



ZUM VERKAUF

MODERNES ZWEIFAMILIENHAUS AN RUHIGER LAGE IN WALLBACH

ROBINIENWEG 22, 4323 WALLBACH

KAUFPREIS

CHF 1'890'000

BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint solides Wohnen, nachhaltige Wertstabilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Substanz, Lage und Entwicklungspotenzial, sei es als Mehr- generationenhaus, zum Wohnen und Vermieten oder als reine Kapitalanlage.

- Baujahr 1984
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Solide Bauweise
- Direkt bewohnbar
- Instand gehalten und modernisiert
- 2 Wohnungen mit separaten Eingängen und Treppenhaus
- Teilbar oder vollständig vermietbar
- Keller mit grosszügigen Abstellmöglichkeiten und zwei beheizten Räumen
- Rund 700 qm Grundstücksfläche
- 205 qm Wohnfläche
- Doppelgarage als separates Gebäude und 4 Aussenparkplätze
- Verfügbar ab Herbst 2027



079 267 10 92



hauswallbach@omh.swiss



Andrea Anliker

Zum 360° Grundgang:



DETAILLBESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus an ruhiger Lage in Wallbach vereint solides Wohnen, nachhaltige Wertstabilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Vermieten oder reine Kapitalanlage, bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus Substanz, Lage und Entwicklungspotenzial. Das Haus wurde 1984 erbaut und in den vergangenen Jahren regelmässig und sorgfältig instand gehalten und modernisiert.

Beide Wohneinheiten sind eigenständig nutzbar, verfügen über separate Eingänge und bieten grosszügig geschnittene Wohnräume mit angenehmer Lichtführung.

Die Wohnungen präsentieren sich hell und freundlich, mit klassischem Grundriss und klarer Raumaufteilung. Im Erdgeschoss überzeugt der grosse Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten, im Obergeschoss sorgt ein lichtdurchfluteter Balkon mit Weitblick für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für weitere Wohnfläche.

Aussenbereich

Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet ausreichend Platz für Gartenfreunde, Familien mit Kindern oder gemütliche Stunden im Freien. Eine Doppelgarage als separates Gebäude mit 2 Stellplätzen sowie 4 zusätzliche Aussenstellplätze stehen zur Verfügung.

Zustand und Ausstattung

- Baujahr 1984
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Schöne Architektur mit angebautem Turm
- Solide Bauweise (massives und isoliertes Zweischalenmauerwerk)
- Laufend instand gehalten und modernisiert
- Fenster mit Dreifachverglasung und neue Haustüre
- Beide Wohnungen verfügen über Highspeed-Glasfaser-Internetanschluss
- 2 Wohnungen mit separaten Eingängen und Treppenhaus
- Optional teilbar oder vollständig vermietbar
- Keller mit grosszügigen Abstellmöglichkeiten und zwei beheizten Räumen
- Doppelgarage als einzelnes Gebäude und 4 Aussenparkplätze

Die Immobilie überzeugt durch ihre Struktur und Flexibilität: Ideal für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten, aber ebenso attraktiv für Investoren, die eine langfristige und stabile Rendite suchen.

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Post, Schule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe.

Die verkehrsgünstige Anbindung sorgt für kurze Wege in den Dorfkern sowie in die umliegenden Regionen (Basel, Rheinfelden, Stein/Sisseln, Bad Säckingen). Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Das Rheinufer ist in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- Zwei vollwertige Wohneinheiten
- Vielseitige Nutzung: Wohnen, Vermieten, Generationenlösung
- Solide Renditemöglichkeit **Gesamte**
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Garten, Balkon, Garage
- Erweiterungspotenzial im Dachgeschoss

Zusammenfassung

Dieses Zweifamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist eine Möglichkeit, Wohnen, Leben und Investieren harmonisch zu verbinden. Ein ideales Zuhause für Familien, die Raum für Generationen schaffen möchten, ebenso wie für Investoren, die auf Nachhaltigkeit und solide Werte setzen.

Hinweise

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Interessenten mit vorliegender Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt.



079 267 10 92



hauswallbach@omh.swiss



Andrea Anliker

Zum 360° Grundgang:

