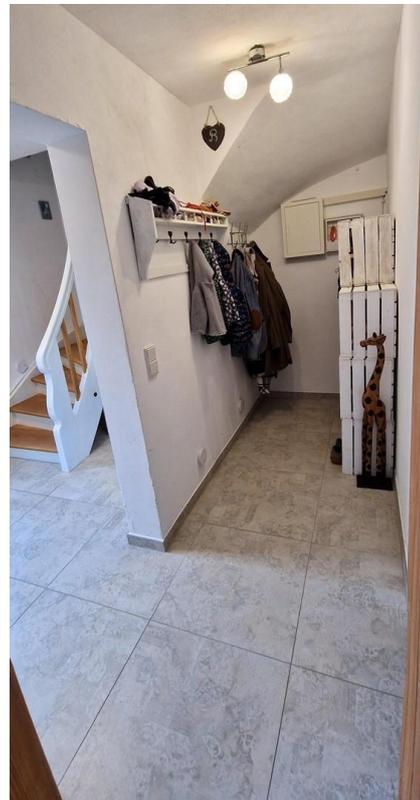
Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Diele



Garderobe

Exposé - Galerie

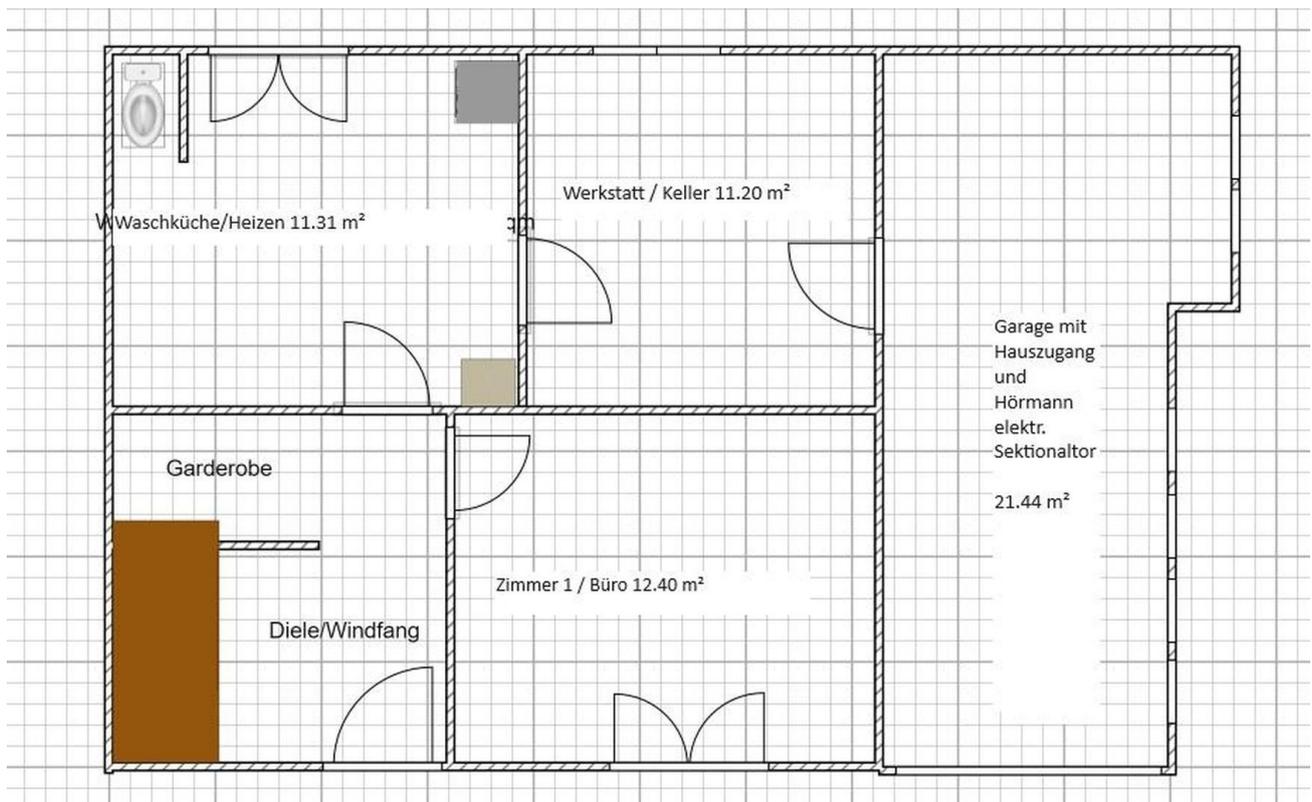


Büro / Gäste / Schlafen 4

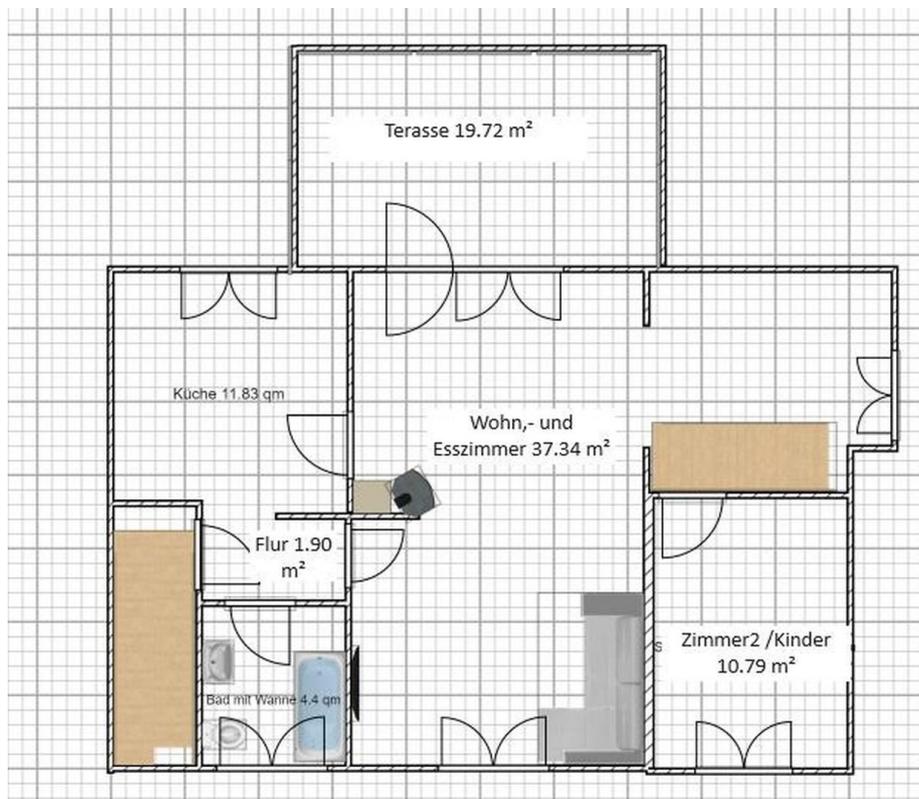


Aussenansicht Brunnen

Exposé - Grundrisse

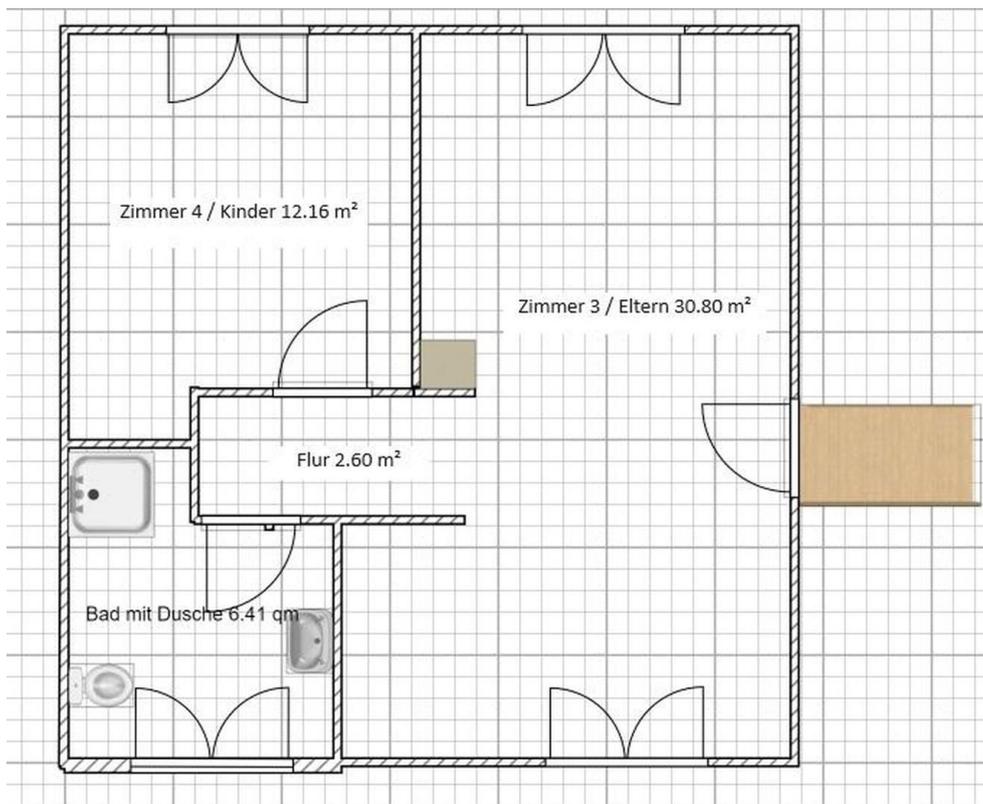


Erdgeschoss



1. OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss