

Hochwertige 5 Zimmer Wohnungen

in

Rheinfelden – Nollingen

Wohnbauförderung möglich*



Unverbindliche Visualisierung (Ansicht Ost)

*(*entsprechend den persönlichen Voraussetzungen)*

*Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr
entsprechend den persönlichen Voraussetzungen

79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@druebuehler-immobilien.de

Rheinfelden

Rheinfelden (Baden) liegt am Hochrhein, im sonnenverwöhnten Südwesten Deutschlands und im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich. Zur Schweiz auf der anderen Rheinseite gibt es enge historische und kulturelle Verbindungen. Drei Brücken führen von Rheinfelden (Baden) zur Schwesterstadt Rheinfelden (Schweiz), und eine Personenfähre verbindet den Ortsteil Herten mit Kaiseraugst und der Römerstadt Augusta Raurica.

Herzlich Willkommen im Traumhaus im Park

Suchen Sie nach einem wunderschönen Mehrfamilienhaus, das Komfort, Eleganz und eine erstklassige Lage bietet. Dann sind Sie bei unserem Angebot genau richtig. Das Traumhaus im Park ist ein architektonisches Juwel, das modernen Lebensstil mit gemütlichem Wohnambiente verbindet. Hier präsentieren wir Ihnen unser exklusives Angebot.

Die Lage -das Haus

Unser Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend abseits jeglichen Durchgangsverkehrs eingebettet in eine idyllische, grüne Umgebung. Die ruhige Nachbarschaft bietet Ihnen eine entspannte Atmosphäre und eine gute Anbindung an die Stadtmitte von Rheinfelden sowie an alle wichtigen Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind leicht zu erreichen. Das Haus wird als Energiehaus 55 erstellt. Die Beheizung erfolgt mittels Nahwärme. Im Haus entstehen 20 Wohnungen. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeordnet.

Architektur und Design:

Das Traumhaus am Park besticht durch sein zeitgemäßes Design und seine hochwertige Bauqualität. Die Fassade des Gebäudes kombiniert moderne Elemente mit einer harmonischen Farbgebung, die sich perfekt in die Umgebung einfügt. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine Verbindung zur Natur.

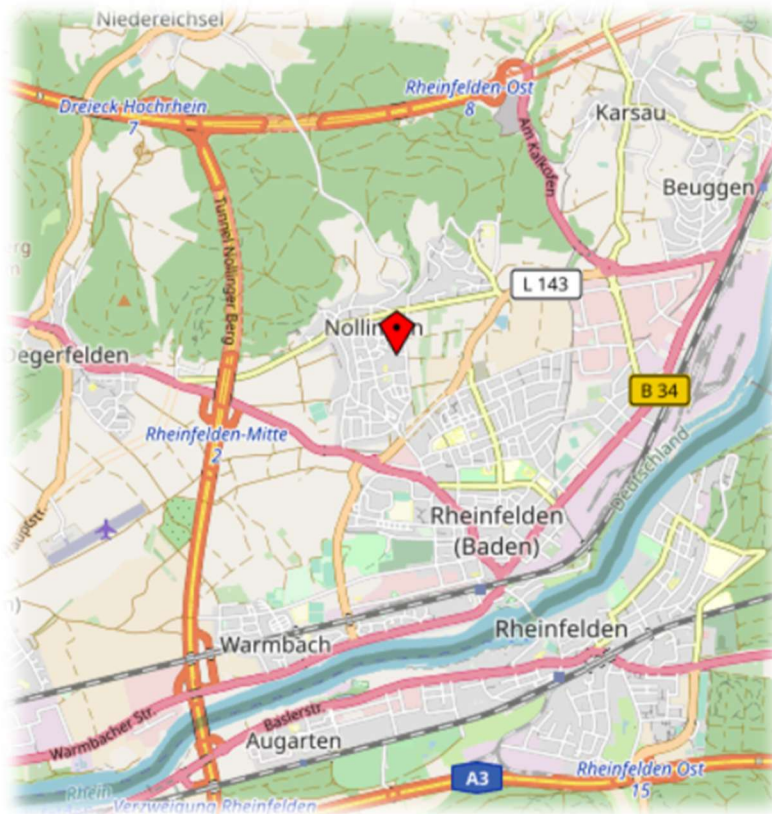
Wohnungen:

Großzügigen und gut durchdachte 5 Zimmer Wohnungen, die jedem individuellen Bedürfnis gerecht werden. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten modernen Komfort, wie zum Beispiel Parkettboden mit Fußbodenheizung und stilvolle Bäder.

Ansicht Ost – unverbindliche Visualisierung



Lage Nollingen und Rheinfelden:



Kartengrundlage - ©OpenStreetMap



Ansicht West



**Ausblick Obergeschoss
(Wohnung Nr. 9 und 15)**

Die Finanzierung

Als zertifizierter Darlehensvermittler suchen wir die für Sie günstigste Bank. Gerne beraten wir Sie hierzu.



Die Wohnraumförderung

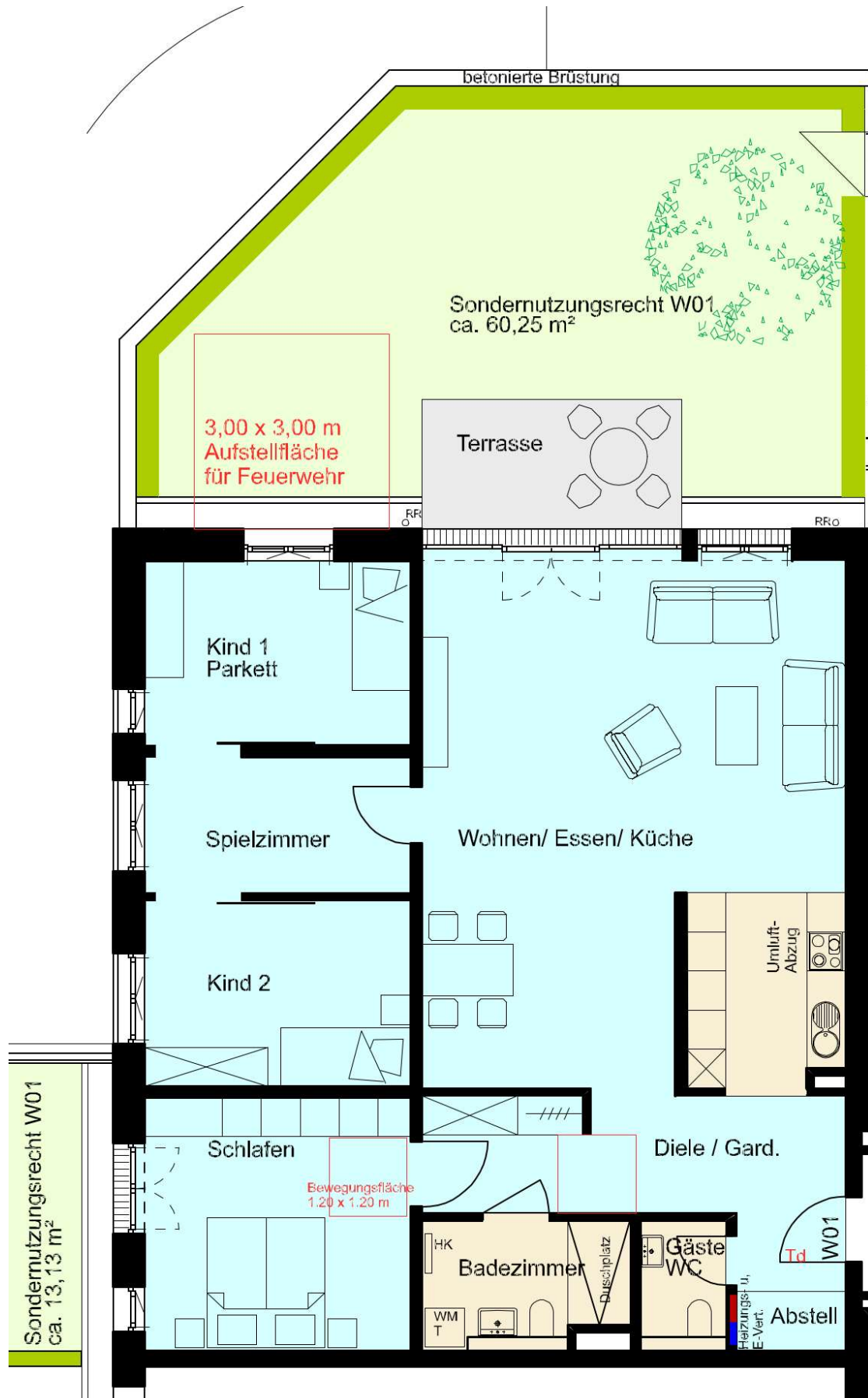
Die Wohnungen (KfW-Effizienzhaus 55) erfüllen die Voraussetzungen für die Gewährung eines **Z15 oder Z 20 Darlehens** der L-Bank in Höhe von z.B. € 335.000 (3 Kinder, Einhaltung der Einkommensgrenzen vorausgesetzt). Weiterhin wird ein Tilgungszuschuß in Höhe von **€ 6.500,-** gewährt **(ohne Gewähr)*

Zinssatz : 1% (eff. 1,71%)

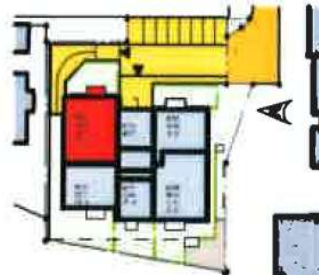
Anfangstilgung: 2,25% (2 tilgungsfreie Jahre)

Sollzinsbindung: 15 oder 20 Jahre

Grundriss Wohnung Nr. 1



Lage der Wohnung:

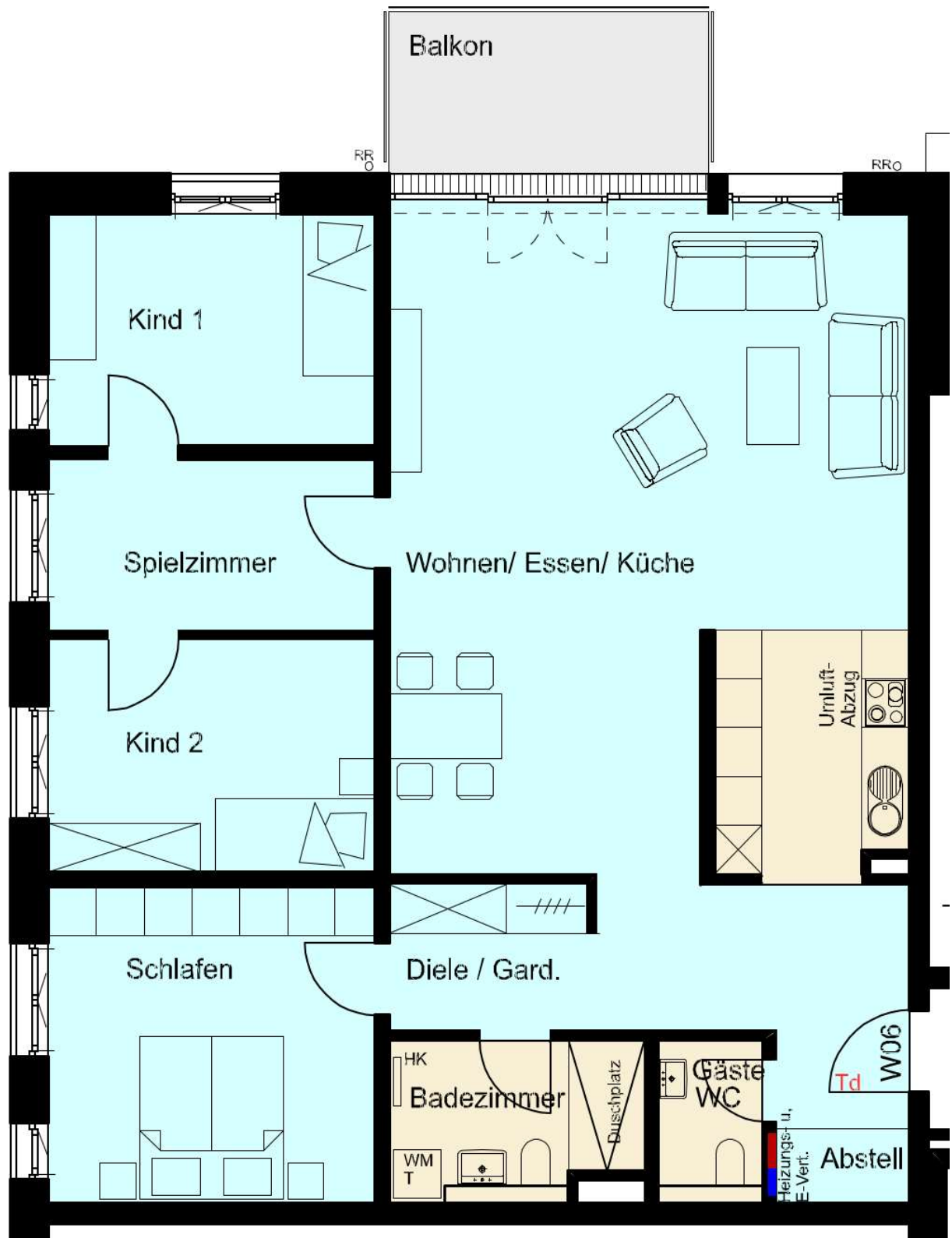


Wohnfläche WE 1:

EG Wohnung 01

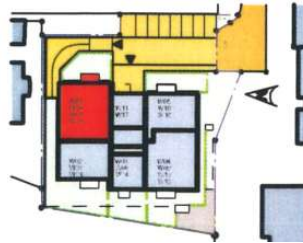
Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m ²
Badezimmer	ca. 5,69 m ²
Diele	ca. 13,85 m ²
Gäste WC	ca. 2,31 m ²
Kind 1	ca. 11,69 m ²
Kind 2	ca. 11,69 m ²
Schlafen	ca. 15,99 m ²
Spielzimmer	ca. 8,59 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 52,26 m ²
Terrasse 25%	ca. 2,00 m ²
EG W01	ca. 125,61 m²

Grundriss Wohnung Nr. 6



Wohnflächen und Lage WE 6 und 12

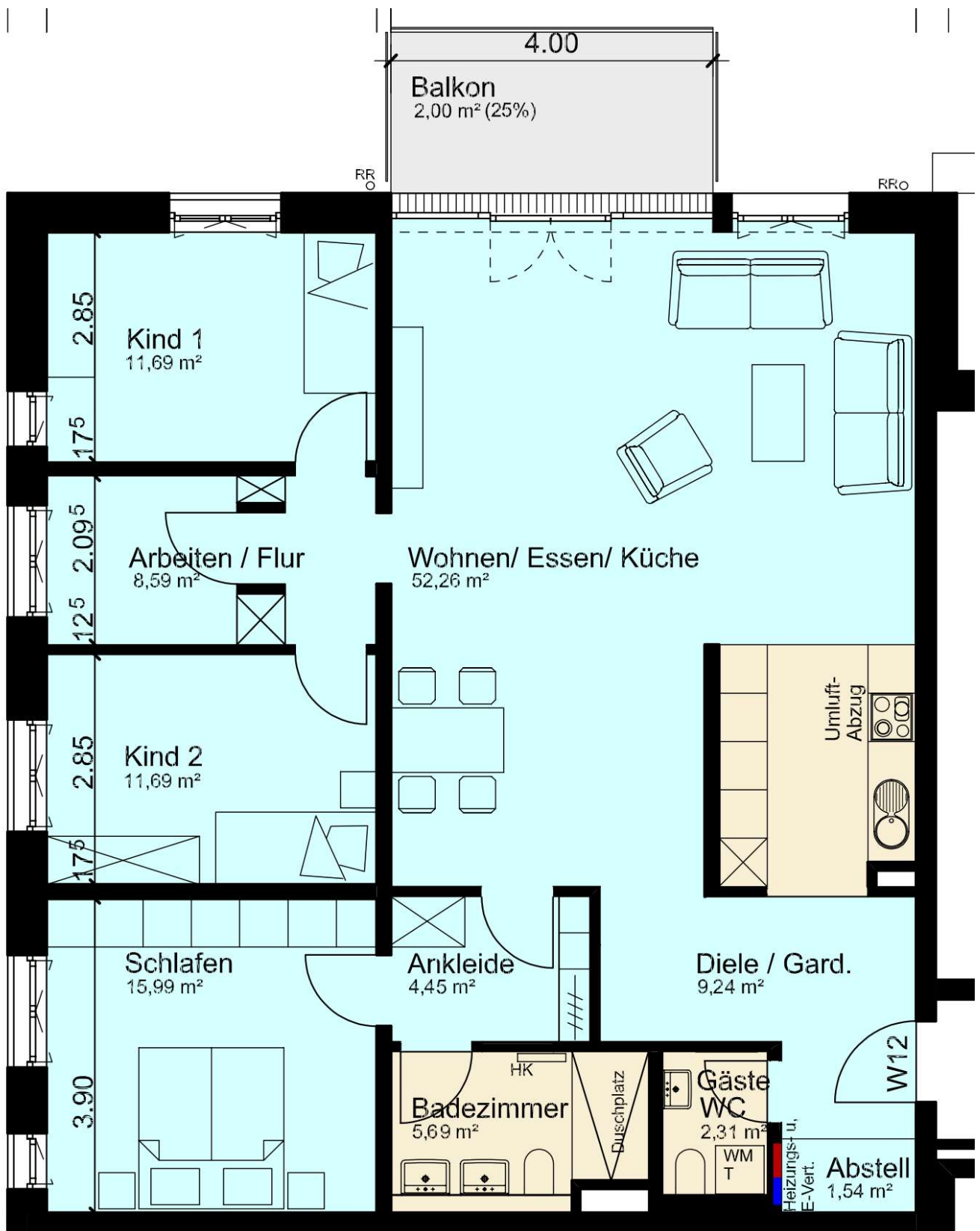
Lage der Wohnung:



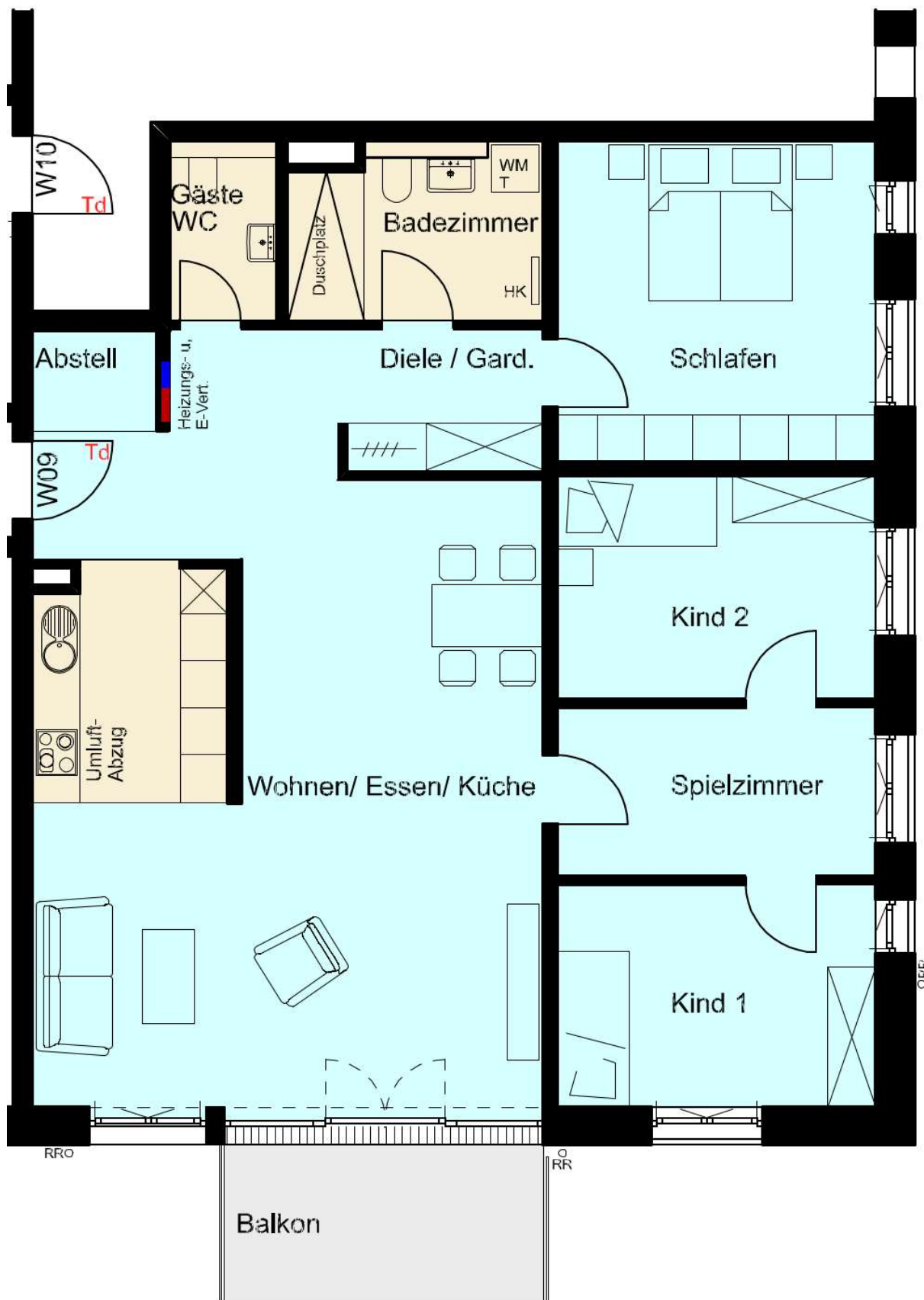
1.OG Wohnung 06

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m ²
Badezimmer	ca. 5,69 m ²
Diele	ca. 13,85 m ²
Gäste WC	ca. 2,31 m ²
Kind 1	ca. 11,69 m ²
Kind 2	ca. 11,69 m ²
Schlafen	ca. 15,99 m ²
Spielzimmer	ca. 8,59 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 52,26 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
1.OG W06	ca. 125,61 m²

Grundriss Wohnung Nr. 12



Grundriss Wohnung Nr. 9 und 15



Lage der Wohnungen:



Wohnflächen WE 9 Und 15

1.OG Wohnung 09

<u>Raum</u>	<u>Wohnfläche</u>
Abstell	ca. 2,02 m ²
Badezimmer	ca. 6,98 m ²
Diele	ca. 12,36 m ²
Gäste WC	ca. 3,01 m ²
Kind 1	ca. 11,41 m ²
Kind 2	ca. 11,41 m ²
Schlafen	ca. 16,48 m ²
Spielzimmer	ca. 8,58 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 47,86 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
