

# Parkresidenz

in

## Rheinfelden – Nollingen

### Sonnige 3 Zimmer Wohnung



Hausansicht Ost

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

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

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuhler-immobilien.de](mailto:info@druebuhler-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.

Idyllische Dörfer, Wälder, Karsthöhlen, sanfte Hügel und weite Wiesen – der Dinkelberg, im Südwesten Deutschlands gelegen, zeichnet sich durch eine unglaubliche Landschaftsvielfalt aus. Sechs Orts- und Stadtteile von Rheinfelden liegen auf dem Dinkelberg.

Es sind die Nähe zur Natur und die Liebenswürdigkeit der Menschen, die einen Gast zum Stammgast werden lassen. Die abwechslungsreiche Landschaft mit bunten Mischwäldern, idyllischen Ortschaften und einer ökologisch großen Vielfalt lassen einen Besuch zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.

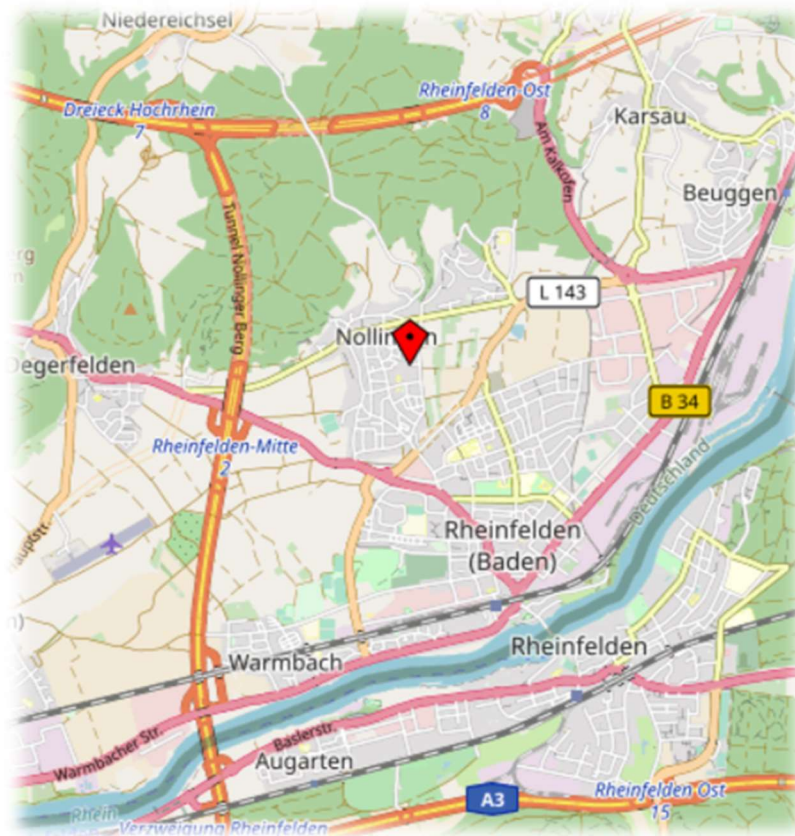
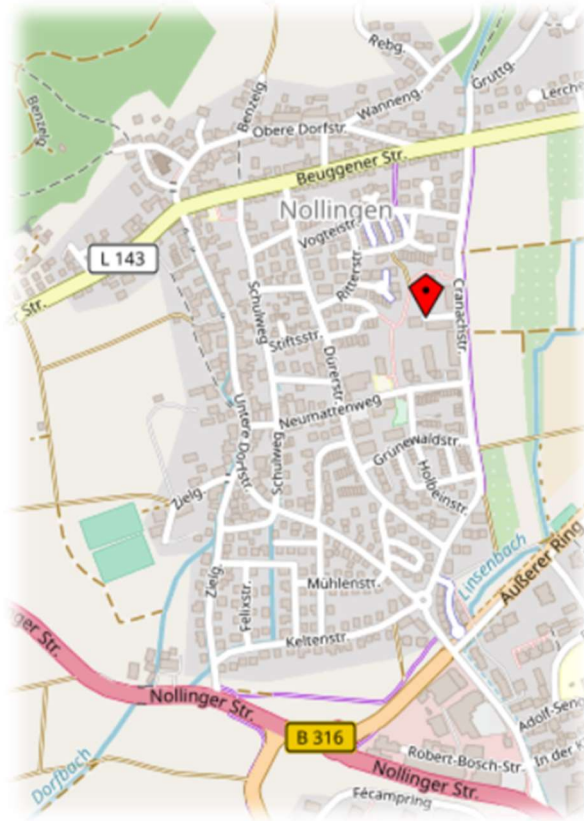
Gehen Sie auf Entdeckungsreise, überqueren Sie mehrmals den Rhein und die Ländergrenze Deutschland - Schweiz oder erkunden Sie die Ortsteile auf dem Dinkelberg.

# Nollingen

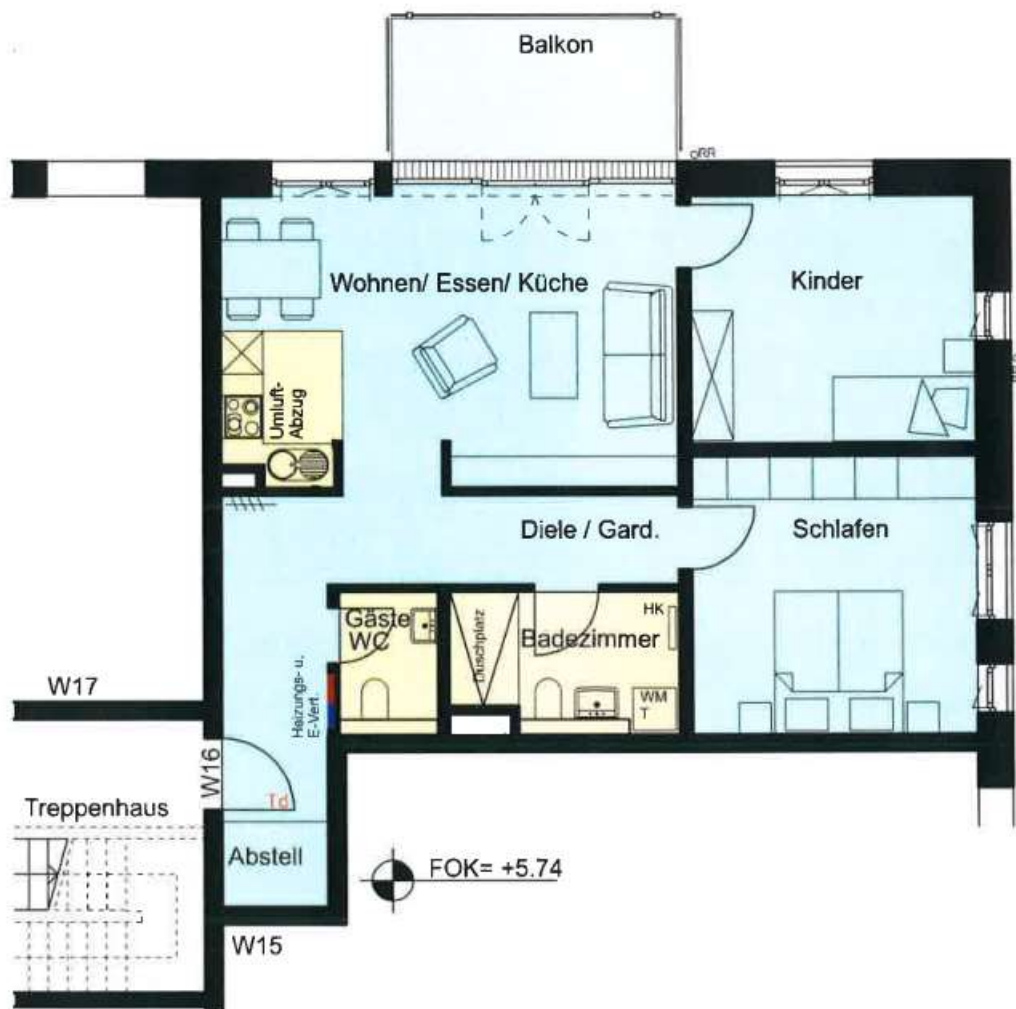
**Nollingen gilt als die Muttergemeinde der jungen Stadt Rheinfelden (Baden) und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken.**

Bereits 752 wurde Nollingen in einer Urkunde des Klosters Sankt Gallen schriftlich erwähnt. Dabei handelt es sich um eine Schenkung des begüterten Alemannen namens Dudar. Dieser vermachte seinen Besitz „Lollincas“ der „heiligen Kirche, die als Kloster zu Ehren des heiligen Gallus errichtet ist“, also dem Kloster Sankt Gallen. Der ursprüngliche Name „Lollincas“ hat sich später zu „Lollinga“ gewandelt und wurde über „Lolingam“ zu „Nollingin“ und ab dem Jahr 1284 schließlich zum heutigen Nollingen.

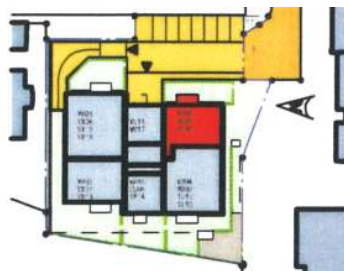
## Lage Nollingen und Rheinfelden:



## Grundriss Wohnung Nr. 16



Lage der Wohnung:



### 2.OG Wohnung 16

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>2.OG W16</b>	<b>ca. 80,07 m<sup>2</sup></b>



## Keller & Tiefgaragenplan



# Mietangebot

## Nollingen – Cranachstraße

Erstbezug einer modernen großzügig geschnitten 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80,07 qm. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist von der Tiefgarage aus bequem mit dem Lift erreichbar. Sie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet wie z.B. Parkettboden mit Fußbodenheizung und bietet modernen Wohnkomfort. Der Balkon ist überdacht.

Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, Multifunktionsbackofen, Induktionsherd und Geschirrspüler ausgestattet. Alle Elektrogeräte der Marke AEG.

Das Badezimmer Dusche/WC ist zusätzlich mit einem Waschbeckenunter- und Spiegelschrank ausgestattet. Im Gäste-WC ist ein Wandspiegel mit Beleuchtung angebracht.

Glasfaser wurde verlegt und die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Mietbeginn: 01.02.2026

Kaltmiete p. M.	€ 1.180,-
Nebenkostenvorauszahlung p. M.	€ 200,-
Einbauküche	€ 70,-
Tiefgarage	€ 70,-
<b>Gesamtmiete p. M.</b>	<b>€ 1.520,-</b>
 Kaution = 2 Monatsmieten (Kaltmiete)	 € 2.640,-

## Einbauküche Wohnung 16:



## Bad Unterschrank:



# Energieausweis (vorläufig)

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

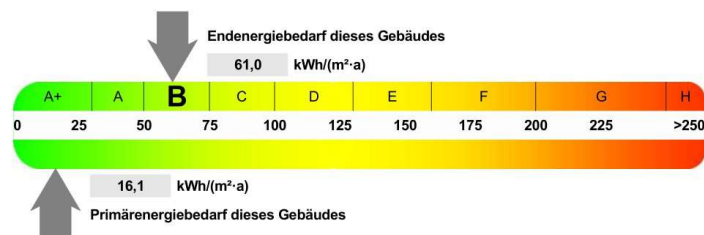
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

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



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 30,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,46 W/(m<sup>2</sup>·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/(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

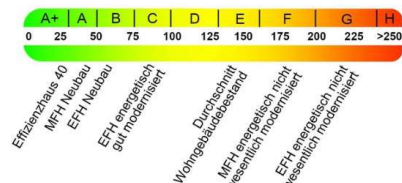
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

### 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus