



**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN



## **GEMÜTLICHES REIHENEINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM GARTEN**

Fürfelderstrasse 31 | 4125 Riehen | Ref. : 5806177

**CHF 1'500'000.-**



**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN

## GEMÜTLICHES REIHENEINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM GARTEN

CH-4125 Riehen | Fürfelderstrasse 31 | CHF 1'500'000.-



### BESCHREIBUNG

**Riehen ist bekannt als das grosse, grüne Dorf. Nebst dem, dass es ein ruhiger Ort ist, liegt es nicht weit von Basel entfernt. Restaurants, Theater, Musicals können gut erreicht werden und ein kurzer Heimweg ist garantiert. Am Abend und am Wochenende gibt es in Riehen das Ruftaxi, welches Sie bis direkt zur Haustüre bringt. Ausserdem ist die Grenznähe perfekt, wenn man auch schnell nach Deutschland oder Frankreich reisen möchte.**

Riehen hat verschiedene Auszeichnungen gewonnen:

Riehen besitzt die UNICEF-Auszeichnung "Kinderfreundliche Gemeinde".

Riehen erhielt auch als erste Stadt Europas die Auszeichnung "European Energy Award® GOLD".

Riehen ist Standort der weltweit geschätzten Fondation Beyeler mit ihrer Sammlung der Moderne. Kultur und Architektur verbinden sich auf geniale Weise zu einem Ganzen, das seinesgleichen sucht. Der kleine Dorfkern verfügt über ein funktionierendes Netz von kleinen Betrieben um sich mit allem Nötigen einzudecken und Cafés und Restaurants um gemütlich zusammensitzen. Die Apotheken bringen die Medikamente auf Wunsch bis zur Haustüre und viele Einrichtungen kümmern sich qualifiziert und sympathisch um die Kinder.

Einkaufen zu Fuss vom Haus aus, ist im Coop Pronto an 7 Tagen die Woche möglich. Er ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso schnell sind Sie auf dem Tram und können in 10 min. am Messeplatz sein. Der Kindergarten, die Primarschule, Sekundarstufe und auch das Gymnasium Bäumlhof sind nicht weit und gut zu erreichen.

### TECHNISCHE DATEN

Referenz : #5806177

Typ : Reihenfamilienhaus

Anzahl Zimmer : 6.5

Anzahl Schlafzimmer : 4

Anzahl Badezimmer : 3

Wohnfläche : ~ 133.9 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche : ~ 242.5 m<sup>2</sup>

Nutzfläche : ~ 80.5 m<sup>2</sup>

Baujahr : 1948

Renovierungsjahr : 2023

Heizungssystem : Fernheizung

Nebenkosten : CHF 6'200.-/Jahr

Verfügbarkeit : Nach Vereinbarung



**BLAUENSTEIN®**

IMMOBILIEN

Dieses bereits modernisierte und schöne Reiheneinfamilienhaus wird Sie begeistern.

Bereits der schöne Vorplatz, welcher geeignet ist um Fahrräder oder auch ein Moto hinzustellen oder welcher als kleiner, individueller Spielplatz für Ihre Kinder dienen könnte, zeigt die Sorgfalt mit der das Haus insgesamt renoviert und umgebaut wurde.

Der Innenraum im EG bietet ein grosszügiges Wohngefühl mit einem verbundenen Wohn- und Esszimmer. Damit Sie Ihre Gäste bewirten können, steht Ihnen eine schöne, rote Küche mit Echtstein und allen nötigen Küchengeräten zur Verfügung. Natürlich haben Sie von hier aus einen direkten Zugang in den Garten. Hier finden Sie Kräuter, Blumen, Ruhe und einerseits eine schöne überdachte Terrasse, sowie einen 2. Sitzplatz im hinteren Teil des Gartens. Obwohl es ein Reiheneinfamilienhaus (Mitte) ist, verfügt dieses Haus über einen weiteren privaten Zugang vom Garten her. Ein kleiner (nur für die Anwohner) nutzbarer Weg, gibt Ihnen die Möglichkeit Grüngut über den Garten abzuführen. Für die Gäste befindet sich im Entrée neben der Garderobe eine praktische, kleine Gästetoilette.

Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie dann ins 1. Geschoss. Hier befindet sich der Masterbedroom, sowie ein Zimmer, welches momentan als Büro genutzt wird. Früher war dieses Zimmer in 2 Zimmer aufgeteilt. Das heisst, wenn man möchte, könnte man die ursprüngliche Form - mit 2 Zimmern und 2 Eingängen wieder herstellen. (Der Zugang ist noch vorhanden - er wurde jedoch fachgerecht zu einem doppelseitigen Einbauschränk umgebaut. Für die Aufteilung der beiden Zimmer könnte ohne grosse Veränderung der Schränk herausgenommen und der Zugang wiederum mit einer Zimmertüre versehen werden). Vorgelagert zu dem/oder den Zimmern ist ein überdeckter Balkon über die ganze Hausbreite. Es gibt 2 Balkontüren. Also, wenn man die Zimmer auseinander nehmen würde, hätte jedes Zimmer einen Ausgang auf die Terrasse. Auf diesem Stock befindet sich das Hauptbadezimmer mit Dusche.

Wiederum über die schöne Treppe, dieses Mal mit einem eigenen Dachfenster, welches für Helligkeit im Treppenhaus sorgt, gelangen Sie ins Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist als Studio mit abschliessbarer Türe zum Treppenhaus hin umgebaut worden. Ein grosser Schlaf-Wohnraum, eine kleine Küche mit Esstisch, ein eigenes Bad mit Badewanne und eine grosse und sonnige Terrasse bieten die perfekte Nutzung mit Privatsphäre für einen Teenager, Gäste oder auch als Einliegerwohnung.

Der schöne Garten gibt einem Hobbygärtner die Möglichkeit sich zu verwirklichen. Bereits jetzt wurde er mit äusserster Sorgfalt gehegt und gepflegt. Damit der Garten schön erhalten werden kann, gibt es seitlich auf der Terrasse einen Schränk für die gesamten Gartengeräte und Aussendekoration.

Der grosszügige Keller verfügt über eine Waschküche mit Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) und einen direkten Ausgang in den Garten. Dazu zwei weitere Räume: Einen Vorratsraum und einen Hobbyraum.

Die Heizung wurde bereits für die Zukunft gerüstet und eine moderne Fernwärmestation gibt Ihnen die Gewissheit, in nächster Zeit keine Renovationen durchführen zu müssen.

Das Haus ist bezugsbereit. Es wurde sehr liebevoll behandelt und steht Ihnen nach Vereinbarung zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Traumhaus bei Gelegenheit. Melden Sie sich und reservieren Sie bei uns einen Besichtigungstermin.

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Frau Mélanie BLAUENSTEIN  
E-Mail : [mb@blauenstein-immobilien.ch](mailto:mb@blauenstein-immobilien.ch)  
Telefon : +41 61 641 11 44  
Mobile : +41 79 673 61 62



**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN

## TECHNISCHE DATEN

CH-4125 Riehen | Furfelderstrasse 31 | **CHF 1'500'000.-**

### TECHNISCHE DATEN

|                     |                              |                   |                              |
|---------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Referenz            | <b>#5806177</b>              | Anzahl Zimmer     | <b>6.5</b>                   |
| Anzahl Schlafzimmer | <b>4</b>                     | Anzahl Badezimmer | <b>3</b>                     |
| Wohnfläche          | <b>~ 133.9 m<sup>2</sup></b> | Grundstücksfläche | <b>~ 242.5 m<sup>2</sup></b> |
| Nutzfläche          | <b>~ 80.5 m<sup>2</sup></b>  | Gebäudevolumen    | <b>~ 638 m<sup>3</sup></b>   |
| Baujahr             | <b>1948</b>                  | Renovierungsjahr  | <b>2023</b>                  |
| Heizungssystem      | <b>Fernheizung</b>           | Wärmeverteilung   | <b>Radiator</b>              |
| Verfügbarkeit       | <b>Nach Vereinbarung</b>     | Nebenkosten       | <b>CHF 6'200.-/Jahr</b>      |



**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN  
**INNENANSICHT**







**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN





**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN







**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN





**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN

## AUSSENANSICHT





**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN





**BLAUENSTEIN®**  
IMMOBILIEN  
**FOTO(S)**

