

# MFH Rheinfelden herrlicher direkter Rheinblick ++massiver Anbau-200qm<sup>2</sup>- für Kleingewerbe, Lager....

Preis: 570.000 €



## Artikel

Artikelnummer #111640

## Anbieter

**Neueswohnen Immobilien**  
**Telefon:** 07681 4947170  
**Mobiltelefon:** 0171 4115278  
Andreas-Schill-Str. 6, 79183 Waldkirch, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

## Preis

**Preis:** 570.000 €  
**Provision:** 3,57 % incl,MwSt,

## Details

**Wohnfläche:** 234 (m<sup>2</sup>)  
**Nutzfläche:** 300 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 783 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 9  
**Anzahl der Bäder:** 3

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 07.07.17

# MFH Rheinfelden herrlicher direkter Rheinblick ++massiver Anbau-200qm<sup>2</sup>- für Kleingewerbe, Lager....

Preis: 570.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Das besondere Mehrfamilienhaus am Rhein • Die Architektur verwöhnt mit selten gewordenen Runderkerbau • Der direkte, unverbaubare Blick auf den breiten Rhein • Naherholung für Körper und Geist vor der Tür • Bis zu drei Familien können sich hier wohlfühlen • Ein Garten und zwei große Balkone • Ein unterkellertes Anbau als Lager, Hobbyraum zwei Geschosse mit ca.250qm<sup>2</sup> Nutzfläche • Die Dreifachgarage mit Grillterrasse auf dem Dach • Wohn / Mischgebiet ruhiges Gewerbe zulässig • Solaranlage für Heizung und Warmwasser-Unterstützung Der Keller bietet große trockene Räume. Die weiteren Eindrücke über optische Gestaltung und Ausstattung ersehen Sie an den Fotos. Ich freue mich, Ihnen diese besondere Liegenschaft jederzeit bei einer Besichtigung zu präsentieren und erklären zu können. Investieren Sie eine Stunde für Ihr mögliches neues Zuhause.

**Lage:** Die Käufercourtage von 3,57 % auf den Kaufpreis incl. Gesetzl. Mwst. ist inter bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Bitte beachten Sie Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unserem Exposé genannten Objektangaben / Informationen ist Immobilien Troendle&Nitschke auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern, Behörden, Institutionen, Unternehmen etc. angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Objektangaben / Informationen sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben / Informationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Objektangaben / Informationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

**Weitere Angaben / Freitext :** Technische Hinweise und Sanierungsoptimierungen Das geräumige Haus wurde seit ca. 1990 ständig verbessert und saniert. Die Dachschrägen im Wohnbereich sind mit Mineralfaserwolle und Guttext Platten bzw. Heraklith Platten isoliert worden. Die Decke zum Dachspitz wurde mit einer starken Einschubdecke mit Heraklith und Dielenboden verstärkt und gedämmt. Die Wände der Giebelseiten im Dachgeschoss wurden innen mit Styropor und Fermacellplatten isoliert. Für das Obergeschoss wurde ein 30 cm starkes, und für das Erdgeschoss 39 cm dickes Mauerwerk verbaut. Der Keller erhielt einen Schüttbeton von 40 cm Stärke. Die Bäder im OG und EG wurden um 1999 vollständig erneuert und im DG ca.2006. Die Fenster wurden weitgehend um 1998 in Doppelverglasung erneuert. Der UG-Wert mit dem Faktor 1,3 ist nicht nur energetisch positiv, sondern er bietet auch einen hohen Schallschutz gegen die Geräuschemissionen der Bundesstrasse. Die Garage bietet bis zu drei Fahrzeugen Platz. Außerdem steht linksseitig auch noch eine Montagegrube zur Verfügung. Die gesamte wasserundurchlässige Stahlbetondecke ist in 1998 neu betoniert worden. Die Nutzlast ohne Eigengewicht beträgt nun 350 kg pro qm<sup>2</sup> . Deswegen kann die bisherige Terrasse auch anderen Nutzen zur Verfügung stehen wie z.B. einen schönen Wintergarten oder ähnlichen. Der große Anbau eignet sich für Lagerflächen, Werkstatt, Warenumschlag etc. Er ist unterkellert und hat ein Erd / Dach /Geschoss mit leichten Schrägen. Mehrere Fenster lassen Tageslicht hinein. Die Gesamtfläche von ca. 250qm<sup>2</sup> ermöglicht vielfältigste Funktionen diverser Hobbys oder auch Nutzung der gewerblichen Art. Selbstverständlich könnten sie diesen auch einfach nur vermieten. Bei dieser Fläche wären gut 300 Euro und mehr zu generieren. Die Energiekosten sind erfreulich gering. Zum einem durch die recht neue Solaranlage, die für die Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung. Und zum anderen, weil die bestehenden Gussheizkörper mit separaten 2-Rohrsystem in gedämmter Ausführung, für Kalt und Warmwasser in den Wohnräumen angesteuert werden. Das hat zur Folge, dass diese mit der Vorlauftemperatur auf 50-60 Grad abgesenkt werden konnten. Und das spart enorm Kosten.

# MFH Rheinfelden herrlicher direkter Rheinblick ++massiver Anbau-200qm<sup>2</sup>- für Kleingewerbe, Lager....

Preis: 570.000 €

**Etagenanzahl:** 3  
**Haustyp:** Mehrfamilienhaus  
**Objektnummer:** WN 20

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Saniert  
**Baujahr:** 1936  
**Letzte Modernisierung:** 2017  
**Bautyp:** Altbau  
**Energieausweis:** Liegt vor  
**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)  
**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis  
**Bedarf/ Verbrauch:** 134 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))  
**Energieeffizienzklasse:** E  
**Wesentlicher Energieträger:** Gas  
**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Garten  
Keller  
Gäste-WC  
Balkon/Terrasse

# MFH Rheinfelden herrlicher direkter Rheinblick ++massiver Anbau-200qm<sup>2</sup>- für Kleingewerbe, Lager....

Preis: 570.000 €

## Beschreibung

Das besondere Mehrfamilienhaus am Rhein • Die Architektur verwöhnt mit selten gewordenen Runderkerbau • Der direkte, unverbaubare Blick auf den breiten Rhein • Naherholung für Körper und Geist vor der Tür • Bis zu drei Familien können sich hier wohlfühlen • Ein Garten und zwei große Balkone • Ein unterkellertes Anbau als Lager, Hobbyraum zwei Geschosse mit ca.250qm<sup>2</sup> Nutzfläche • Die Dreifachgarage mit Grillterrasse auf dem Dach • Wohn / Mischgebiet ruhiges Gewerbe zulässig • Solaranlage für Heizung und Warmwasser-Unterstützung Der Keller bietet große trockene Räume. Die weiteren Eindrücke über optische Gestaltung und Ausstattung ersehen Sie an den Fotos. Ich freue mich, Ihnen diese besondere Liegenschaft jederzeit bei einer Besichtigung zu präsentieren und erklären zu können. Investieren Sie eine Stunde für Ihr mögliches neues Zuhause.

## Objekt Standort

[Karsauerstrasse 1, 79618 Rheinfelden \(Baden\), Deutschland](#)

# MFH Rheinfelden herrlicher direkter Rheinblick ++massiver Anbau-200qm<sup>2</sup>- für Kleingewerbe, Lager....

Preis: 570.000 €

## Produktbilder

