

Parkresidenz

in

Rheinfeldern – Nollingen

Wohnbauförderung möglich*



Unverbindliche Visualisierung (Ansicht Ost)

*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

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.

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.

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 Rheinfeldern sowie an alle wichtigen Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind leicht zu erreichen. Das Haus wird als Energiehaus 55EE erstellt. Die Beheizung erfolgt mittels Nahwärme. Im Haus entstehen 19 Wohnungen. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeordnet.

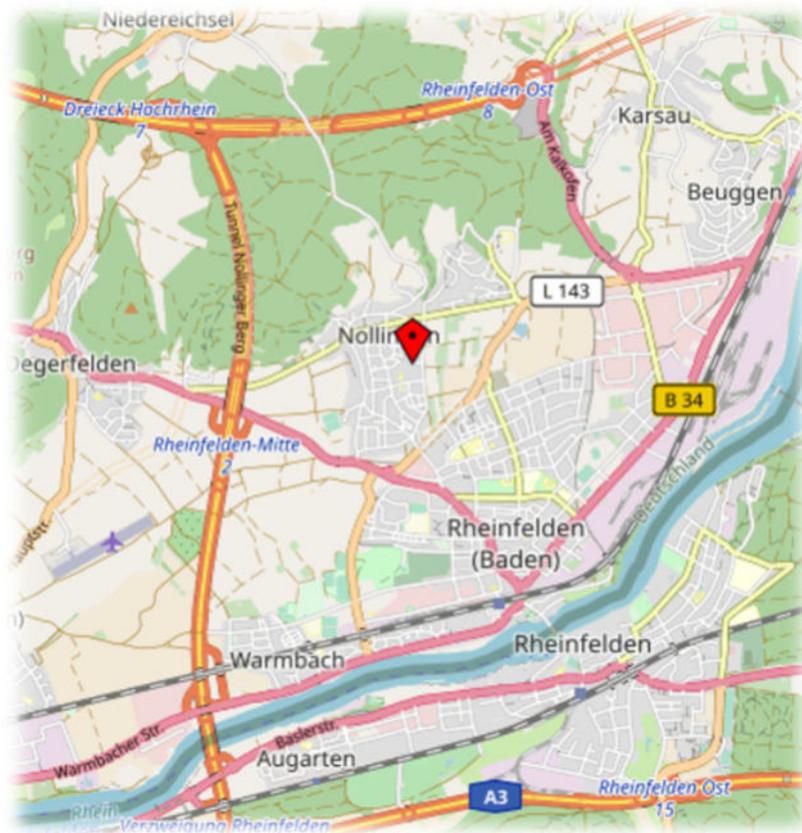
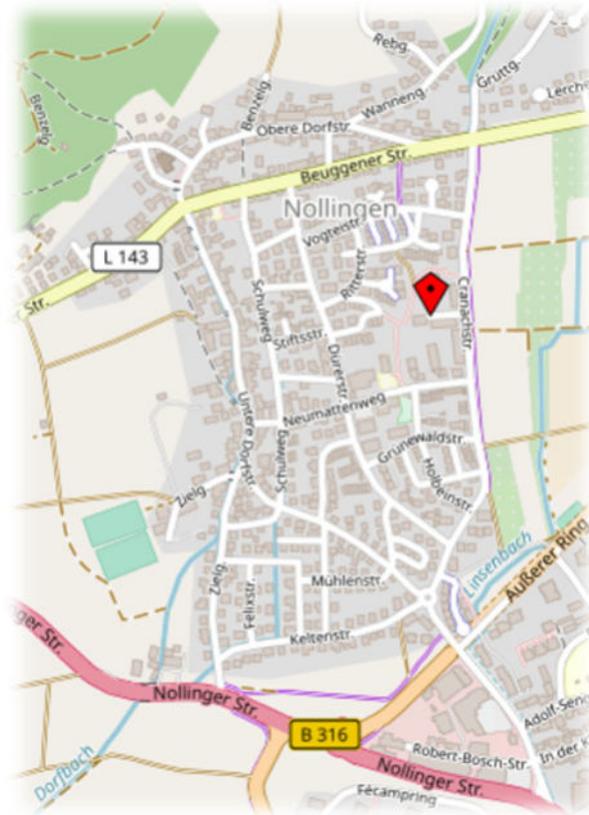
Architektur und Design:

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:

Unser Mehrfamilienhaus bietet eine Auswahl an großzügigen und gut durchdachten Wohnungen, die jedem individuellen Bedürfnis gerecht werden. Vom gemütlichen 2-Zimmer Studio-Apartment bis hin zur geräumigen Penthouse-Wohnung stehen Ihnen verschiedene Grundrisse zur Verfügung. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten modernen Komfort, wie zum Beispiel Parkettboden mit Fußbodenheizung und stilvolle Bäder.

Lage Nollingen und Rheinfeldens:





Ansicht West (unverbindliche Visualisierung)

Das Grundstück



Die Finanzierung- die Förderung

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



Das Projekt (KfW-Effizienzhaus 55EE) 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 **€ 20.000** gewährt*
**(ohne Gewähr)*

Zinssatz :	1%
Anfangstilgung:	2,25% (2 tilgungsfreie Jahre)
Sollzinsbindung:	15 oder 20 Jahre

Grundriss Wohnung Nr. 1



betonierte Brüstung

Sondernutzungsrecht W01
ca. 60,25 m²

3,00 x 3,00 m
Aufstellfläche
für Feuerwehr

Terrasse

Kind 1
Parkett

Spielzimmer

Wohnen/ Essen/ Küche

Kind 2

Schlafen

Bewegungsfläche
1,20 x 1,20 m

Badezimmer

Diele / Gard.

Gäste
WC

Abstell

Umluft-
Abzug

FOK = +/- 0,01

Treppenhaus
W02

Sondernutzungsrecht W01
ca. 13,13 m²

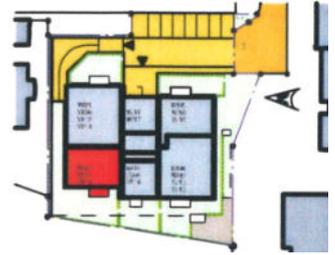
unverbindl. Illustrationen

Grundriss Wohnung Nr. 2

EG Wohnung 02

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m ²
Badezimmer	ca. 5,69 m ²
Diele	ca. 10,17 m ²
Gäste WC	ca. 2,31 m ²
Kinder	ca. 14,78 m ²
Schlafen	ca. 16,30 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 27,32 m ²
Terrasse 25%	ca. 2,00 m ²
EG W02	ca. 80,11 m²

Lage der Wohnung:



Grundriss Wohnung Nr. 3



Lage der Wohnung:



EG Wohnung 03

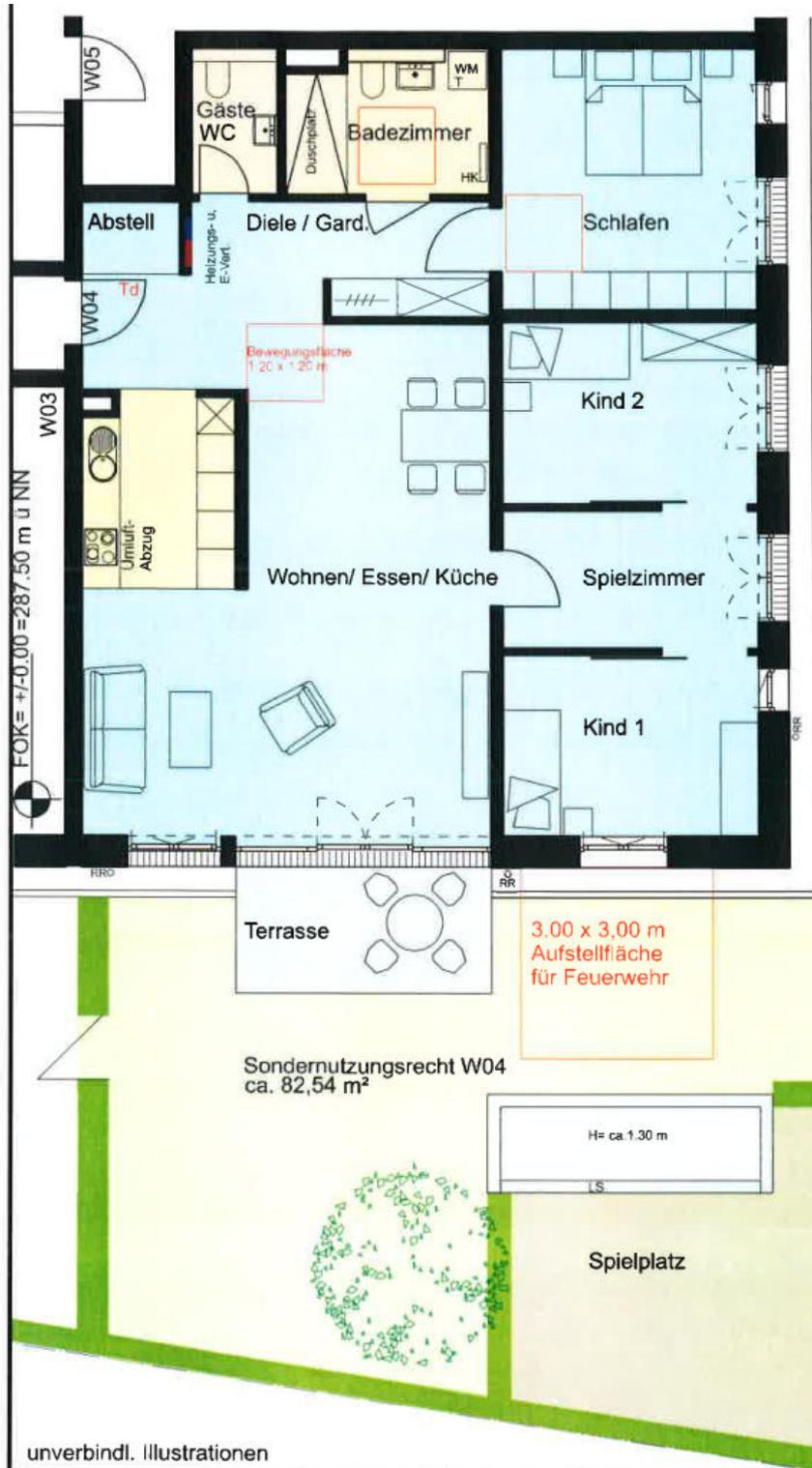
Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,52 m ²
Badezimmer	ca. 5,92 m ²
Schlafen	ca. 14,51 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 26,64 m ²
Terrasse 25%	ca. 1,25 m ²
EG W03	ca. 49,84 m²

Sondernutzungsrecht W03
ca. 48,09 m²

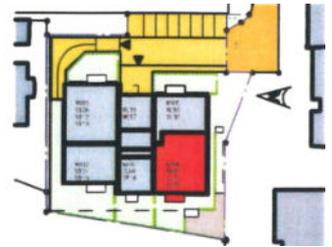
3,00 x 3,00 m
Aufstellfläche
für Feuerwehr

FOK= +/-0.00 = 287.50 m ü NN

Grundriss Wohnung Nr. 4



Lage der Wohnung:

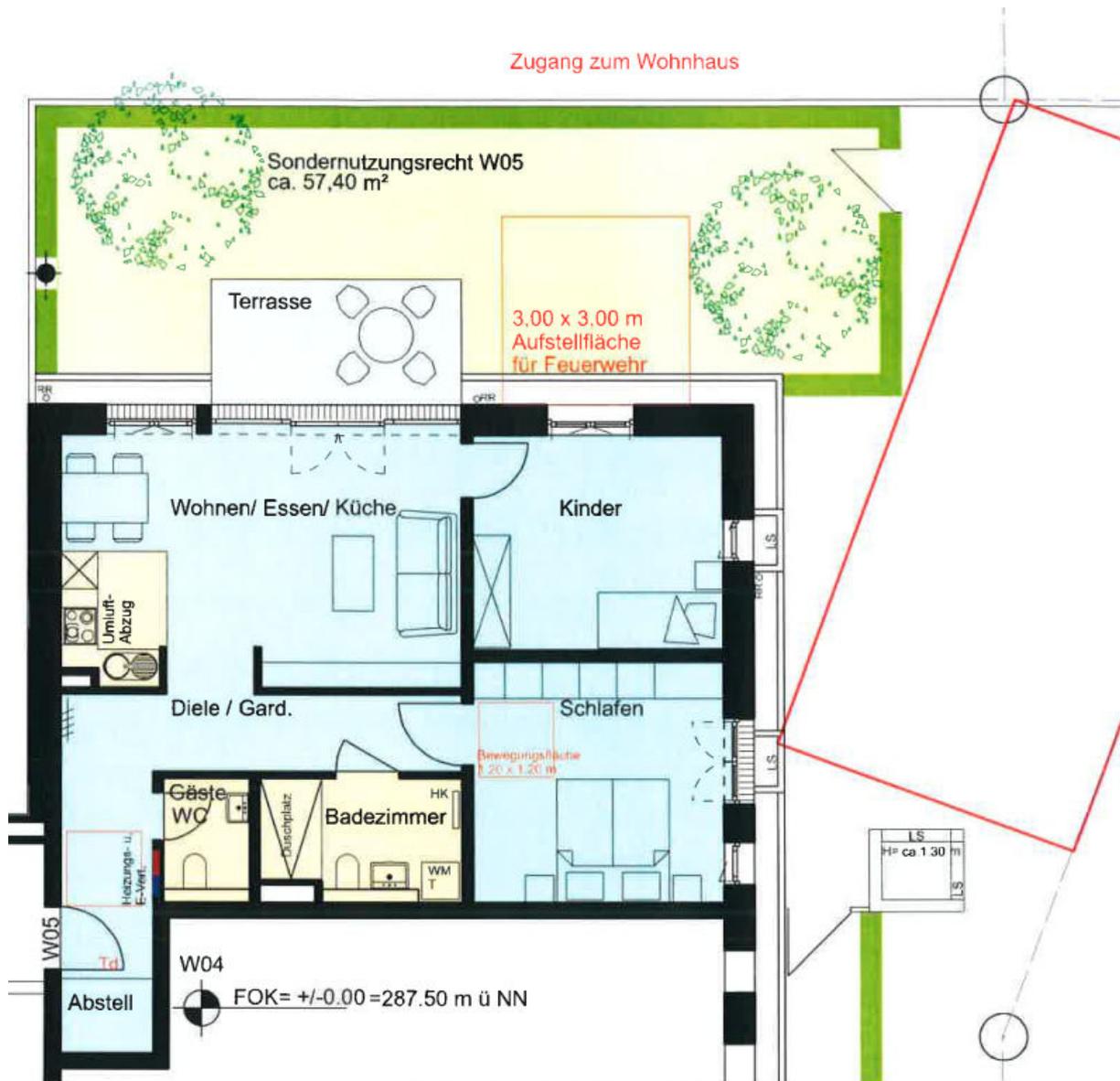


EG Wohnung 04

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,74 m ²
Badezimmer	ca. 6,98 m ²
Diele	ca. 12,68 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
Terrasse 25%	ca. 2,00 m ²
EG W04	ca. 122,15 m²

unverbindl. Illustrationen

Grundriss Wohnung Nr. 5



Lage der Wohnung:



inverbindl. Illustrationen

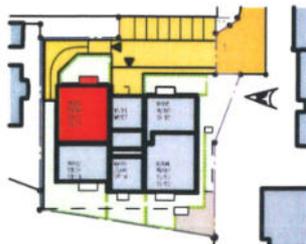
EG Wohnung 05

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,79 m ²
Badezimmer	ca. 5,73 m ²
Diele	ca. 12,84 m ²
Gäste WC	ca. 2,43 m ²
Kinder	ca. 13,84 m ²
Schlafen	ca. 15,60 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 25,84 m ²
Terrasse 25%	ca. 2,00 m ²
EG W05	ca. 80,07 m²

Grundriss Wohnung Nr. 6



Lage der Wohnung:

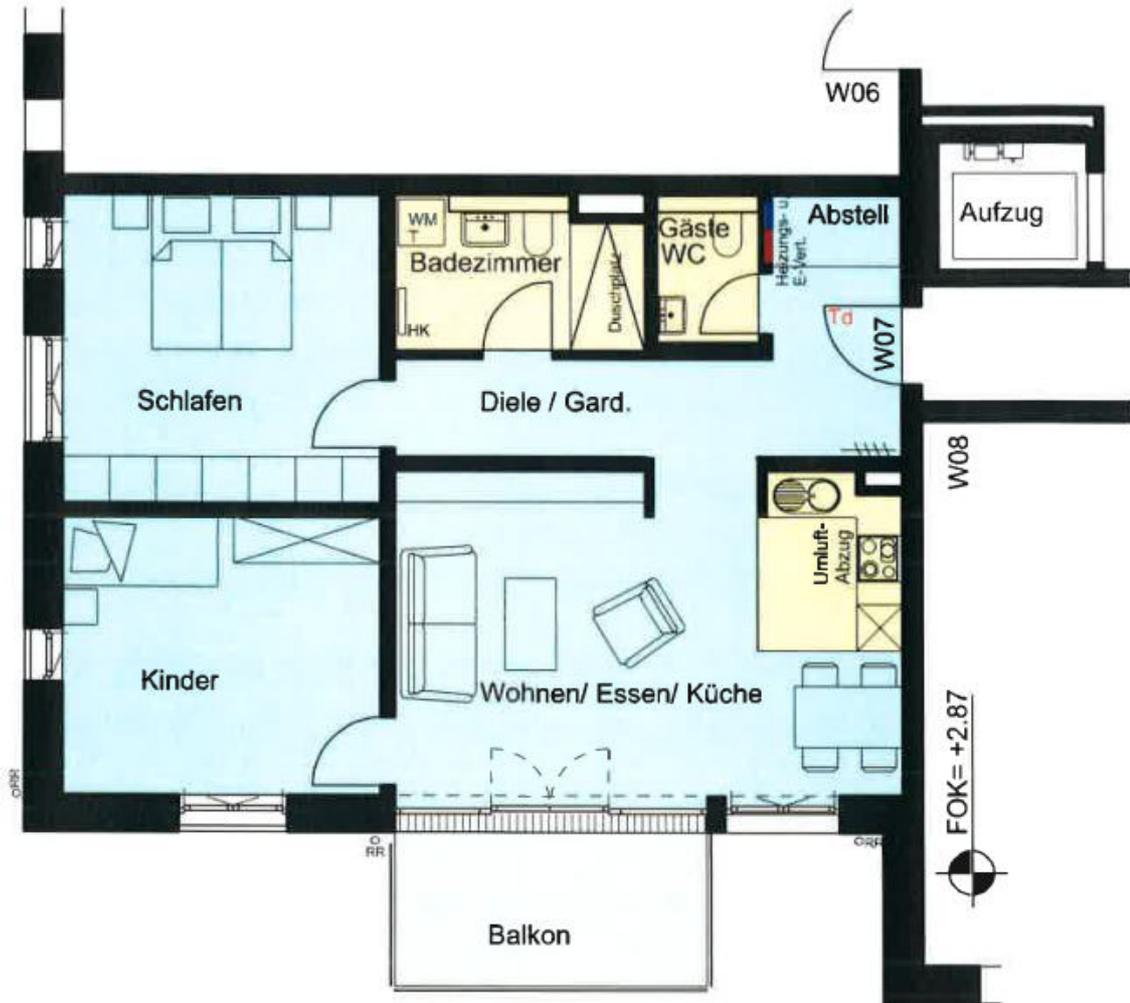


1.OG Wohnung 06

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

unverbindl. Illustrationen

Grundriss Wohnung Nr. 7



Lage der Wohnung:

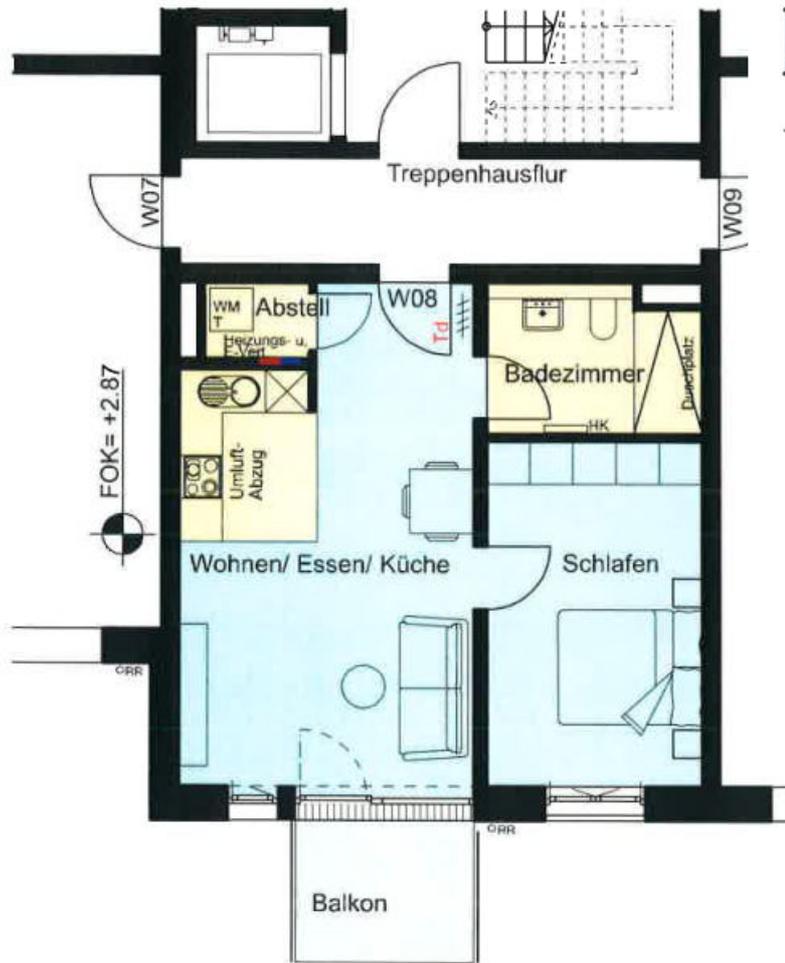


1.OG Wohnung 07

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m ²
Badezimmer	ca. 5,69 m ²
Diele	ca. 10,17 m ²
Gäste WC	ca. 2,31 m ²
Kinder	ca. 14,78 m ²
Schlafen	ca. 16,30 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 27,32 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
1.OG W07	ca. 80,11 m²

Grundriss Wohnung Nr. 8

Lage der Wohnung:

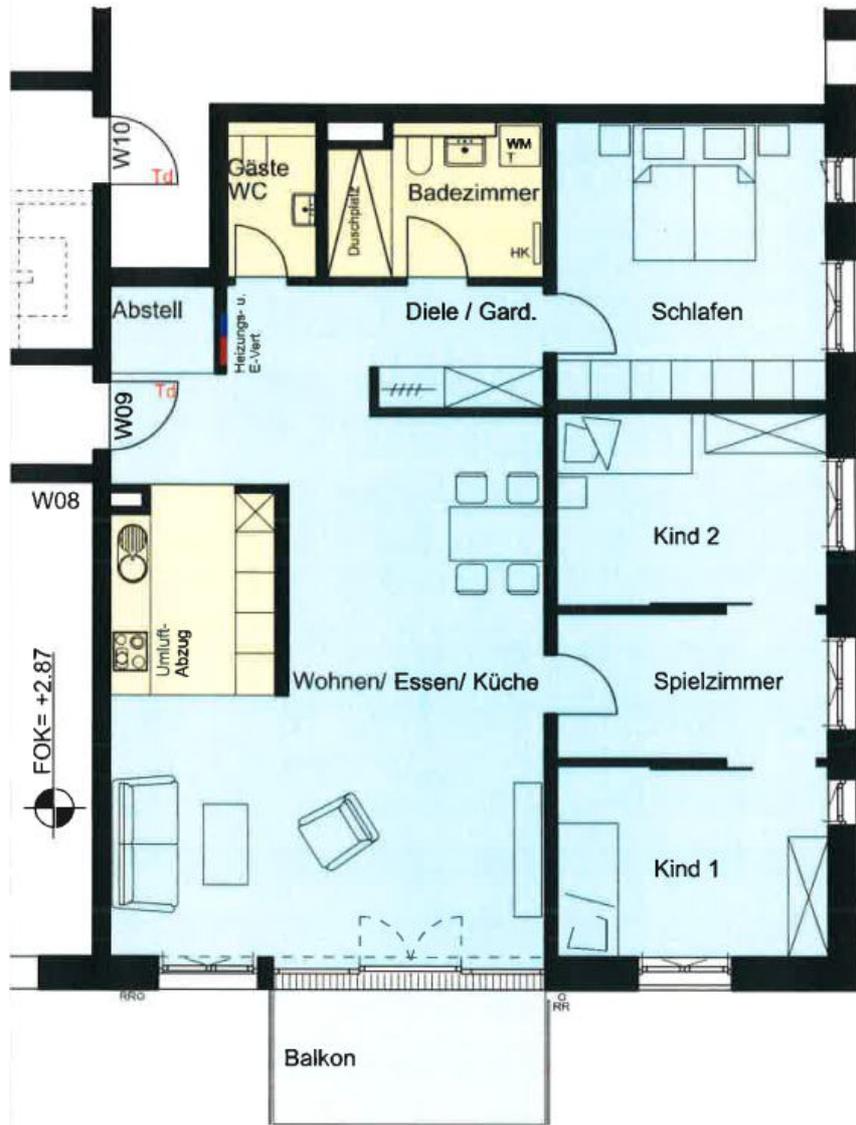
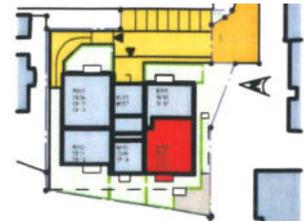


1.OG Wohnung 08

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,52 m ²
Badezimmer	ca. 5,92 m ²
Schlafen	ca. 14,51 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 26,64 m ²
Balkon 25%	ca. 1,25 m ²
1.OG W08	ca. 49,84 m²

Grundriss Wohnung Nr. 9

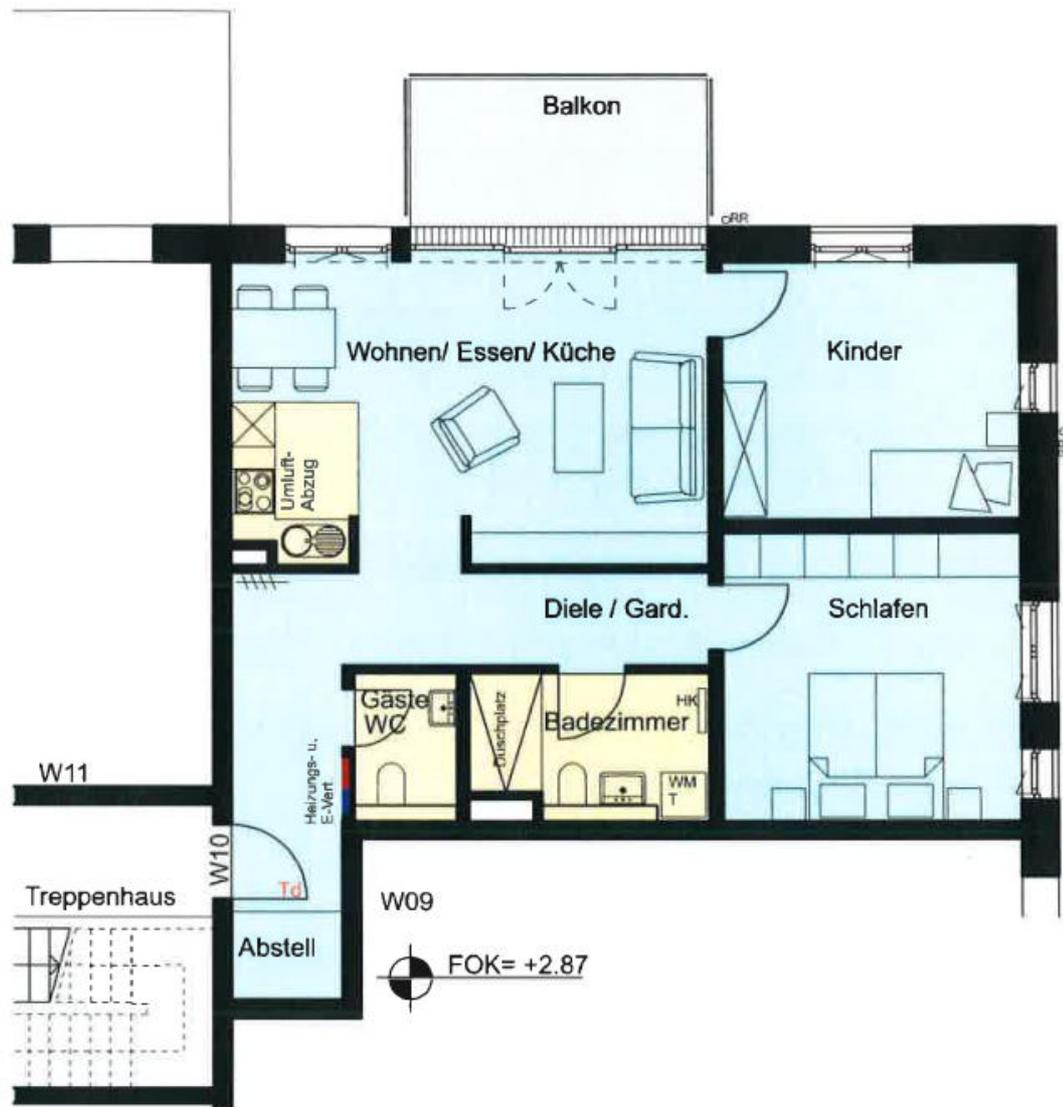
Lage der Wohnung:



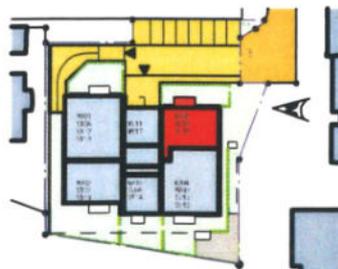
1.OG Wohnung 09

Raum	Wohnfläche
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

Grundriss Wohnung Nr. 10



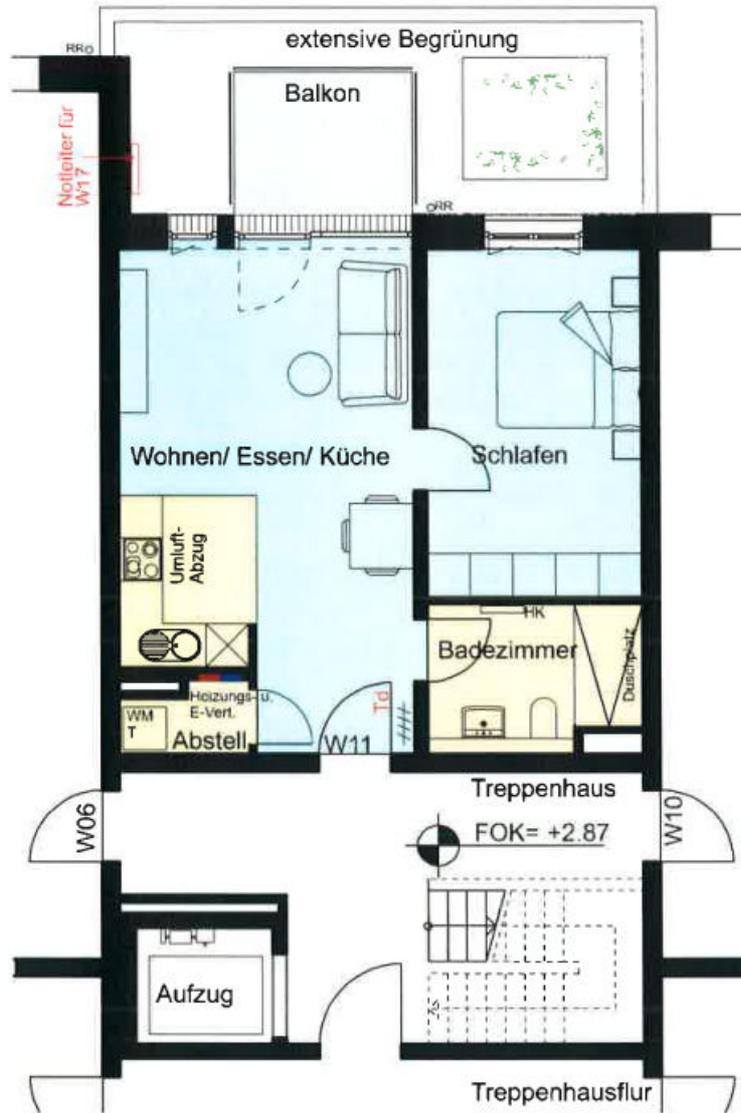
Lage der Wohnung:



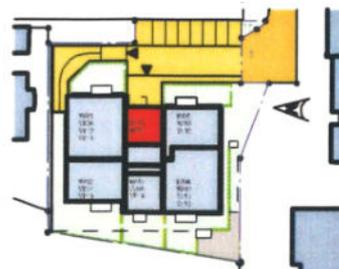
1.OG Wohnung 10

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,79 m ²
Badezimmer	ca. 5,73 m ²
Diele	ca. 12,84 m ²
Gäste WC	ca. 2,43 m ²
Kinder	ca. 13,84 m ²
Schlafen	ca. 15,60 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 25,84 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
1.OG W10	ca. 80,07 m²

Grundriss Wohnung Nr. 11



Lage der Wohnung:



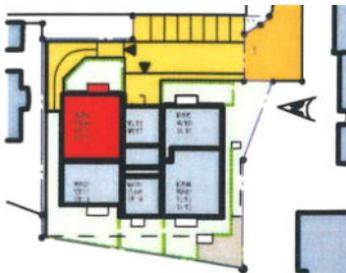
1.OG Wohnung 11

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,61 m ²
Badezimmer	ca. 5,92 m ²
Schlafen	ca. 14,52 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 26,64 m ²
Balkon 25%	ca. 1,25 m ²
1.OG W11	ca. 49,94 m²

Grundriss Wohnung Nr. 12



Lage der Wohnung:



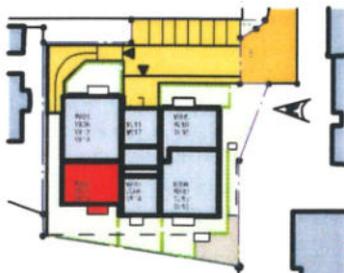
2.OG Wohnung 12

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 W12	ca. 125,61 m²

Grundriss Wohnung Nr. 13



Lage der Wohnung:



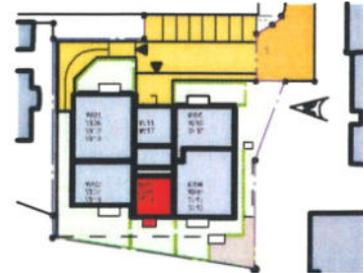
2.OG Wohnung 13

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m ²
Badezimmer	ca. 5,69 m ²
Diele	ca. 10,17 m ²
Gäste WC	ca. 2,31 m ²
Kinder	ca. 14,78 m ²
Schlafen	ca. 16,30 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 27,32 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
2.OG W13	ca. 80,11 m²

Grundriss Wohnung Nr. 14



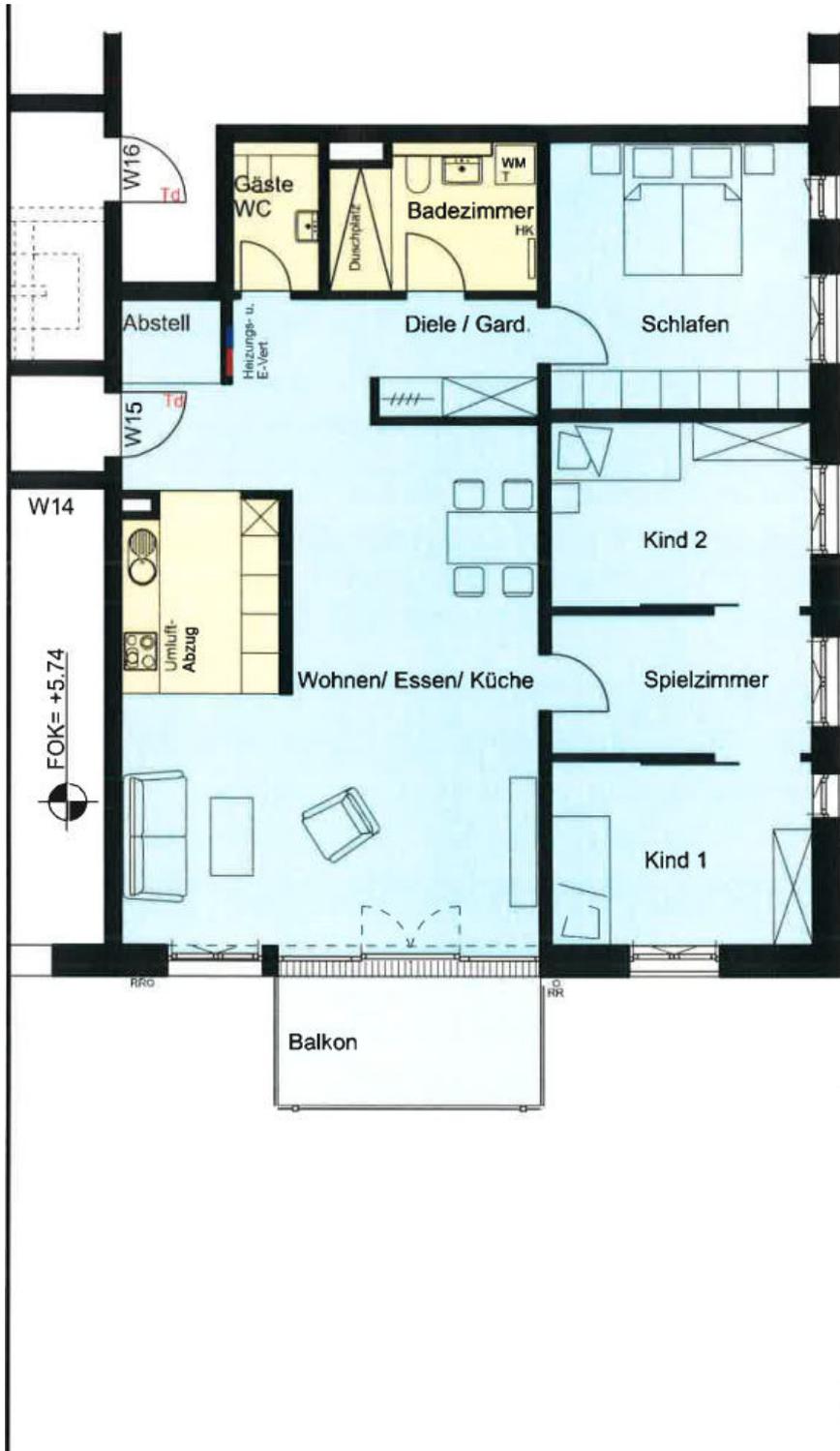
Lage der Wohnung:



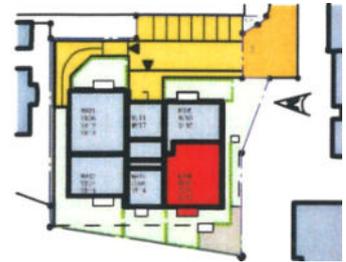
2.OG Wohnung 14

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,52 m ²
Badezimmer	ca. 5,92 m ²
Schlafen	ca. 14,51 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 26,64 m ²
Balkon 25%	ca. 1,25 m ²
2.OG W14	ca. 49,84 m²

Grundriss Wohnung Nr. 15



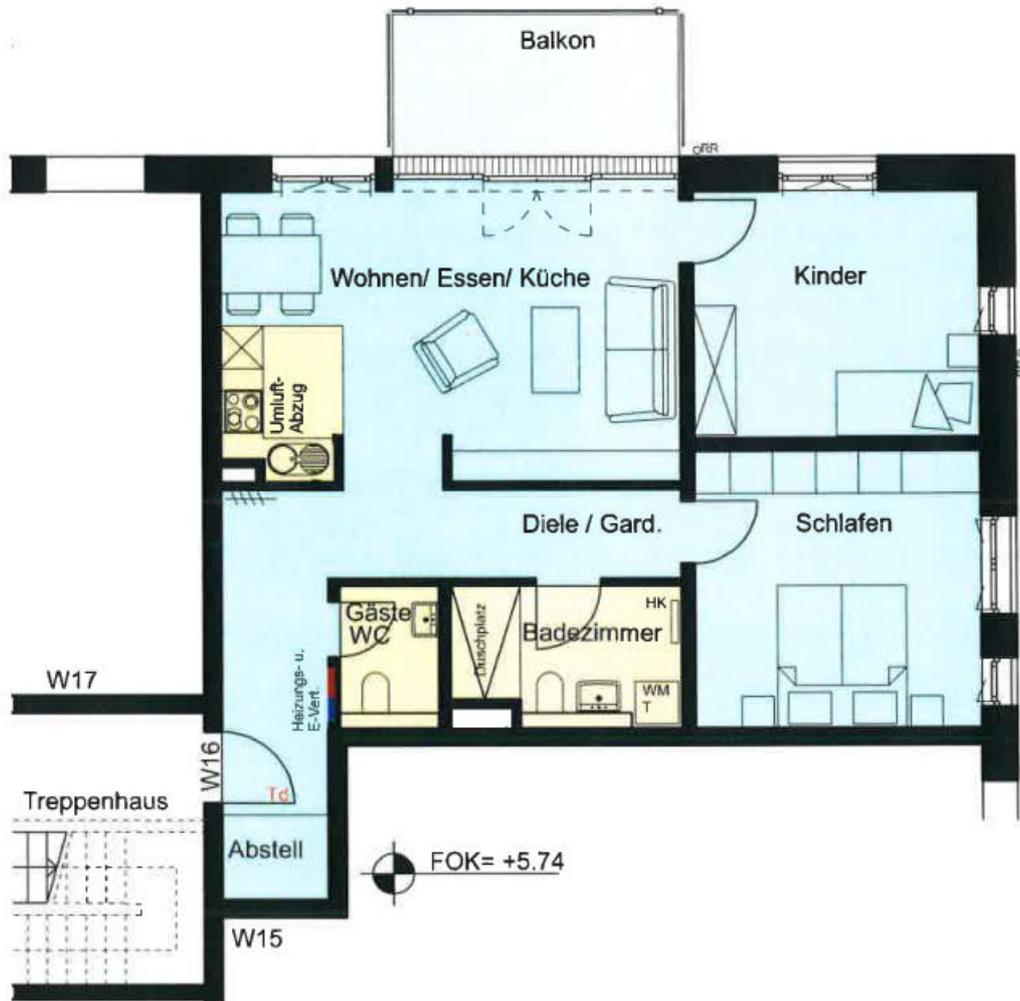
Lage der Wohnung:



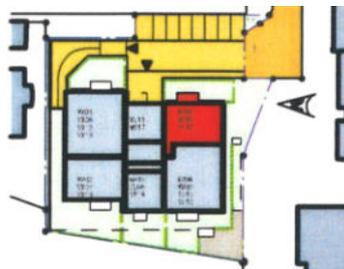
2.OG Wohnung 15

Raum	Wohnfläche
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
2.OG W15	ca. 122,11 m²

Grundriss Wohnung Nr. 16



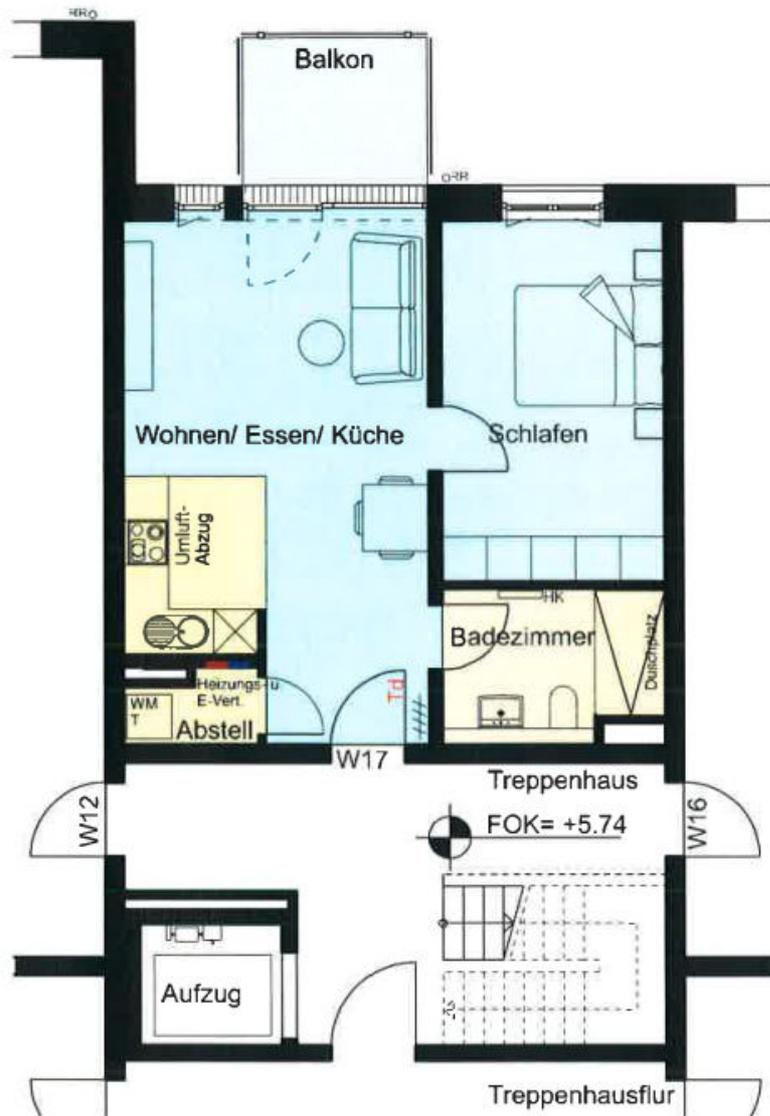
Lage der Wohnung:



2.OG Wohnung 16

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,79 m ²
Badezimmer	ca. 5,73 m ²
Diele	ca. 12,84 m ²
Gäste WC	ca. 2,43 m ²
Kinder	ca. 13,84 m ²
Schlafen	ca. 15,60 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 25,84 m ²
Balkon 25%	ca. 2,00 m ²
2.OG W16	ca. 80,07 m²

Grundriss Wohnung Nr. 17



Lage der Wohnung:



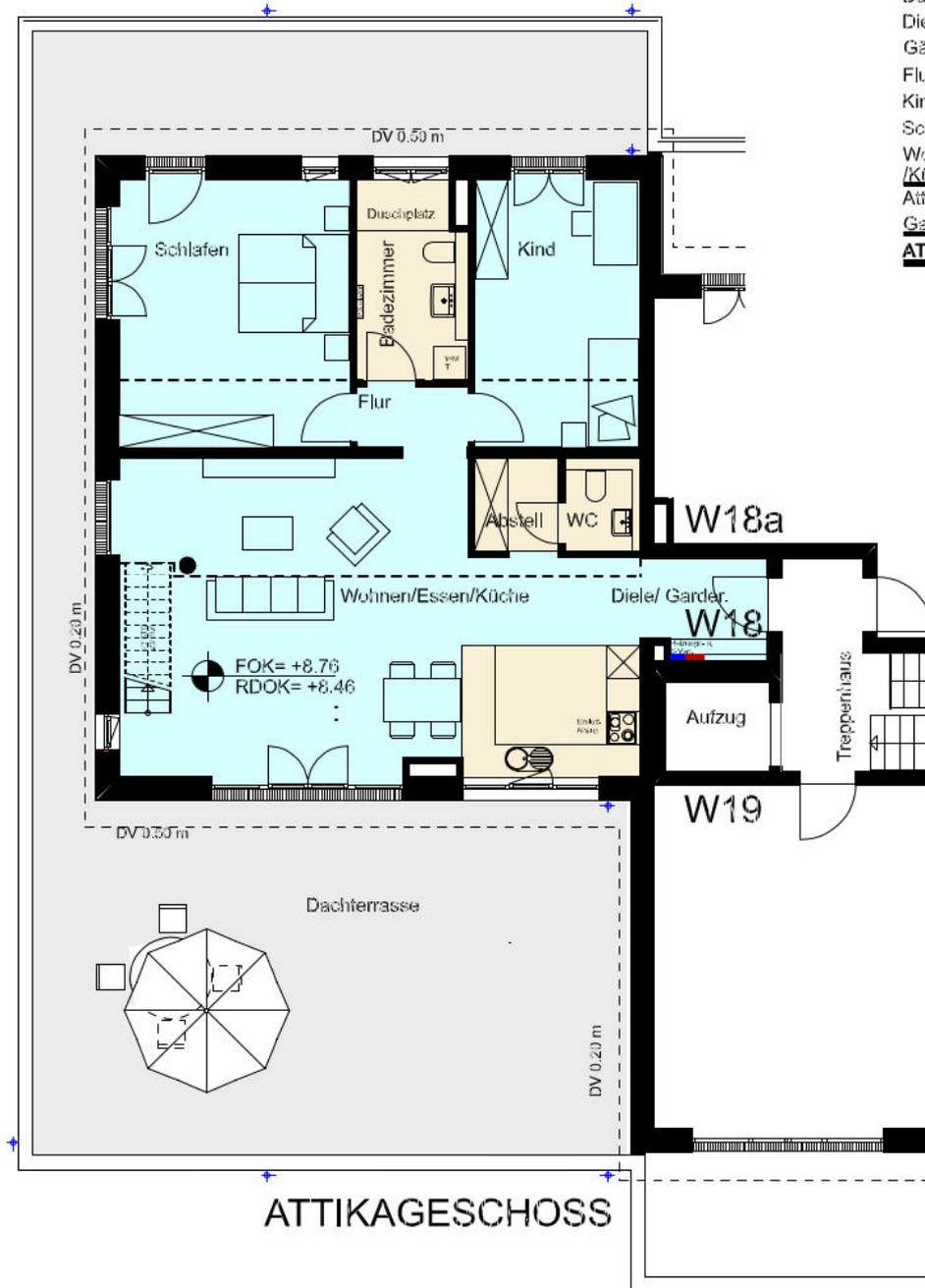
2.OG Wohnung 17

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,61 m ²
Badezimmer	ca. 5,92 m ²
Schlafen	ca. 14,52 m ²
Wohnen/Essen /Küche	ca. 26,64 m ²
Balkon 25%	ca. 1,25 m ²
2.OG W17	ca. 49,94 m²

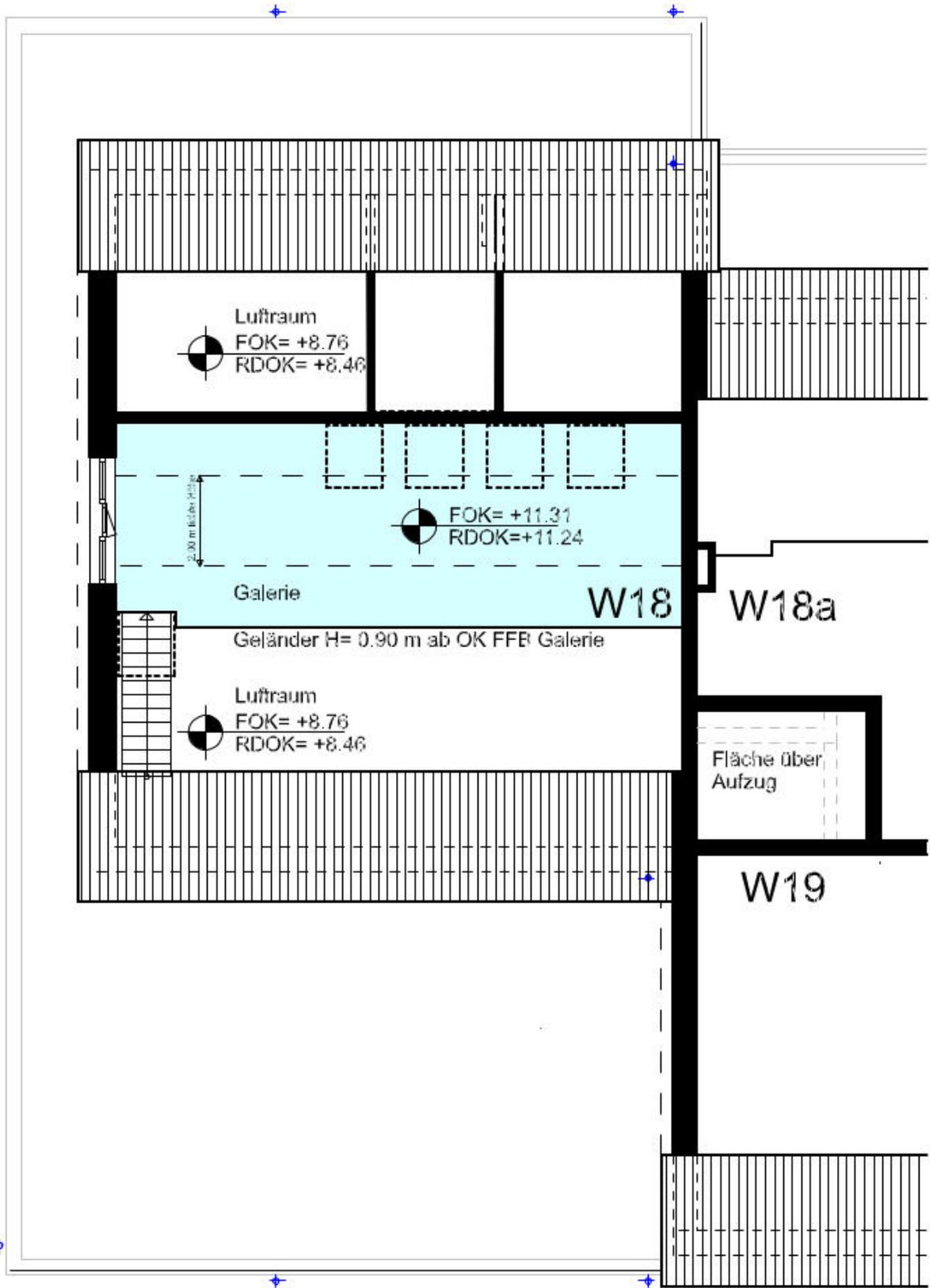
Grundriss Wohnung Nr. 18

AT Wohnung 18

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 2.62 m ²
Badezimmer	ca. 7.07 m ²
Dachterrasse 25%	ca. 27.42 m ²
Diele / Garder.	3.82 m ²
Gäste WC	ca. 2.33 m ²
Flur	ca. 2.21 m ²
Kind	ca. 14.71 m ²
Schlafen	ca. 20.56 m ²
Wohnen/ Essen /Küche	ca. 48.84 m ²
Attikageschoss	ca. 129.58 m²
Galerie-Ebene	ca. 14.35 m²
AT Wohnung 18	ca. 143.93 m²



ATTIKAGESCHOSS



GALERIE-EBENE

Luftraum
 FOK= +8.76
 RDOK= +8.46

FOK= +11.31
 RDOK= +11.24

Galerie W18
 Geländer H= 0.90 m ab OK FFB

Luftraum
 FOK= +8.76
 RDOK= +8.46

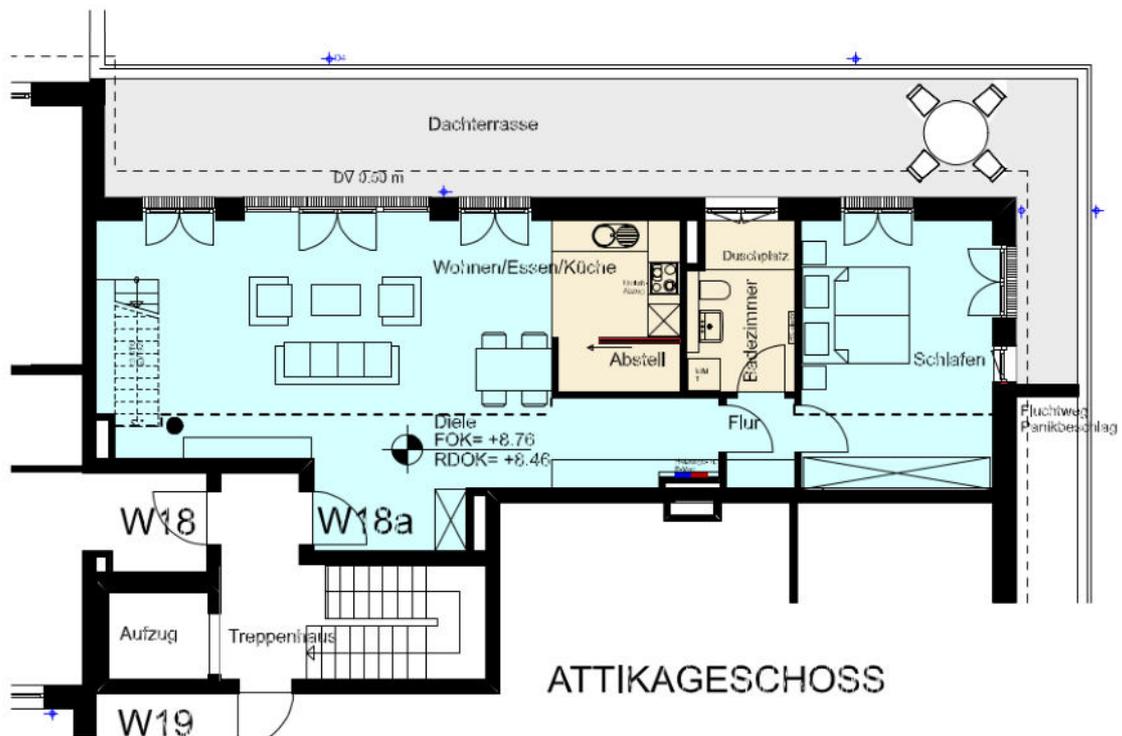
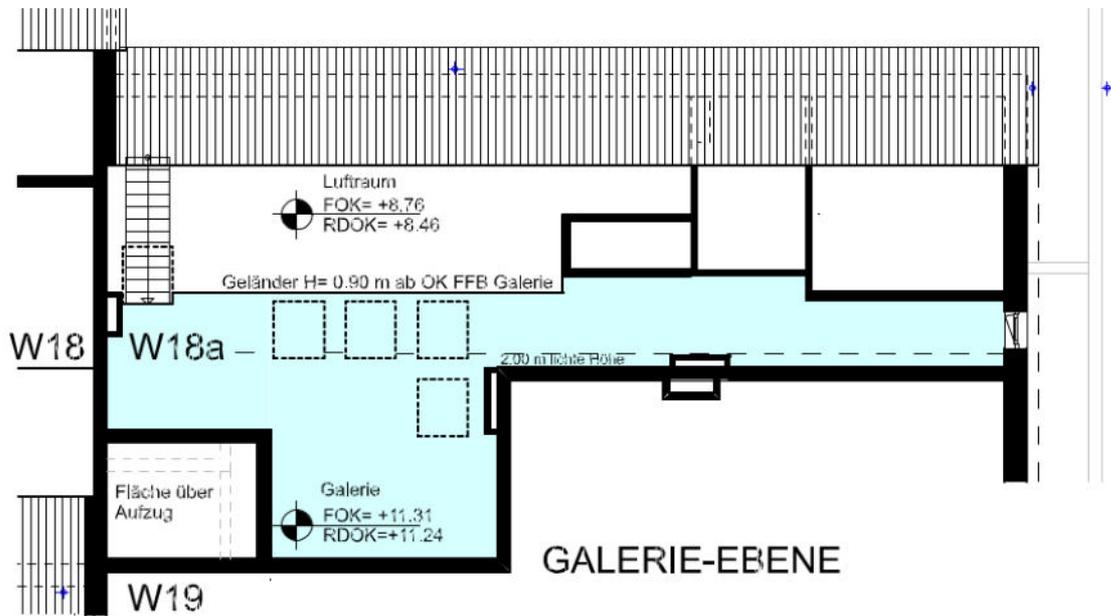
W18a

Fläche über
 Aufzug

W19

2.00 m über Höhe

Grundriss Wohnung Nr. 18a



AT Wohnung 18a

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 2.05 m ²
Badezimmer	ca. 6.22 m ²
Dachterrasse 25%	ca. 11.20 m ²
Diele	ca. 5.01 m ²
Flur	ca. 2.19 m ²
Schlafen	ca. 18.31 m ²
Wohnen/ Essen /Küche	ca. 48.92 m ²
Attikageschoß	ca. 93.90 m ²
Galerie-Ebene	ca. 22.52 m ²
AT Wohnung 18a	ca. 116.42 m²

Preisliste:

Wohnungen

Whg. Nr.	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
1	EG	5	125,56	625.000,00 €
2	EG	3	80,03	435.000,00 €
3	EG	2	49,72	verkauft
4	EG	5	122,05	610.000,00 €
5	EG	3	79,95	435.000,00 €
6	1. OG	5	125,56	690.000,00 €
7	1. OG	3	80,03	455.000,00 €
8	1. OG	2	49,72	reserviert
9	1. OG	5	122,05	665.000,00 €
10	1. OG	3	79,95	455.000,00 €
11	1. OG	2	49,76	295.000,00 €
12	2. OG	5	125,56	725.000,00 €
13	2. OG	3	80,03	verkauft
14	2. OG	2	49,72	reserviert
15	2. OG	5	122,05	695.000,00 €
16	2. OG	3	79,95	475.000,00 €
17	2. OG	2	49,76	298.000,00 €
18	DG	3	143,93	928.000,00 €
18a	DG	2	116,51	750.000,00 €
19	DG	2	124,59	verkauft

zzgl. TG-Stellplatz	UG	-	22 St.	28.000,00 €
zzgl. oberirdischer Stellplatz	EG	-	8 St.	12.000,00 €

Preise der Wohnungen zzgl. Stellplatz und ggf. inkl. Sondernutzungsrechte.

Wohnungen, die als "reserviert" gekennzeichnet sind, wurden noch nicht notariell verkauft - fragen Sie auch hier nach dem aktuellen Verkaufsstand.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Energieausweis (vorläufig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

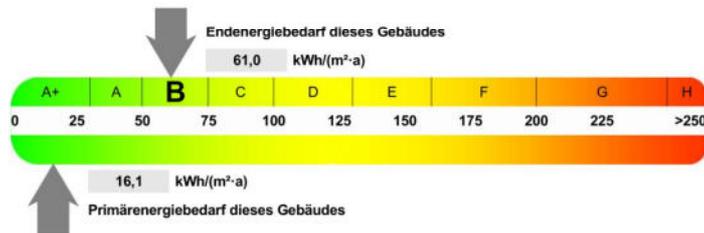
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

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



Anforderungen gemäß GEG²

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 Energien³

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

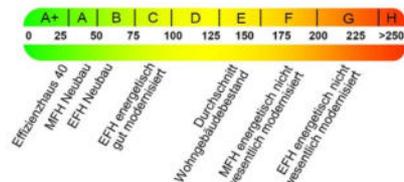
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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