1.OG W09	ca.122,11 m²

Keller & Tiefgaragenplan



Preisliste:

Nollingen – Cranachstraße

Wohnungen:

WE Nr.:	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
1	EG	5	125,56m ²	595.000,-€
6	1.OG	5	125,56m ²	675.000,-€
9	1.OG	5	122,05m ²	655.000,-€
12	2.OG	5	125,56m ²	695.000,-€
15	2.OG	5	122,05m ²	695.000,-€

zzgl. Oberirdischer Stellplatz 12.000,-€

zzgl. Tiefgaragenstellplatz 28.000,-€

Energieausweis (vorläufig)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

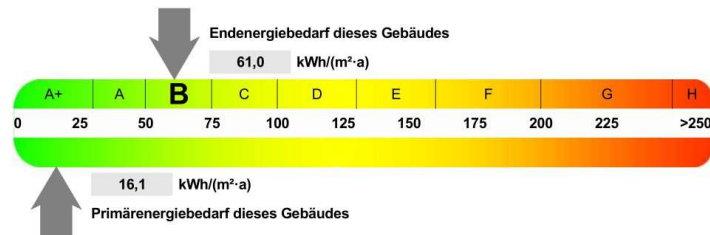
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 30,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,46 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

61,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

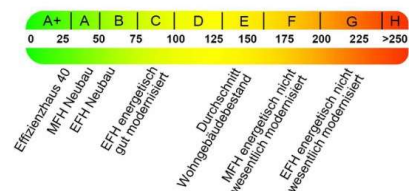
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus