

# Parkresidenz

in

## Rheinfelden – Nollingen

### Wohnbauförderung möglich\*



Unverbindliche Visualisierung ( Ansicht Ost )

3 Zimmer Wohnungen

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

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg  
Okenstraße 31  
[www.druebuehler-immobilien.de](http://www.druebuehler-immobilien.de)

Tel 0761 553238

[info@druebuehler-immobilien.de](mailto: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.

# Nollingen

**Nollingen gilt als die Muttergemeinde der jungen Stadt Rheinfelden (Baden) und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken.**

Bereits 752 wurde Nollingen in einer Urkunde des Klosters Sankt Gallen schriftlich erwähnt.

## **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.

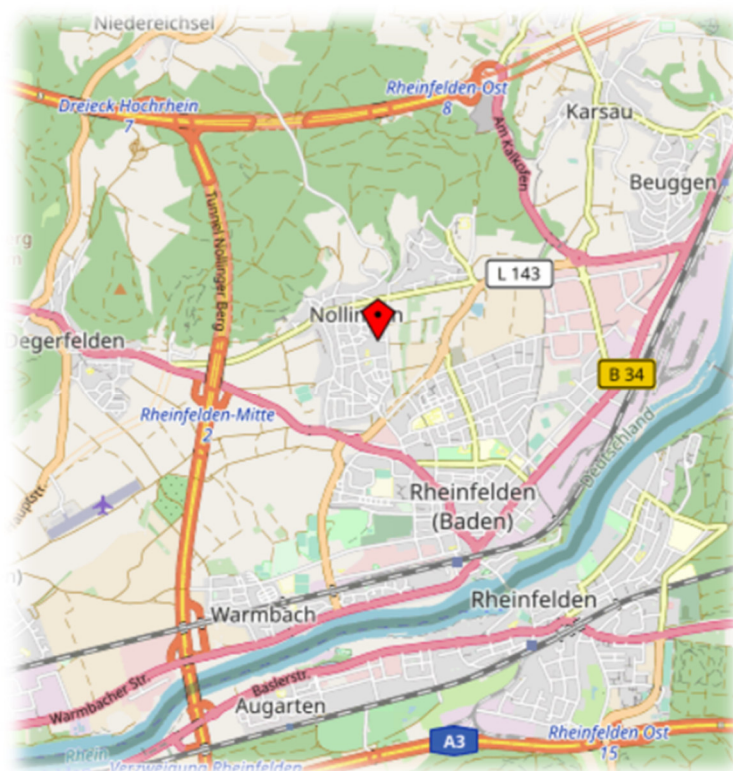
## Architektur und Design:

Das Wohnhaus 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.

## Die Wohnung:

Unser Mehrfamilienhaus bietet eine Auswahl an großzügigen und gut durchdachten Wohnungen, die jedem individuellen Bedürfnis gerecht werden. **Die zum Verkauf stehende Wohnung Nr. 10 befindet sich im 1. Obergeschoß an der Südostseite**, der :Eicheparkettboden ( 1.Wahl ) in Verbindung mit einer Fußbodenheizung schafft ein angenehmes Wohnklima.

## Lage Rheinfelden:



## Die Lage in RH-Nollingen



Kartengrundlage - ©openstreetmap



Ansicht Ost (unverbindliche Visualisierung)

## Die Finanzierung- die Förderung

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



Das Projekt (KfW-Effizienzhaus 55 erfüllt 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 **€ 6.600** gewährt\* *(ohne Gewähr)*

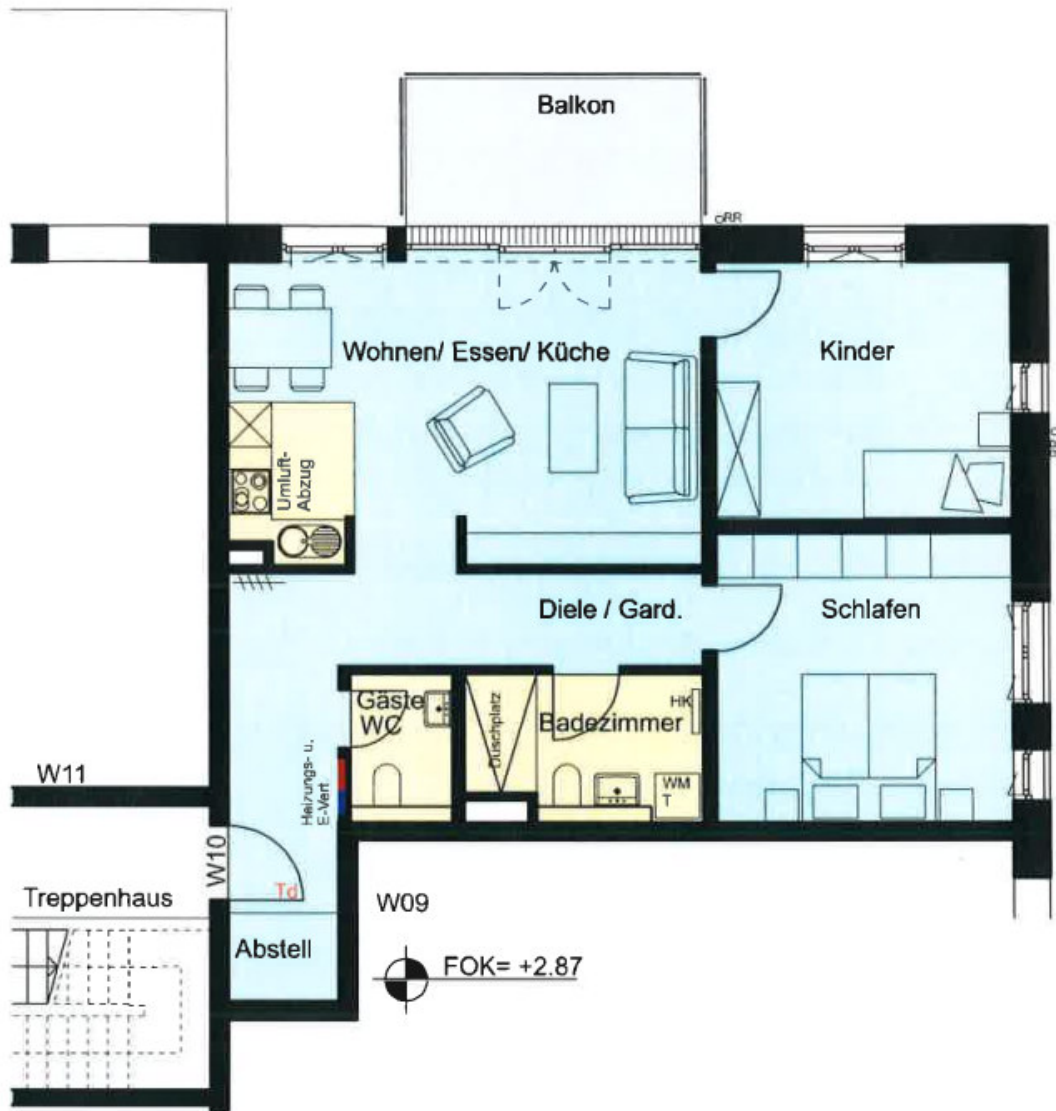
**Zinssatz :** 1% ( eff. 1,71% )

**Anfangstilgung:** 2,25% ( 2 tilgungsfreie Jahre )

**Sollzinsbindung:** 15 oder 20 Jahre



# Grundriss Wohnung Nr. 10



Lage der Wohnung:



## 1.OG Wohnung 10

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,79 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 5,73 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 12,84 m <sup>2</sup>
Gäste WC	ca. 2,43 m <sup>2</sup>
Kinder	ca. 13,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen /Küche	ca. 25,84 m <sup>2</sup>
Balkon 25%	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
<b>1.OG W10</b>	<b>ca. 80,07 m<sup>2</sup></b>

# Keller & Tiefgaragenplan



# Preisliste:

## Wohnung

WE Nr.:	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
10	1.OG	3	80,03 m <sup>2</sup>	455.000,-€

zzgl. Tiefgaragenstellplatz

28.000,-€

## Energieausweis (vorläufig)

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)
2

Treibhausgasemissionen 3,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

61,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

16,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>		<b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b>	
Ist-Wert	16,1 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	30,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub></b>		<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
Ist-Wert	0,31 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	0,46 W/(m <sup>2</sup> ·K)
<b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b>		<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")	
		<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG	

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
61,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
Summe:	100,0 %	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

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<sup>4</sup>**

**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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 30 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hitzgeroth Schwabe AG, Energieberater 11/97