

EXKLUSIVE VILLA MIT POOL, SPA UND MODERNSTER TECHNIK – IHRE WOHLFÜHLOASE IN BESTER LAGE

Luxus, Komfort und Privatsphäre vereint: Entdecken Sie diese einzigartige Traumvilla mit weitläufigem Garten, beheiztem Pool und hochwertigem Wohnambiente – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Verkaufspreis

EUR 1'690'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

INHALTSVERZEICHNIS

03

Übersicht

04

Die Infrastruktur

05

Die Gemeinde Karsau

06

Beschreibung

10

Detailbeschreibung

11

Grundriss

15

Impressionen

28

Über Immoanker




ADRESSE

Füllenplatz 2, 79618 Karsau DE


OBJEKTART

Villa


VERKAUFSPREIS

EUR 1'690'000.–


VERFÜGBAR AB

Sofort


NETTOWOHNFLÄCHE

250 m²

ZIMMER

8


BAUJAHR

1980

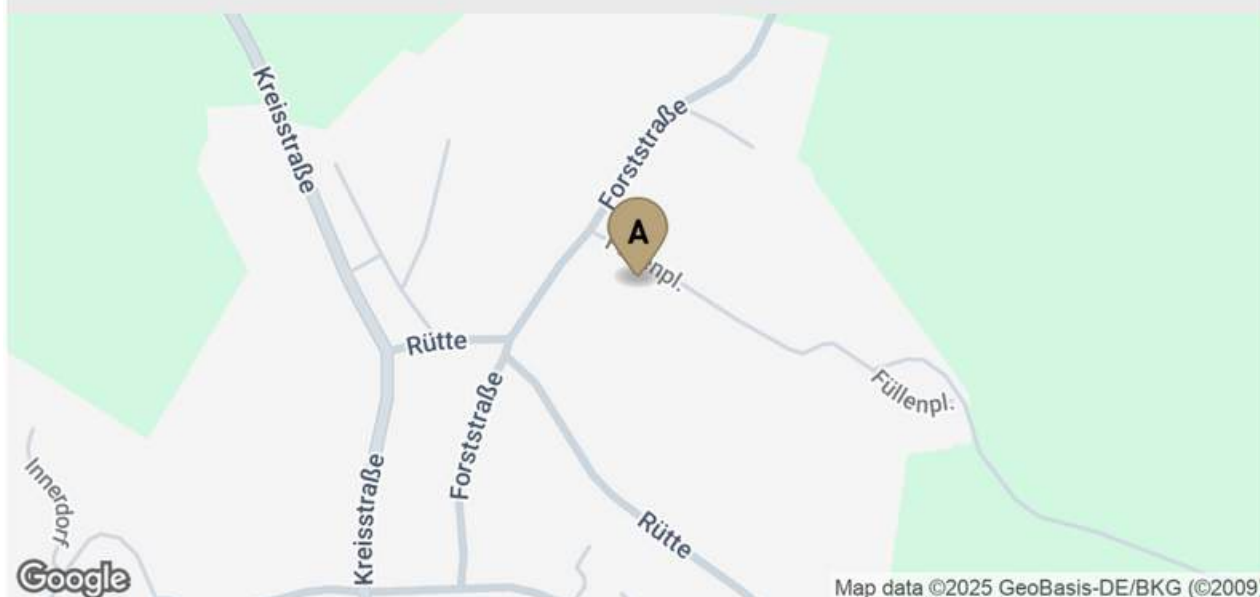

REFERENZ-NR.

171

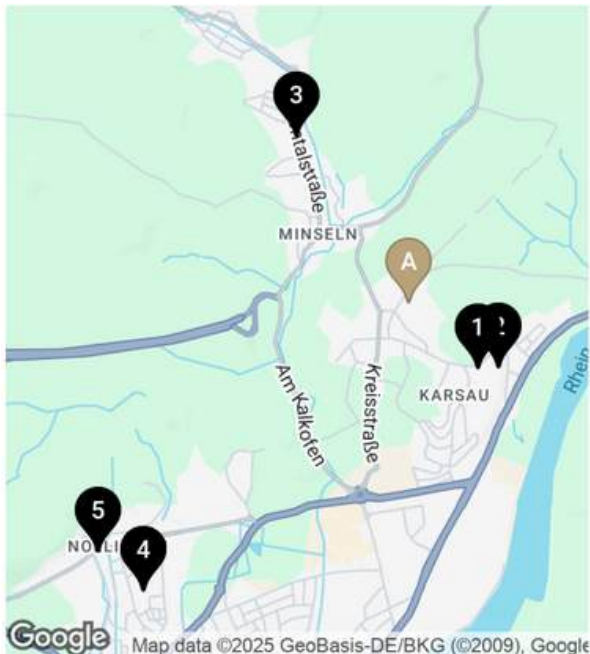
LAGE DER LIEGENSCHAFT


ADRESSE

Füllenplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

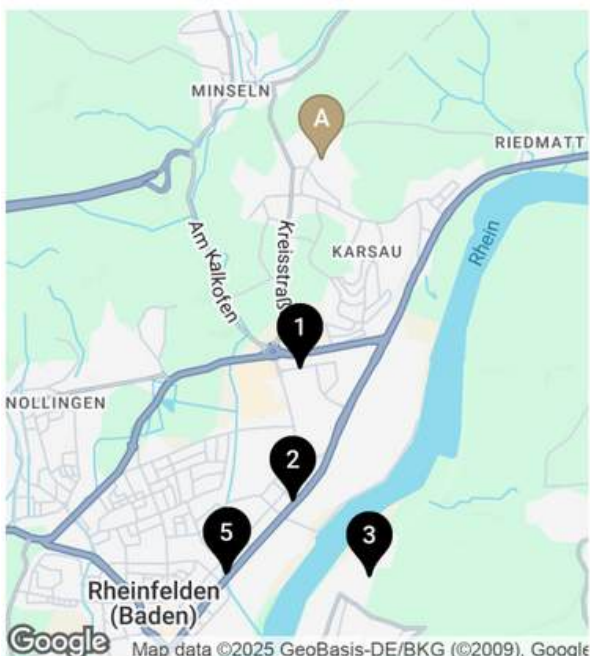


DIE INFRASTRUKTUR



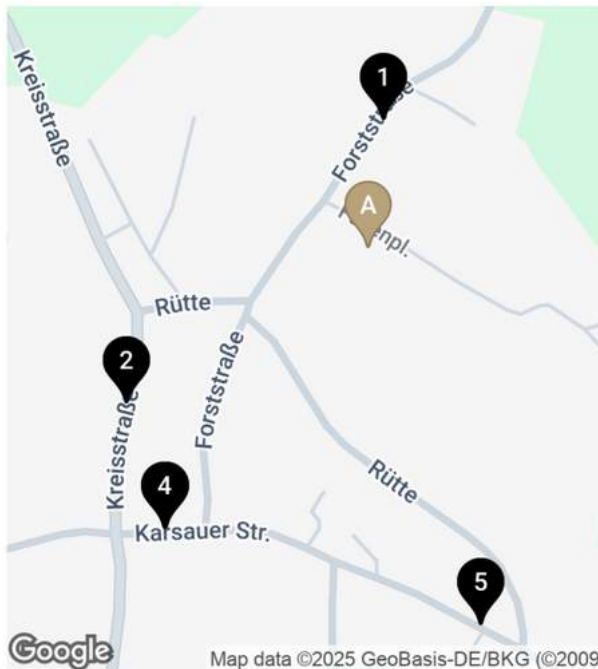
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Christian-Heinrich-Zeller- Schul... 693 m	13'	3'	2'
2 Städtische Kindertagesstätte Bi... 804 m	15'	3'	3'
3 Dinkelbergschule Minsele 1.5 km	26'	8'	4'
4 Hebelschule 2.8 km	47'	11'	6'
5 Hebel-Schule Grundschule 2.9 km	48'	11'	5'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 Kaufland Rheinfelden 1.5 km	26'	7'	4'
2 NORMA Filiale 2.5 km	38'	10'	5'
3 yasmin othman markt ياسمين ماركت 3 km	64'	17'	19'
4 Aral 3.1 km	47'	11'	6'
5 REWE To Go bei Aral 3.1 km	47'	10'	6'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Uhlmann Kutschfahrten 114 m	2'	1'	1'
2 Karsau, Kreisstrasse 253 m	5'	2'	1'
3 Karsau, Kreuzgasse 306 m	6'	1'	1'
4 Karsau Kreuzgasse, Rheinfelde... 306 m	6'	1'	1'
5 Karsau, Rütte 347 m	8'	2'	2'

DIE GEMEINDE KARSAU

79618 Karsau liegt im Landkreis Lörrach, Baden-Württemberg, und gehört zur Stadt Rheinfelden, welche als Tor zur Schweiz und zur Rheinebene eine begehrte Wohnlage darstellt. Eingebettet in eine idyllische Landschaft bietet Karsau eine harmonische Mischung aus ruhigem Landleben und der Nähe zu städtischer Infrastruktur. Rheinfelden sowie die Städte Basel und Lörrach sind in kurzer Zeit erreichbar, was Karsau besonders bei Familien und Pendlern beliebt macht.

Die Bevölkerung in der Stadt Rheinfelden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0,6 % pro Jahr auf rund 33'000 Einwohner entwickelt (Stand 31. Dez. 2023). Die Lebensqualität wird durch eine hervorragende Infrastruktur ergänzt, die von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten reicht.

Mit einem gut ausgebauten Netz an Wander- und Radwegen, darunter die beliebten Pfade entlang des Rheins, sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bietet Karsau zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zudem macht die Nähe zu internationalen Flughäfen wie Basel-Mulhouse und Zürich den Ort auch für Zuzüger und Investoren besonders attraktiv.

Karsau ist eine perfekte Wahl für all jene, die ein naturnahes Leben in einem charmanten Umfeld suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.



- Rheinfelden Stadtzentrum: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Autobahnanschluss A98: ca. 5 Minuten
- Bahnhof Rheinfelden (Baden): ca. 10 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Minuten (Karsau/Rheinfelden)
- Schulen und Kindergärten: ca. 5-10 Minuten
- Flughafen Basel-Mulhouse: ca. 25 Minuten

Sport- und Freizeiteinrichtungen:



- Golfplatz Rheinfelden: ca. 15 Minuten
- Tennisclub Rheinfelden: ca. 10 Minuten
- Wander- und Radwege: direkt vor der Tür entlang des Rheins
- Freibad und Hallenbad Rheinfelden: ca. 10 Minuten
- Restaurants und Cafés: ca. 5 Minuten
- Krankenhaus und Ärzte: ca. 10 Minuten (Rheinfelden)

BESCHREIBUNG

Erdgeschoss – Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis in Ihrer Villa

Willkommen im Erdgeschoss dieser eindrucksvollen Villa, die mit ihrer modernen, offenen Gestaltung und einer aussergewöhnlichen Lichtdurchflutung besticht. Grosse Schiebefenster lassen das Tageslicht frei in jeden Winkel strömen und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Innen- und Aussenbereich.

Das Herzstück dieses Geschosses ist der weitläufige Wohnbereich, der durch seine elegante Gestaltung und die hohen Decken ein unvergleichliches Raumgefühl bietet. Der stilvolle Kamin setzt einen warmen, einladenden Akzent und macht diesen Raum zur perfekten Kulisse für gemütliche Abende oder festliche Anlässe mit Gästen.

Die exklusive Küche ist ein echtes Highlight: ausgestattet mit neuwertigen, hochwertigen Geräten, viel Stauraum und einem innovativen, ausfahrbaren Dampfzug. Die zeitlosen, weissen Fronten und die edle Granit-Arbeitsfläche vereinen Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau. Hier wird Kochen zu einem Erlebnis – sei es für alltägliche Mahlzeiten oder anspruchsvolle Gourmet-Menüs.

Direkt angrenzend an die Küche befindet sich der einladende Essbereich, der durch seine zentrale Lage zum Treffpunkt für Familie und Freunde wird. Mit ausreichend Platz für einen grossen Esstisch lädt er zu geselligen Mahlzeiten und langen Abenden ein.

Die fließenden Übergänge zwischen den Bereichen Wohnen, Essen und Kochen verleihen dem Erdgeschoss seine beeindruckende Grosszügigkeit und machen es zu einem Ort, an dem Komfort und Design Hand in Hand gehen. Diese Villa vereint moderne Eleganz mit einem Hauch von Luxus – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Obergeschoss

Das erste Obergeschoss der Villa offenbart eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch exklusiven Wohnkomfort bietet. Neben dem grosszügigen Hauptschlafzimmer und der eleganten Haupt-Nasszelle befindet sich auf derselben Ebene ein zusätzlicher Raum, der vielseitig genutzt werden kann. Ob als begehrter Kleiderschrank, Homeoffice oder Kinderzimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig und machen diesen Bereich zu einem wahren Multitalent.

Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist ein grosszügiges Zimmer, das über eine eigene Nasszelle mit Dusche und WC verfügt. Dieser Bereich eignet sich perfekt als Gästebereich, der Besuchern sowohl Privatsphäre als auch höchsten Komfort bietet. Die harmonische Gestaltung und die hochwertige Ausstattung setzen auch hier Akzente, die überzeugen.

Die Haupt-Nasszelle bleibt dabei ein zentraler Bestandteil des Komforts auf dieser Etage. Die italienischen Keralite-Fliesen, die luxuriöse Walk-In-Dusche und das Doppelwaschbecken fügen sich nahtlos in das Gesamtbild ein. Durch den angrenzenden Raum wird die Haupt-Nasszelle noch vielseitiger nutzbar und bietet Raum für persönliche Rückzugsmöglichkeiten oder zusätzliche Nutzungskonzepte.

Mit den verschiedenen Zimmern, den exzellent ausgestatteten Nasszellen und den vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten wird das erste Obergeschoss der Villa zu einem Ort, der den Bedürfnissen unterschiedlichster Lebenssituationen gerecht wird – von Familienleben bis hin zu anspruchsvollem Wohnen mit viel Raum für Gäste.

2. Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss dieser beeindruckenden Villa bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wartet nur darauf, Ihre Visionen zu verwirklichen. Aktuell ist der Stock perfekt ausgelegt, um eine 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung zu realisieren. Dank der vorhandenen Anschlüsse können sowohl eine kompakte Küche als auch eine Nasszelle mit WC und Dusche mühelos integriert werden.

Diese Ebene bietet zudem den Luxus eines separaten Aussenzugangs, wodurch absolute Privatsphäre gewährleistet wird.

Ob als Rückzugsort für ältere Kinder, die etwas Eigenständigkeit geniessen möchten, als unabhängige Gästewohnung oder zur Vermietung – die Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Optionen und zusätzliche Wertschöpfung.

Falls Ihre Bedürfnisse anders gelagert sind, lässt sich das zweite Obergeschoss auch anderweitig gestalten: Es könnte als privates Homeoffice mit Besprechungsraum dienen, als Atelier für kreative Projekte oder als Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Entspannungsraum. Die lichtdurchfluteten Räume, die charmanten Dachschrägen und die vielseitige Grundrissgestaltung inspirieren zu unzähligen Ideen und machen diese Etage zu einem echten Highlight der Villa.

Mit dieser Flexibilität bietet das zweite Obergeschoss ein einzigartiges Potenzial, das nicht nur Ihre individuellen Anforderungen erfüllt, sondern auch langfristig einen Mehrwert schafft.

Kellerbereich: Wellness und Raum für Ihre Leidenschaft

Im Untergeschoss dieser aussergewöhnlichen Villa erwartet Sie ein luxuriöser Spa-Bereich, der pure Entspannung verspricht. Die grosszügige Sauna mit moderner Beleuchtung lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Ergänzt wird der Spa-Bereich durch eine Whirlwanne, die Ihnen luxuriösen Komfort bietet – der perfekte Ort, um Körper und Geist zu verwöhnen.

Neben dem Spa finden sich im Keller vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Bastel- oder Hobbyraum eignen. Ob für kreative Projekte, handwerkliche Tätigkeiten oder als privater Rückzugsort für Ihre Hobbys – hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Leidenschaften auszuleben. Ausserdem verfügt das Untergeschoss über grosszügige Lagerräume mit massgeschneiderten Einbauschränken sowie eine moderne Haustechnik, die durch Energieeffizienz und Nachhaltigkeit überzeugt.

Aussenbereich: Ein Paradies unter freiem Himmel

Der Aussenbereich dieser Villa ist ein wahres Highlight und bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu geniessen. Der beheizte Pool mit Gegenstromanlage lädt zu sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen luxuriösen Jacuzzi, der für Momente der Ruhe und Entspannung sorgt.

Für gesellige Anlässe steht ein massiv gemauertes Pavillon zur Verfügung, das sich ideal für Grillfeste oder stilvolle Dinnerpartys eignet. Zudem bietet das charmante Gartenhaus zusätzlichen Stauraum oder Raum für Ihre individuellen Ideen. Die liebevoll gestaltete

Begrünung, ergänzt durch mediterrane Pflanzen wie Palmen, schafft eine einzigartige Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

In den letzten zehn Jahren (2012 bis Ende 2023) wurden **umfangreiche Investitionen** in Höhe von ca. 350'000 EUR vorgenommen.

- 2012: Elektroneuinstallation im Kernhaus (ca. 50'000 EUR)
- 2013: Renovation des Badezimmers im Kernhaus (ca. 40'000 EUR)
- 2018: Neubau der Garage und des Gerätehauses (ca. 25'000 EUR)
- 2018: Installation des Swimmingpools inkl. Pooldachkonstruktion und moderner Technik (ca. 120'000 EUR)
- 2021: Neue Dachdeckung des Kernhauses (ca. 30'000 EUR)
- 2022: Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) und einer Wallbox für Elektrofahrzeuge (ca. 45'000 EUR)
- 2023: Austausch der Heizung durch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (ca. 40'000 EUR)

Zusätzlich sind die Terrassenflächen im Gartenbereich weder in der DIN-Wohnflächenberechnung noch im Ausweis der Nutzflächen berücksichtigt. Diese Investitionen unterstreichen den hohen Standard dieser Immobilie und garantieren eine nachhaltige Nutzung in den kommenden Jahren.

Mit dieser Villa erleben Sie nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch eine perfekte Kombination aus Entspannung, Funktionalität und Stil. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Markus Wymann** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.



+41 78 252 11 55



MARKUS
Wymann



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'690'000.-
Nebenkosten (Gas, Strom, Wasser)	CHF 9'900.- / Jahr

Zusatzangebote

Garage	3 Plätze
Aussenparkplätze	7 Plätze

Flächen

Nettowohnfläche	250 m²
Nutzfläche	400 m²
Grundstücksfläche	1'616 m²
Balkon/Terrasse	55 m²

Eigenschaften

- ✓ Swimming Pool
- ✓ Outdoor Jacuzzi
- ✓ Spa Area
- ✓ Kamin/Cheminée
- ✓ Garten
- ✓ Keller & Hobby-/Bastelraum
- ✓ Sonnig
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Aussicht
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Redit
- ✓ geeignet für Haustiere
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Estrich/Dachboden
- ✓ Waschmaschine/Tumbler
- ✓ Glasfaser

Eckdaten

Referenz-Nr.	171
Verfügbar ab	sofort
Etagen	4
Zimmer	8
Nasszellen	4
Zustand	vollständig renoviert

Baujahr	1980
Letztes Renovationsjahr	2023
Raumhöhe	2.6 m
Wärmeerzeugung	Luft-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

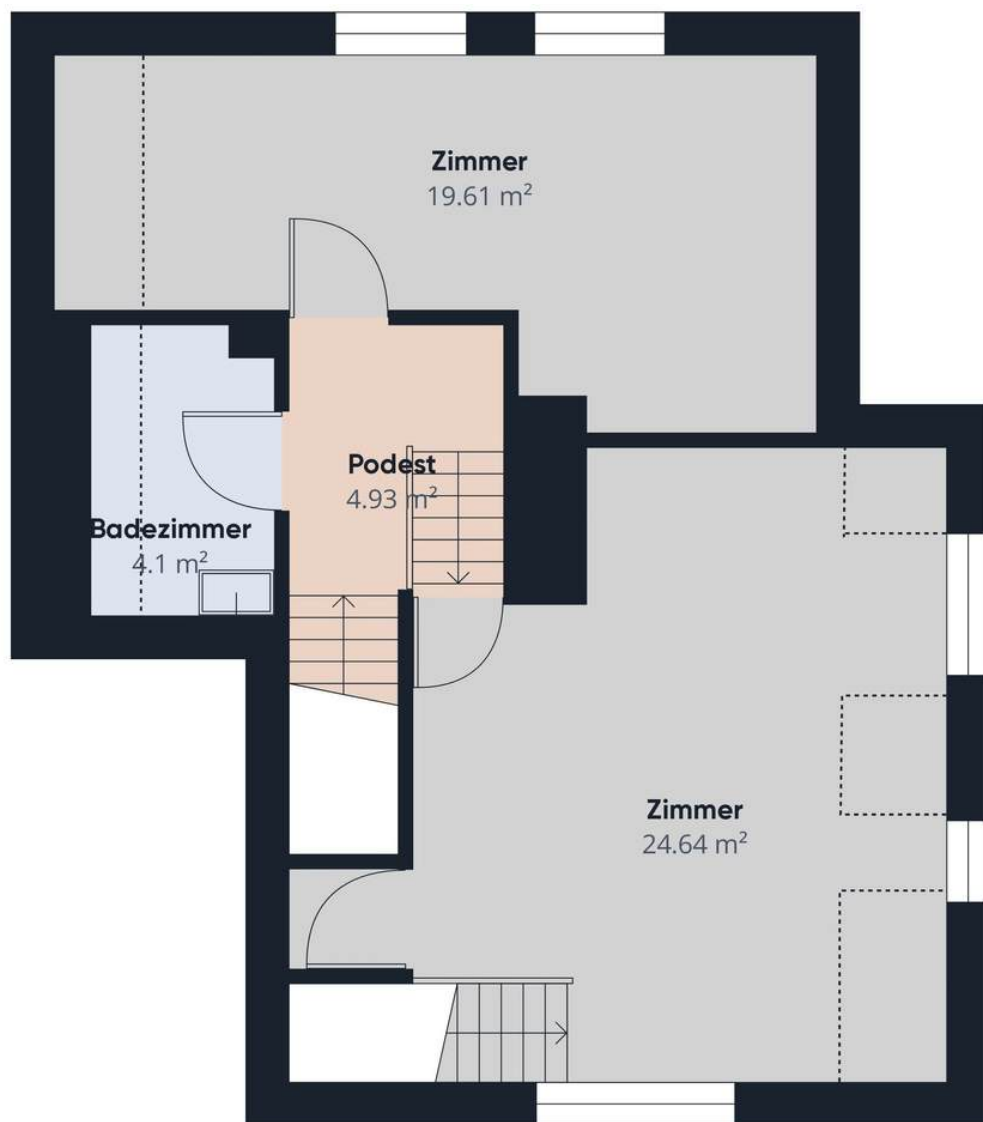
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OG



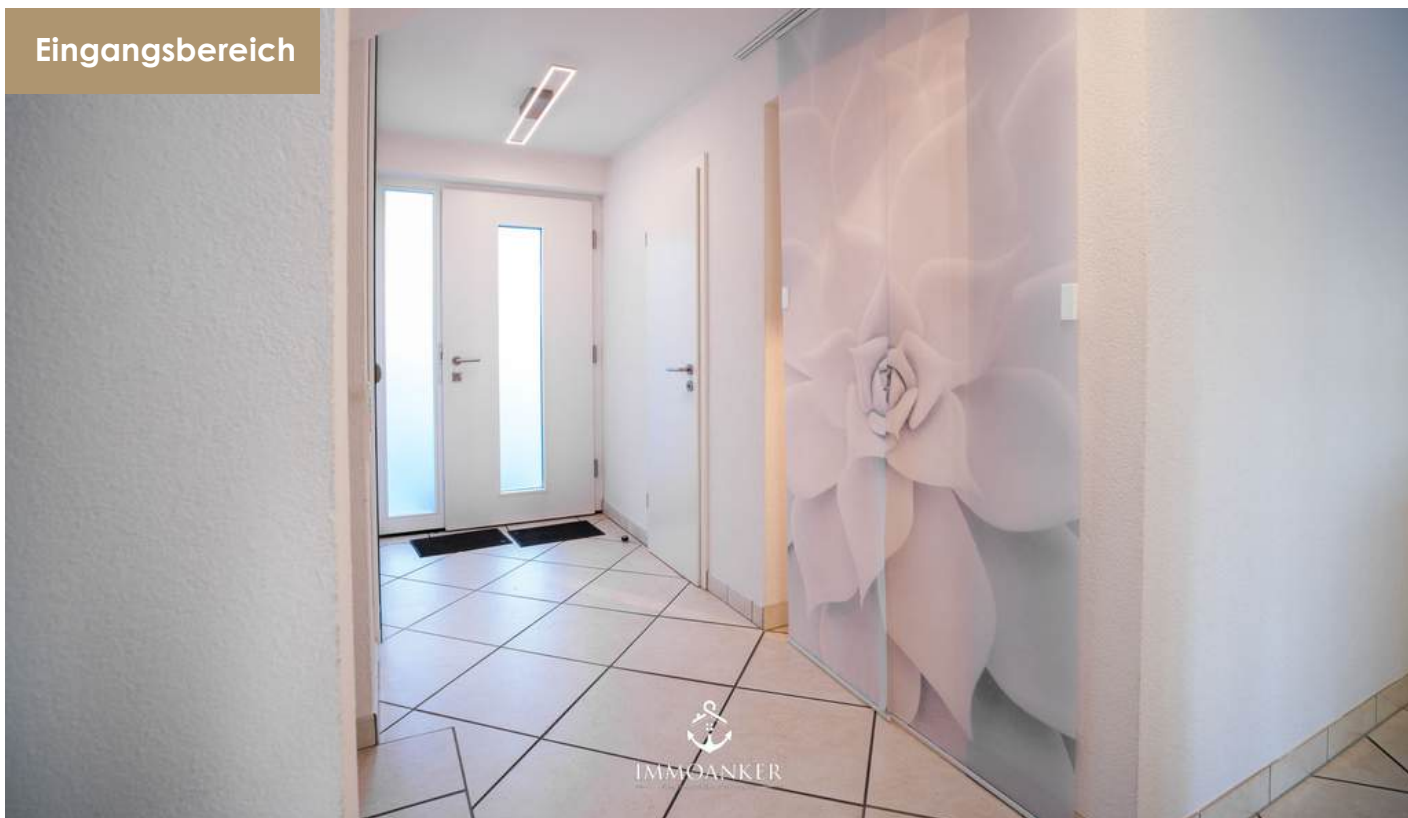
GRUNDRISS 2. OG



GRUNDRISS KELLER



Eingangsbereich



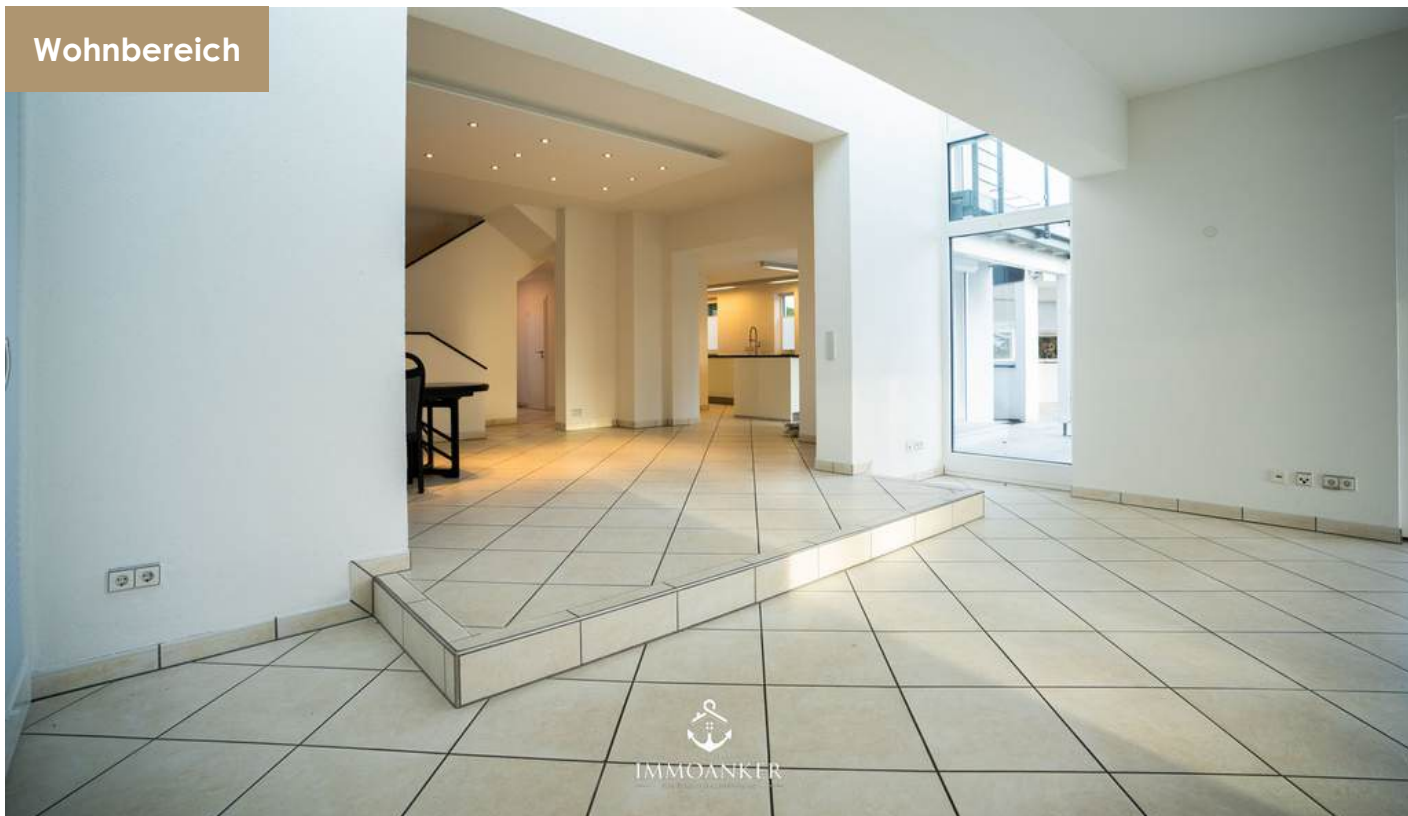
Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche



Nasszelle



Nasszelle



Zimmer 1. OG



Zimmer 2. OG



Zimmer II 2. OG



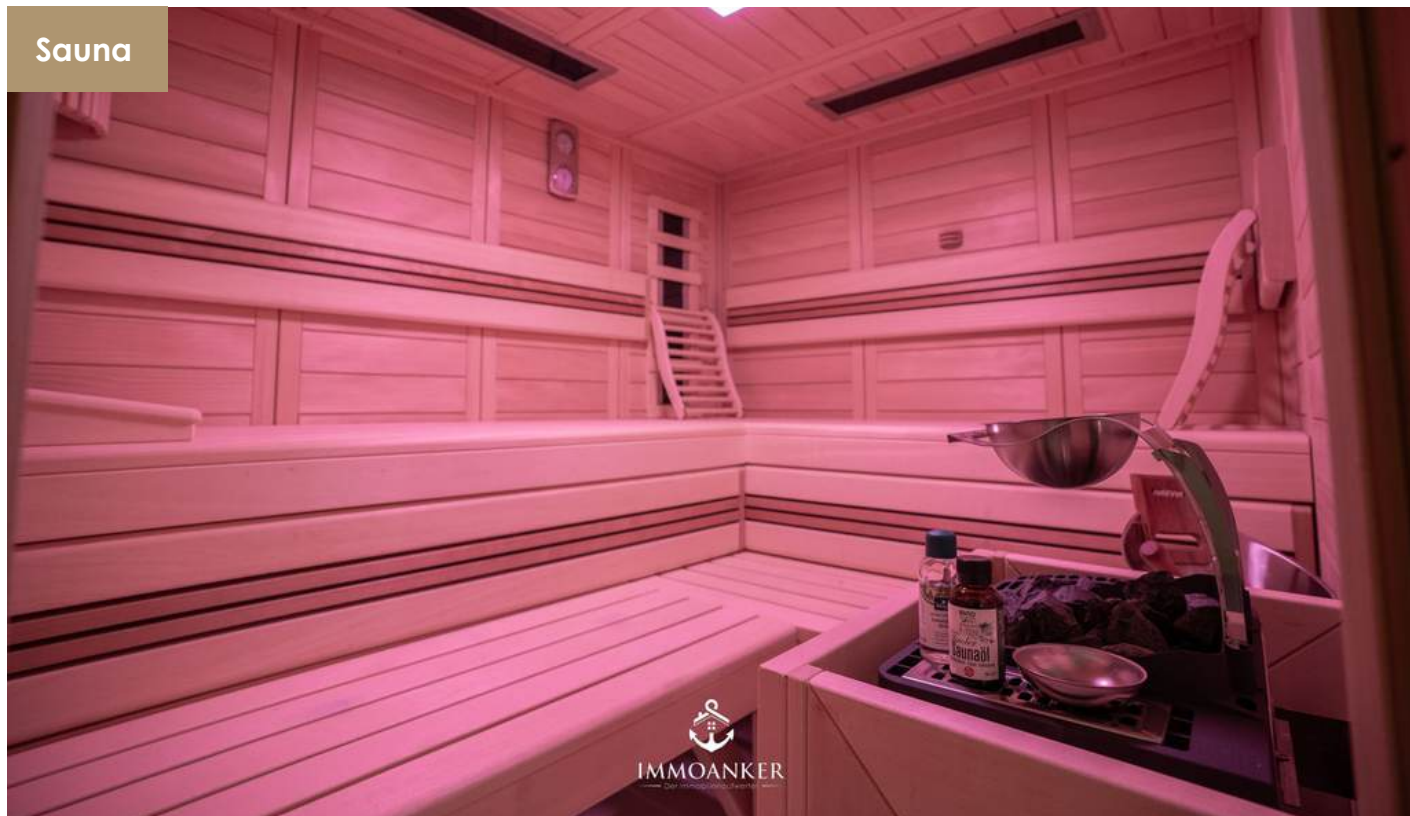
Zimmer III 2. OG



Spa



Sauna



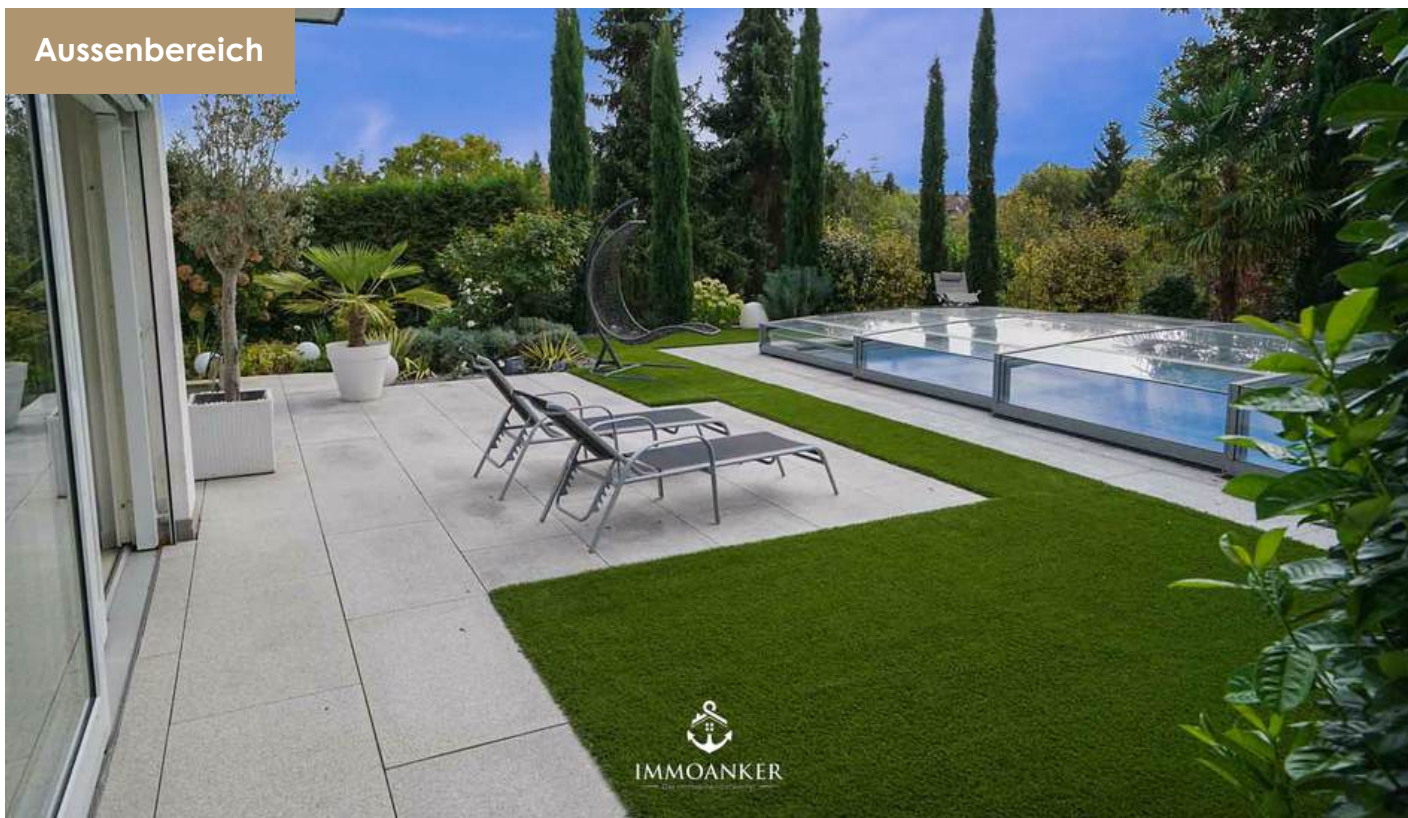
Keller



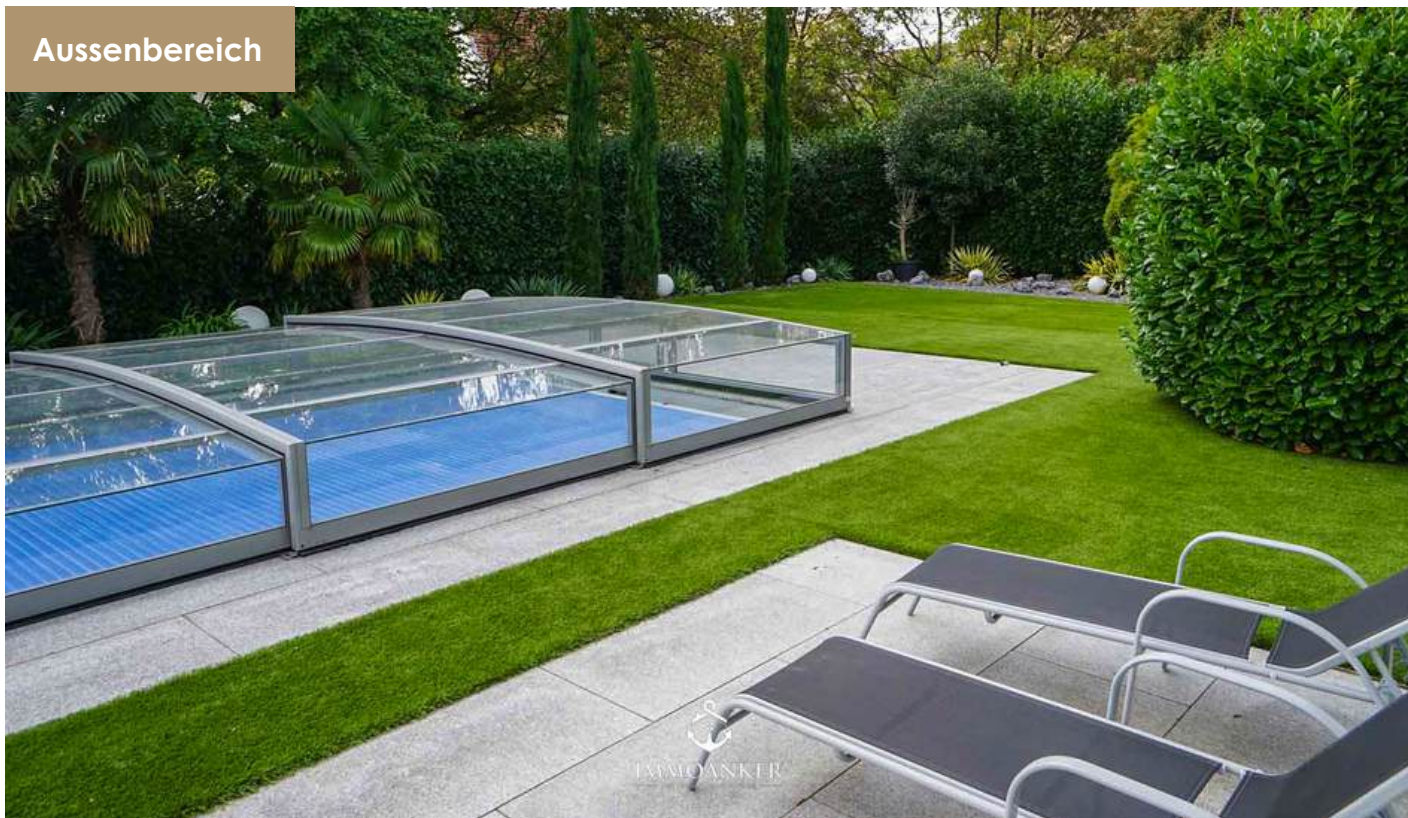
Technikraum



Aussenbereich



Aussenbereich



Aussenbereich



Aussenbereich



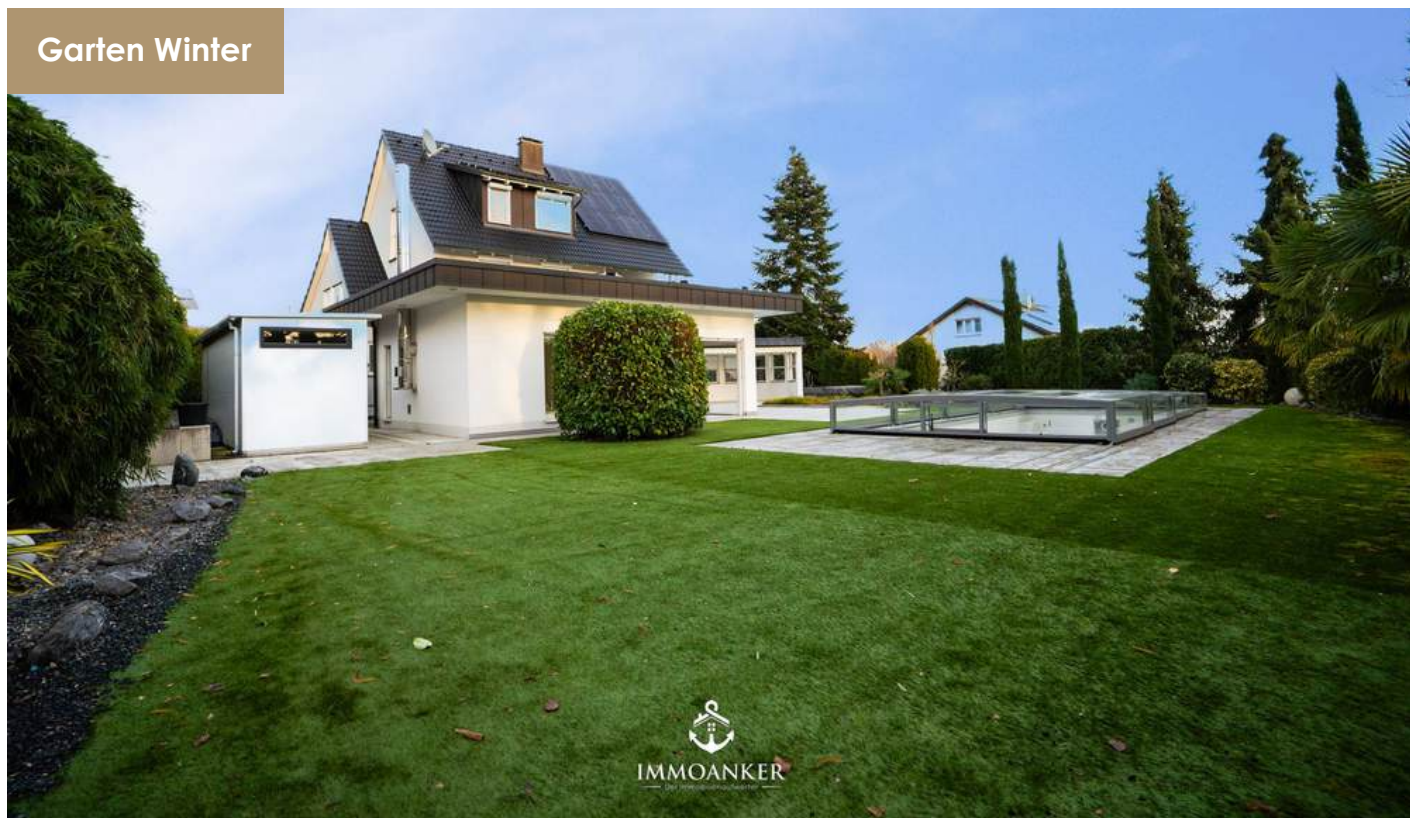
Aussenbereich Winter



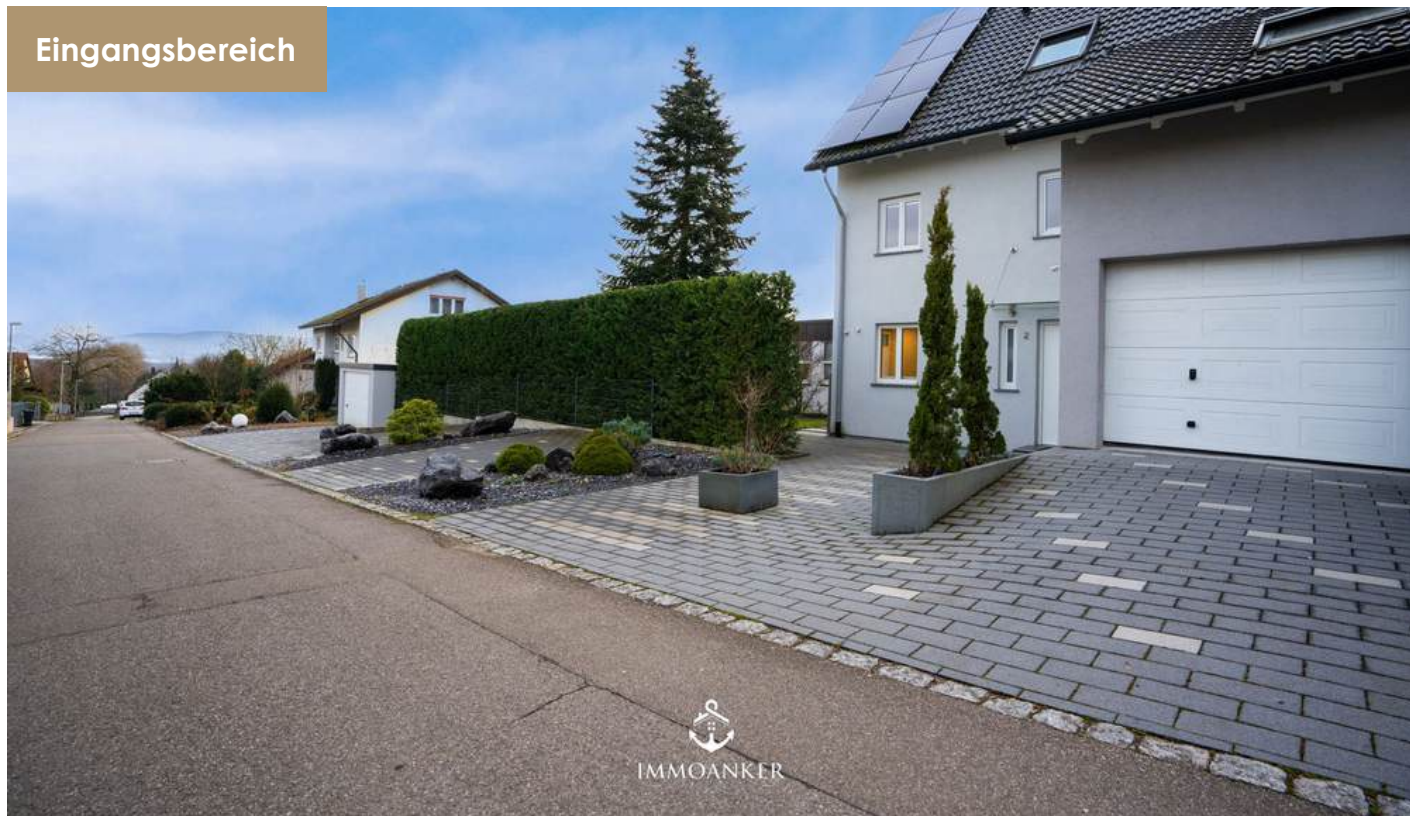
Aussenbereich Winter



Garten Winter



Eingangsbereich



Nachtsansicht



Aussenansicht



ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

I- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30