

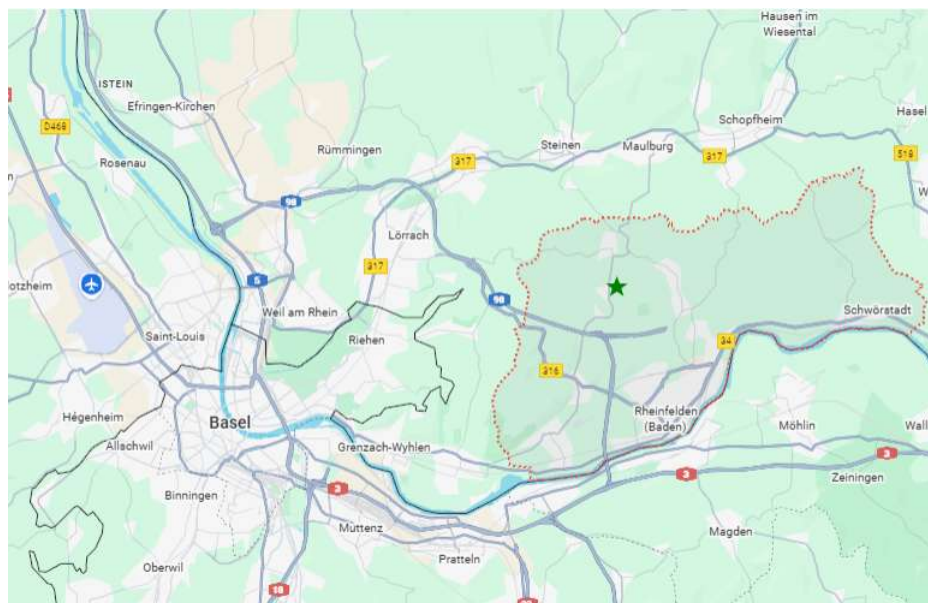
# **Freistehendes Einfamilienhaus am Ortsrand von Rheinfelden- Obereichsel**



- **6 Zimmer, 3 Bäder, Garten**
- **Fußbodenzentralheizung LPG/Solar/Wärmepumpe (vorbereitet)**
- **Langfristig an engagierte und eigenständige Mieter**
- **Dörfliche Umgebung, ruhig ohne Durchgangsverkehr**
- **Kinder- und Familienfreundlich, Glasfaserinternet**
- **Baubiologisch verträgliche und nachhaltige Materialien**
- **Zentral im Dreiländereck gelegen, lafnah zum ÖPN, 5 km zur A98**



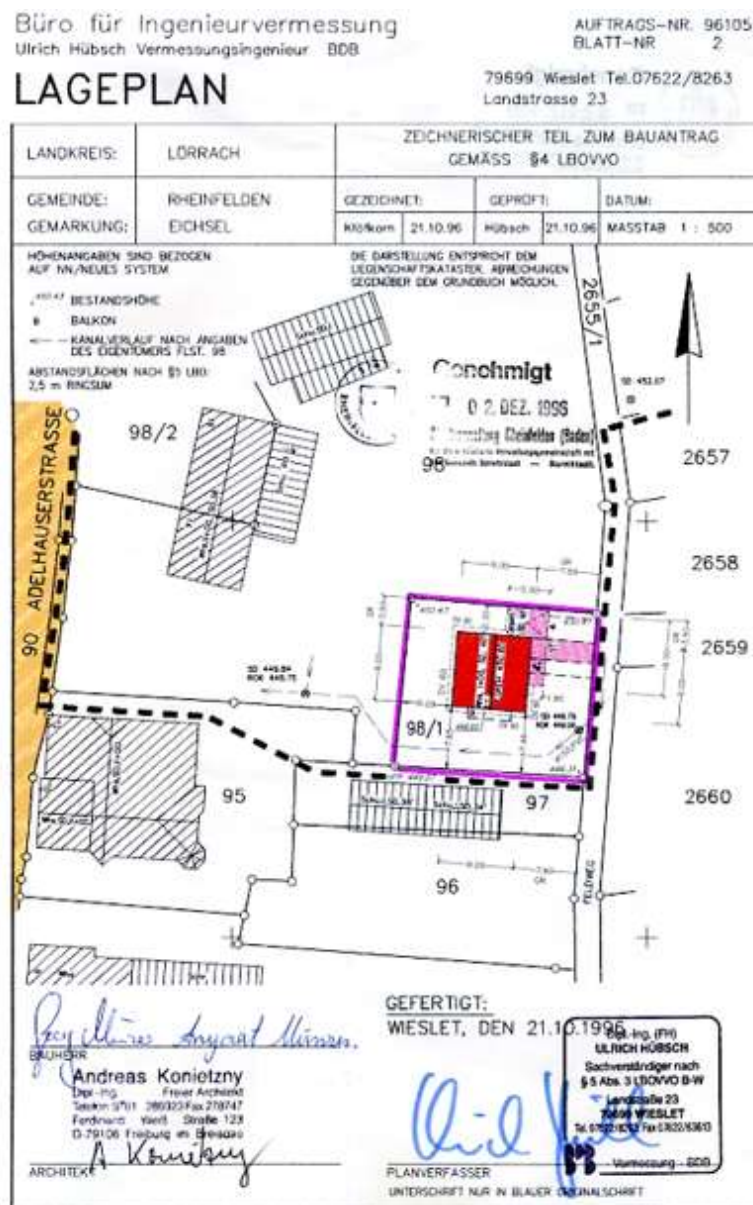
Das Haus wurde 1995/96 als unterkellertes, zweistöckiges Massivholzhaus in [Energiespartechnik](#) errichtet. Hier findet sich die [Aussenansicht des Hauses](#) im Internet. Es liegt am [Ortsrand](#) von Obereichsel, einer Gemeinde auf dem Dinkelberg mit 850 Einwohner an einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Der Dinkelberg gilt als der Ort mit den zweitmeisten Sonnenstunden im Jahr in gesamt Deutschland. Das Haus ist umgeben von Wiesen, Wald und landwirtschaftlichen Strukturen und hat Blick auf die Schweizer Alpen (Südlage). [Umgebungsansichten](#) vom Dach des Hauses und [Aufnahmen mit Google Earth](#) zeigen das.



★ Bächlegass 6, 79618 Rheinfelden



Die Nachbarschaft ist herzlich, aufgeschlossen und tolerant, es gab noch nie irgendwelche Differenzen. Obwohl in der dörflichen Gemeinde von Obereichsel Kriminalität praktisch nicht existiert, ist das Haus durch eine dauernde Videoüberwachung gesichert.



## Entfernungen:

Bushaltestelle	150 Meter
Ortskern Rheinfelden(Baden)	4,6km
Maulburg	5,8km
Autobahn A98	4,5km
Ortskern Lörrach	11,8km
Pratteln (CH)	12,4km
Autobahn A3 (CH)	8,4km
Basel Stadt (CH)	21,2km

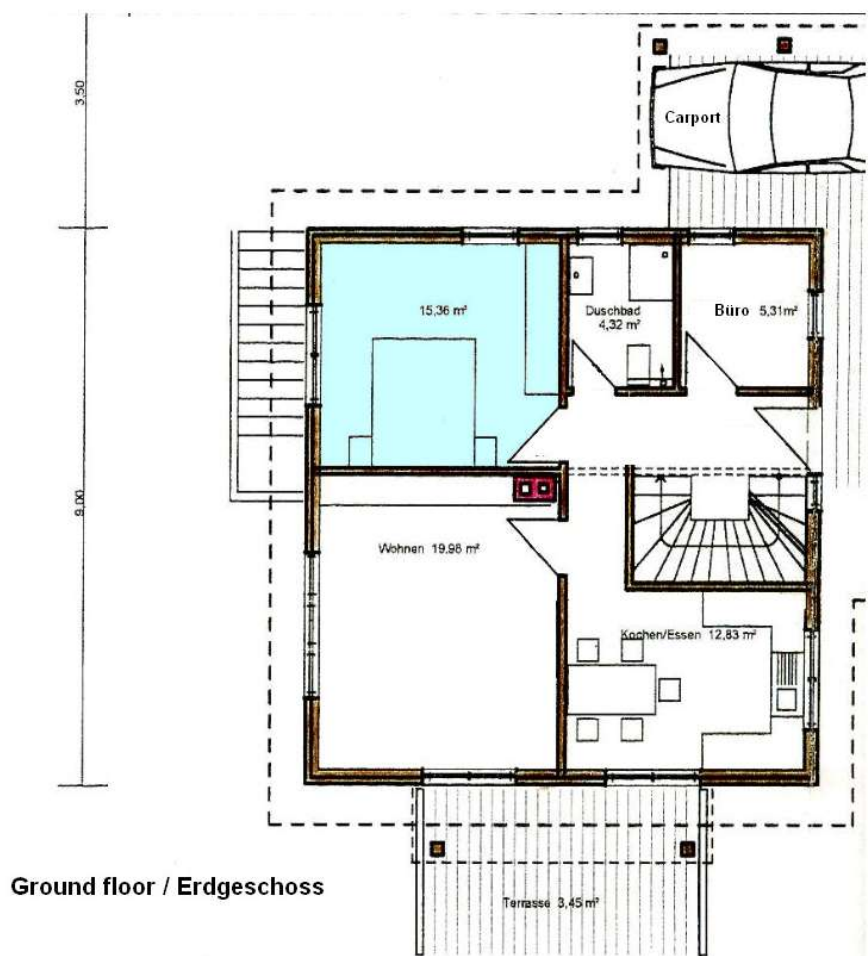
Das Grundstück hat 454 qm, es befinden sich darauf noch ein als Werkstatt ausgebautes Gartenhaus sowie ein gemieteter Flüssiggastank. Der Garten ist angelegt und mit Obstbäumen bepflanzt Die Terrasse wurde erweitert, darunter befindet sich ein Lager für Gartengeräte und gelagerte Früchte, Direkt am Haus ist ein überdachter Carport mit Lagerplatz unter seinem Dach. Vor dem Haus befinden sich 3 weitere gepflasterte Stellplätze für PKW.



Das Haus ist zweigeschossig mit Vollkeller. Es befinden sich in jedem Geschoss ein Bad mit Dusche, im Obergeschoss mit zwei Waschplätzen und Badewanne zusätzlich zur Dusche und einem Bidet.

Im **1. EG** befinden sich neben der voll ausgestatteten Einbauküche Küche, dem Wohnzimmer und Tageslicht-Duschbad noch ein weiteres Wohn- oder Schlafzimmer nutzbar und ein Arbeitszimmer. Das zweite Wohnzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Von Küche und Wohnzimmer aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete große Terrasse, die beidseitig Zugang zum Garten ermöglicht.

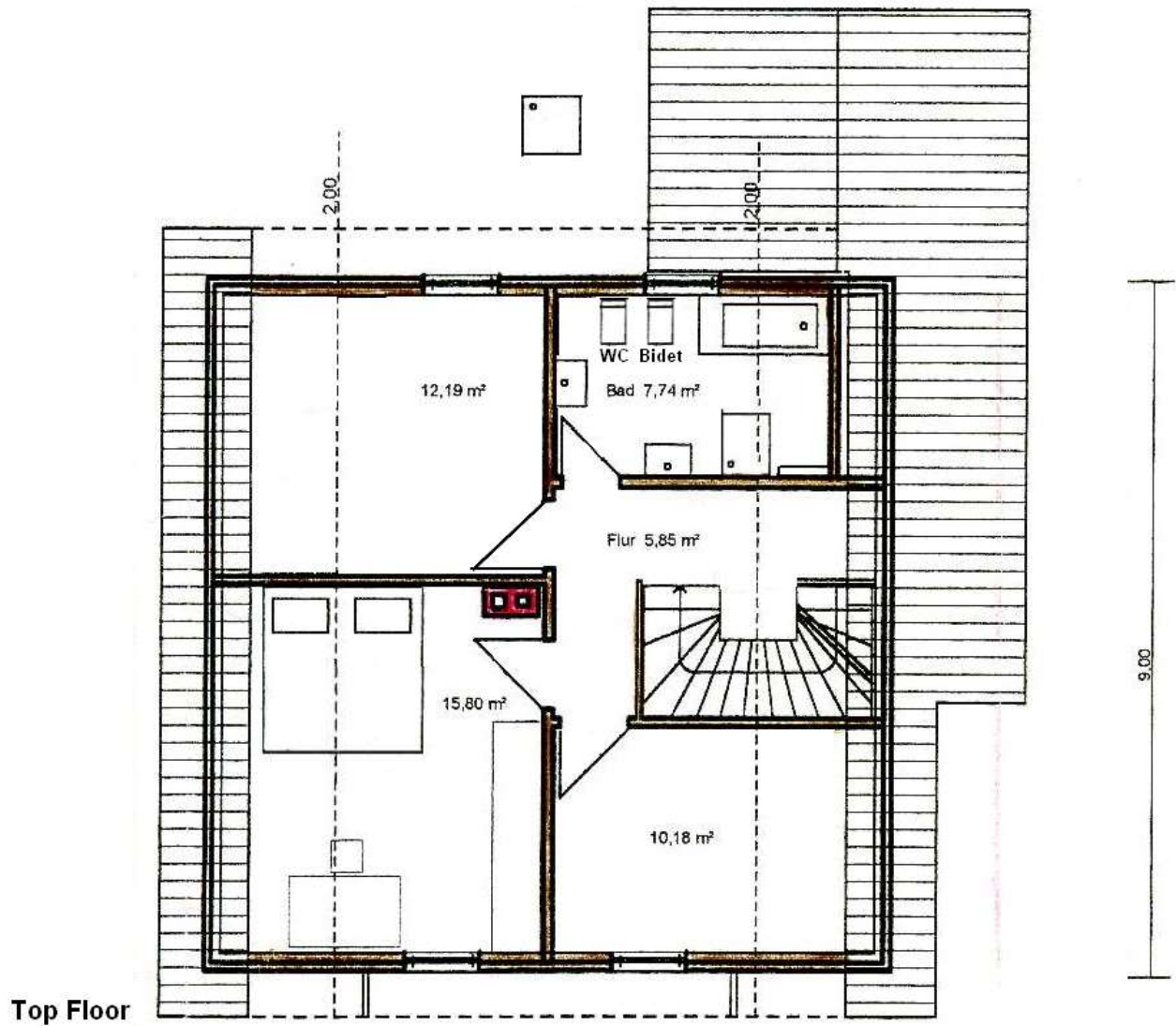
*klimateisiert,  
zusätzlich zur  
Fussbodenheizung*





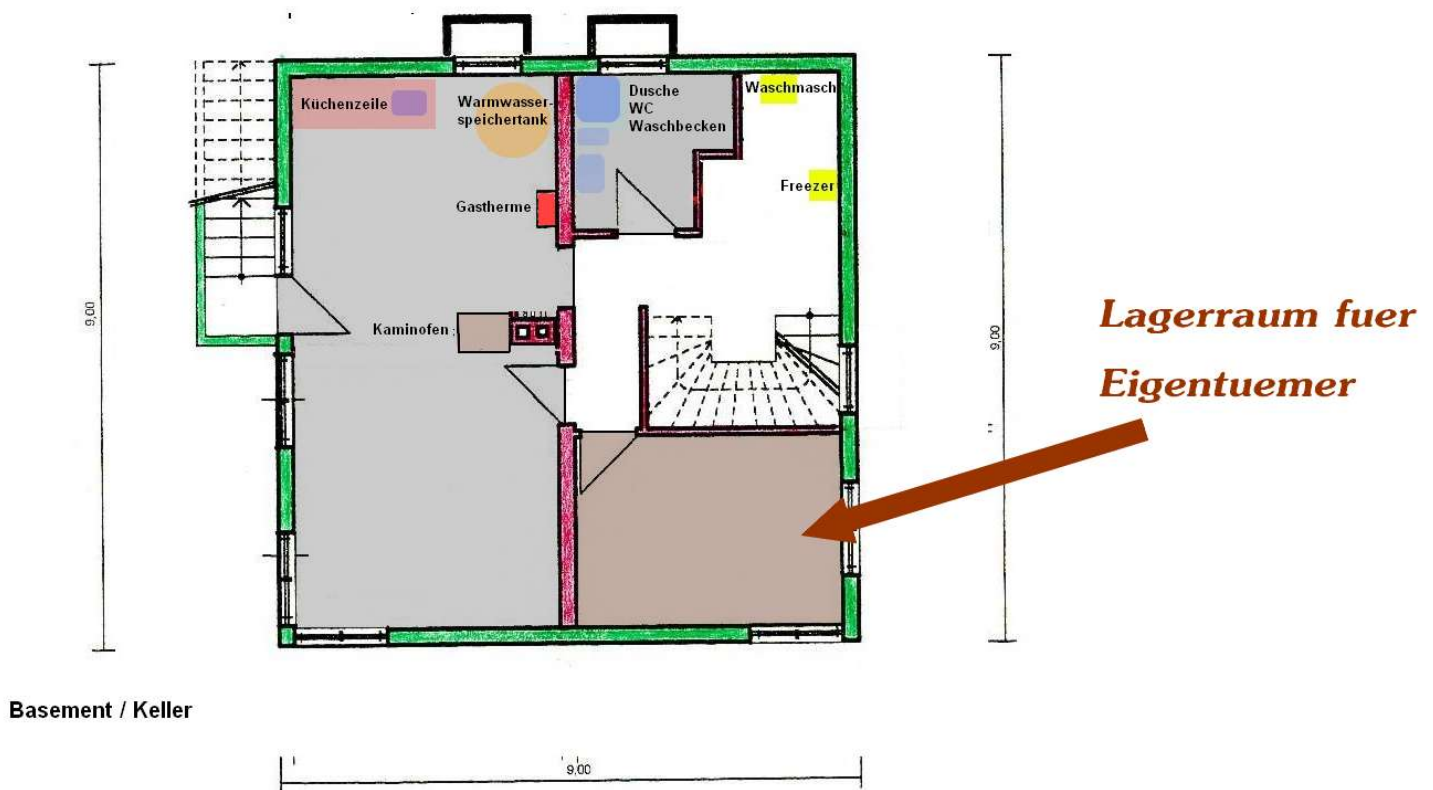
Im **1. OG** befinden sich drei Schlafzimmer, zwei davon mit Doppelbett, ein Zimmer mit Einzelbett sowie das große Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und 2 Waschbecken.

Erdgeschoss und erster Stock verfügen über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregelungen die mit WLAN vernetzt, aber auch manuell einstellbar sind.



Im **Keller** befinden sich ein Hauswirtschaftsraum mit neuer Waschmaschine und Gefrierschrank sowie 2 weitere Räume und ein kleines kleinem Bad mit WC und Dusche, Es besteht ein separater Eingang zum Keller, so dass das Kellergeschoss ggf. als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Die beiden Wohnräume im Keller sind Tageslicht durchflutet, da die Kellerdecke nach Süden/ Norden/ Westen 1 Meter über dem Bodenniveau im Garten liegt.

Die Kellerräume werden durch Heizkörper beheizt, die durch einen separaten Wärmetauscher im Heißwasserspeicher gespeist werden. Die Heiztechnik befindet sich ebenfalls im großen Kellerraum.



## Südseite



Unter dem Dach, über dem 1. Obergeschoss, befindet sich ein ausgebauter [Speicherraum](#), erreichbar aus dem Obergeschoss durch eine Auszieh – Treppe.

Haustechnik:

Primärer [Energieträger ist Flüssiggas](#), das in einem 1,2t Tank im Garten gelagert ist. Hinzu kommt im Keller ein Holzkachelofen, der allerdings seit der neuesten Feinstaubverordnung außer Betrieb genommen wurde.

Warmwasser wird neben der Gastherme auch durch Solarkollektoren auf der Ost- und Westseiten des Daches erzeugt. Somit kann die Vissmann Gastherme in der Zeit zwischen April und Oktober komplett abgeschaltet werden. Im Nord-Westlichen Zimmer ist eine Klimaanlage eingebaut, die heizen und kühlen kann – idealerweise mit dem [Solarstrom](#), der auf dem Dach der Gartenhütte durch hochwertige bifaziale Solarpaneele erzeugt wird.





Ein Austausch / Parallelbetrieb der bestehenden Flüssiggasastherme durch eine zu beschaffende Wärmepumpe ist bereits vorbereitet und bedarf nur geringem, für etwas Begabte, selbst leistbaren Aufwand.

Internetversorgung erfolgt über Glasfaser, ein WLAN Netzwerk ist aufgebaut mit Repeatern , um eine komplette WLAN-Netzabdeckung auf dem ganzen Grundstück zu gewährleisten.

Raumtemperaturen und Rolleden können über WLAN oder auch manuell gesteuert werden

Netzanschluss noch mit Ferraris-Zähler! 400 Volt mit 3 Phasen je 230 Volt.

Das Gartenhaus ist komplett eingerichtet mit Werkzeug und Ersatzteilen für Instandhaltungsarbeiten an Haus und Garten.



### **Anstehender bekannter Reparaturbedarf:**

- der Temperatursensor der Solarkollektoren auf dem Hausdach muss ausgetauscht werden. Das Ersatzteil ist bereits vorhanden
- verschiedene Fenster/Türen und deren Rahmen, vor allem an der Wetterseite müssen fachmännisch lasiert werden. Lasur ist vorhanden
- Fliese im Carport loose
- Terrassendiele (Douglasie) morsch

### **Grundsätzliches:**

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss des Hauses Haus wird mit Grundstück, Gartenhaus und Stellplätzen vermietet/verpachtet. Hintergrundinformationen finden Sie bitte hier: [Selbstdarstellung](#). Eine Pachtdauer kann zwischen 2 und 10 Jahren liegen. Es ist dann keine vorzeitige Kündigung vorgesehen. Der Unterschied zwischen Pacht und Miete ist z.B., [hier beschrieben](#), ohne Haftung aber nach kompetenter Vorgabe.

Ein Raum im Kellergeschoss sowie eine Hälfte des Dachbodens werden nicht mit vermietet/verpachtet sondern dienen als Lagerplatz für persönliche Gegenstände des Eigentümers,

## **Miet/Pachtzins**

### a) bei Vermietung

finden die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung. Die monatliche Miete beträgt 1400 -1900 Euro, je nach vertraglich zu regelnder Beteiligung des Mieters an der Instandhaltung des Hauses zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 300 Euro

### b) bei Pacht

Bei Pacht kann ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, sollte das Objekt während der Pachtdauer zum Verkauf stehen. Der Pachtvertrag würde bei einem zwischenzeitlichen Verkauf allerdings auch weiterbestehen.

Eine jährliche Pacht orientiert sich prinzipiell an der [Pachtdauer](#) und entwickelt sich dynamisch entsprechen der staatlich festgestellten unbereinigten jährlichen Inflationsrate.

Die Pachtfälligkeit wird vereinbart.

Der Instandhaltungsaufwand des Pächters wird entsprechend eines vertraglich festzulegenden Umfangs berücksichtigt.

Damit ergibt sich ein zu verhandelnder Pachtzinsbereich:

**von jährlich 12000 Euro** (Pachtdauer 10 Jahre, zzgl. allen Festen- und Verbrauchskosten sowie volle Eigenleistung bei Instandhaltungsarbeiten, Gartenpflege etc.) hier ein [Pachtvertragsentwurf](#) als Hyperlink. Jede Seite wird durchlaufen (.gif).

**bis jährlich 36000 Euro** (Pachtdauer 2 Jahre, zzgl. allen Verbrauchskosten) ohne Instandhaltungsaufwand für den Pächter



## **Feste Kosten**

sind z.B., aber nicht nur:

[Glasfaser Internet](#), [Grundsteuer](#), [Wohngebäudeversicherung](#), [Gastankmiete](#),  
[Schornsteinfeger](#) etc.

Das Haus wäre sofort beziehbar. Es ist mit allen Gegenständen des täglichen Gebrauchs komplett ausgestattet. Lediglich einige persönliche Gegenstände des Vermieters/Verpächters müssen auf den Dachboden und in den Kellerraum Süd-Ost verräumt werden.

## **Kontakt:**

[muenzer.georg@gmail.com](mailto:muenzer.georg@gmail.com)

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass es bei der Beantwortung von Anfragen aufgrund meines Aufenthalts 5 Zeitzonen entfernt zu Verzögerungen kommen kann. Vielen Dank!