

# Parkresidenz

in

## Rheinfelden – 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*

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

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[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.

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 Rheinfelden 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.

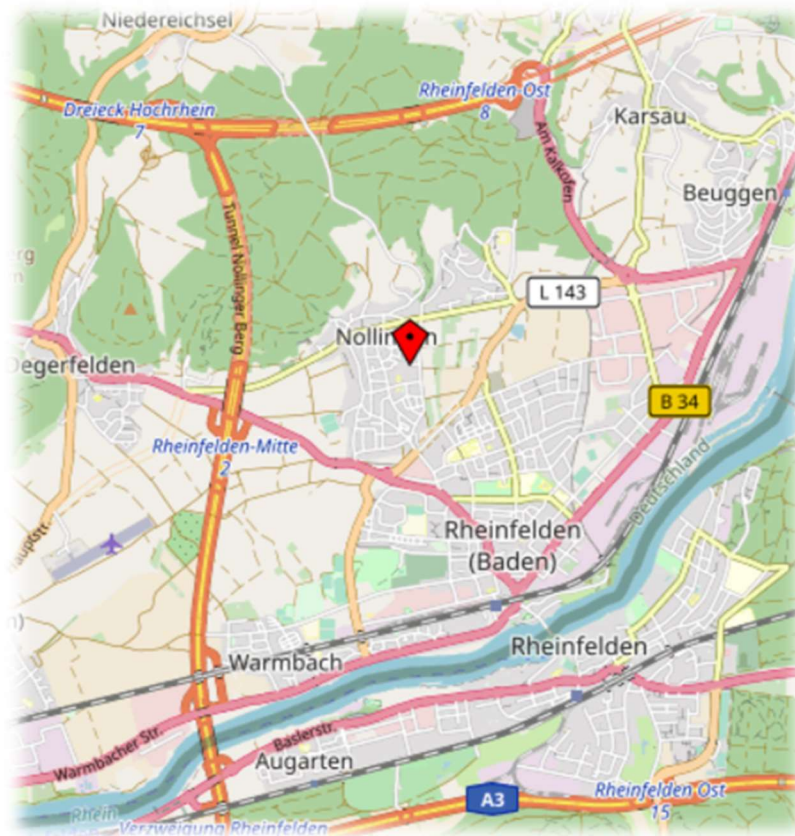
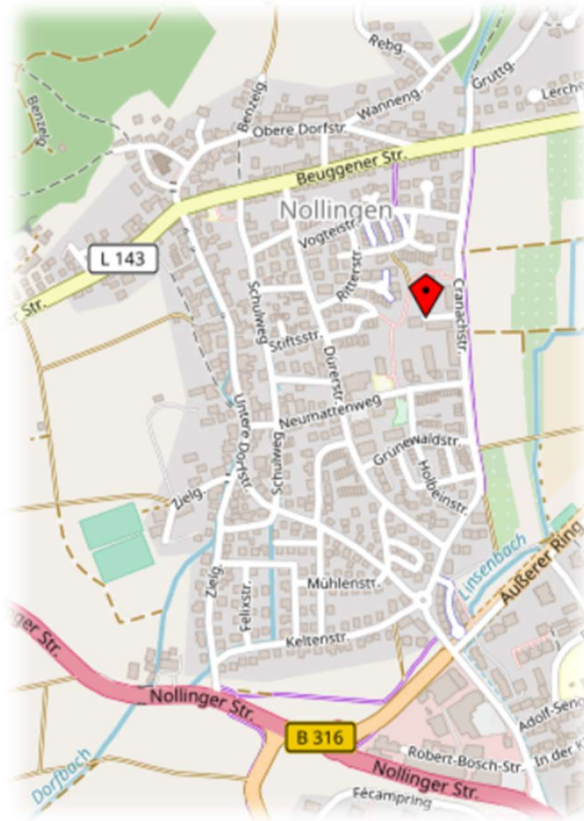
### **Architektur und Design:**

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 Rheinfelden:







**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% ( eff. 1,71% )

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

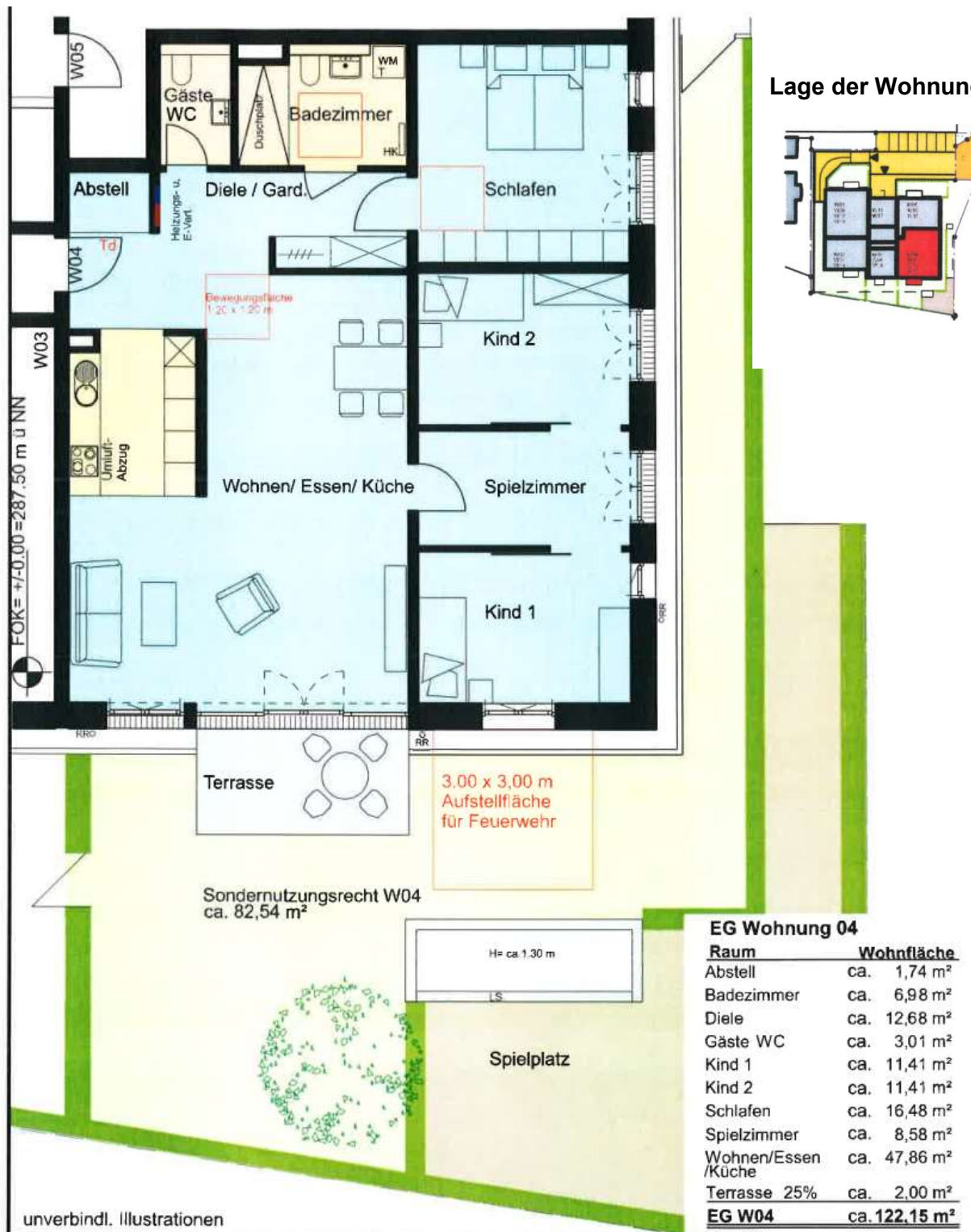
**Sollzinsbindung:** 15 oder 20 Jahre



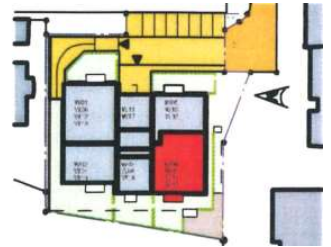
# Grundriss Wohnung Nr. 1



# Grundriss Wohnung Nr. 4

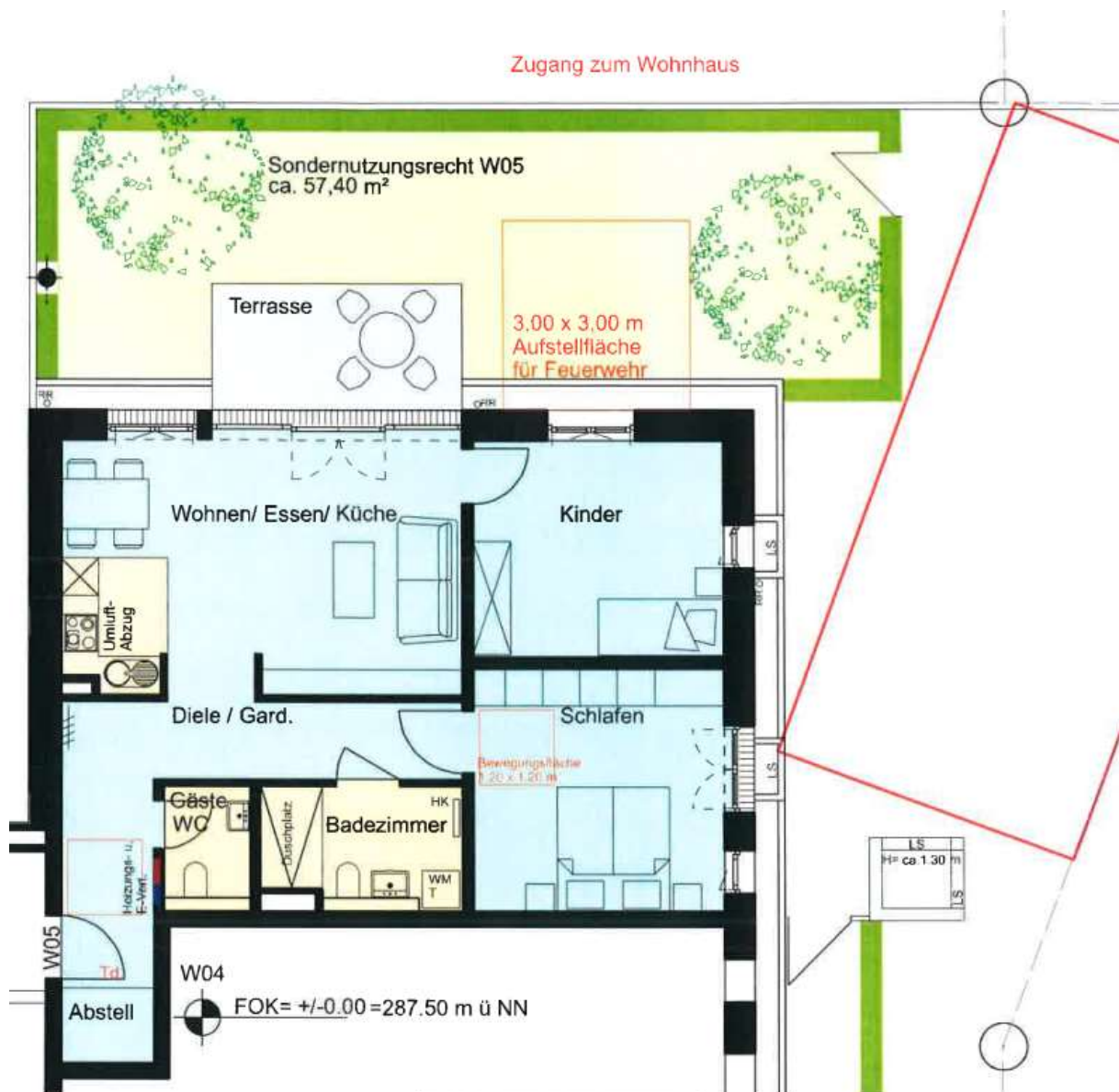


Lage der Wohnung:





## Grundriss Wohnung Nr. 5

**Lage der Wohnung:**

inverbindl. Illustrationen

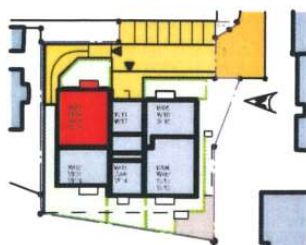
**EG Wohnung 05**

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>
Terrasse 25%	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
<b>EG W05</b>	<b>ca. 80,07 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Wohnung Nr. 6



Lage der Wohnung:



unverbindl. Illustrationen

## 1.OG Wohnung 06

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

# Grundriss Wohnung Nr. 7



Lage der Wohnung:



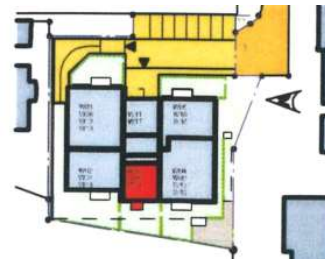
## 1.OG Wohnung 07

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



# Grundriss Wohnung Nr. 8

Lage der Wohnung:



## 1.OG Wohnung 08

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

## Grundriss Wohnung Nr. 9



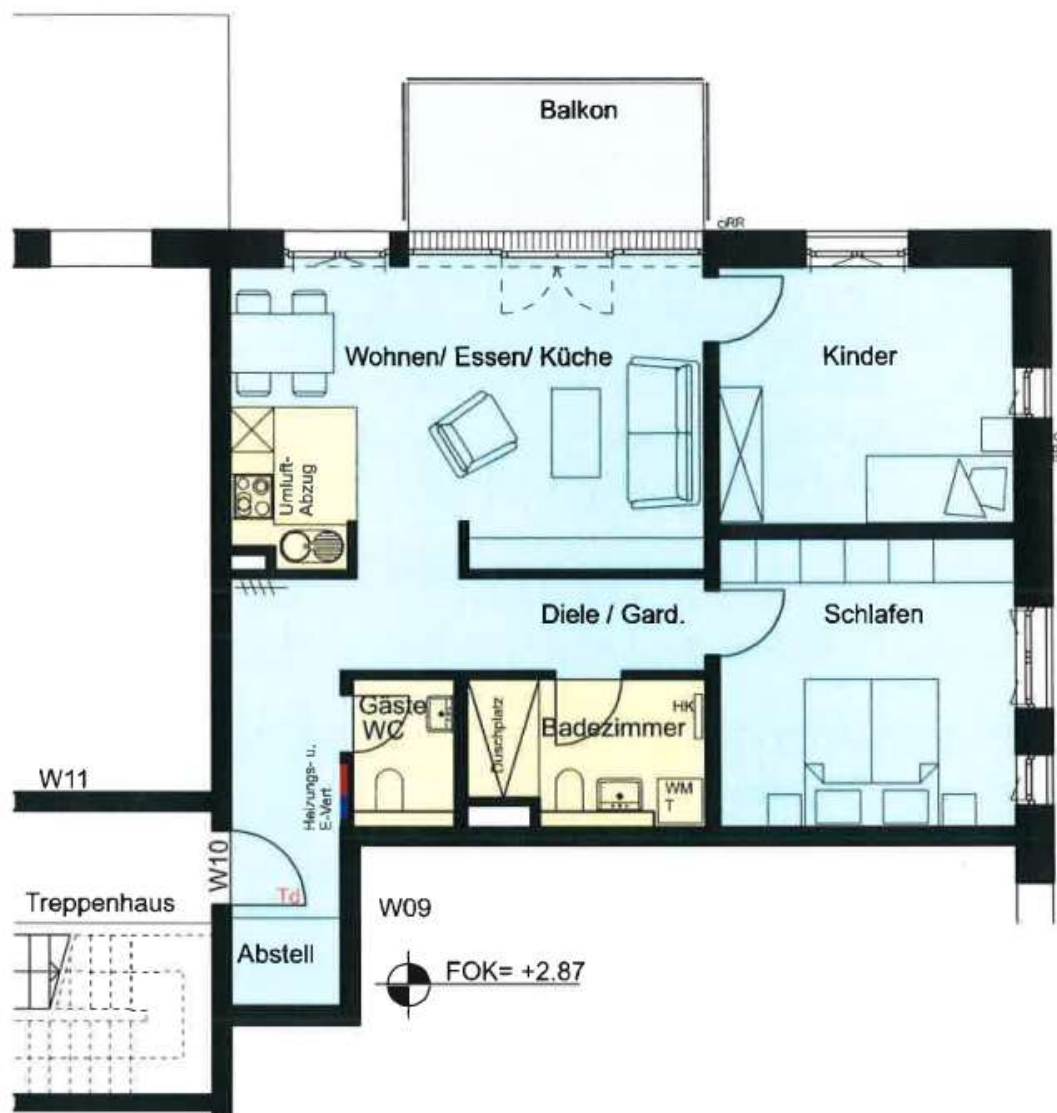
Lage der Wohnung:



### 1.OG Wohnung 09

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

# Grundriss Wohnung Nr. 10



## Lage der Wohnung:

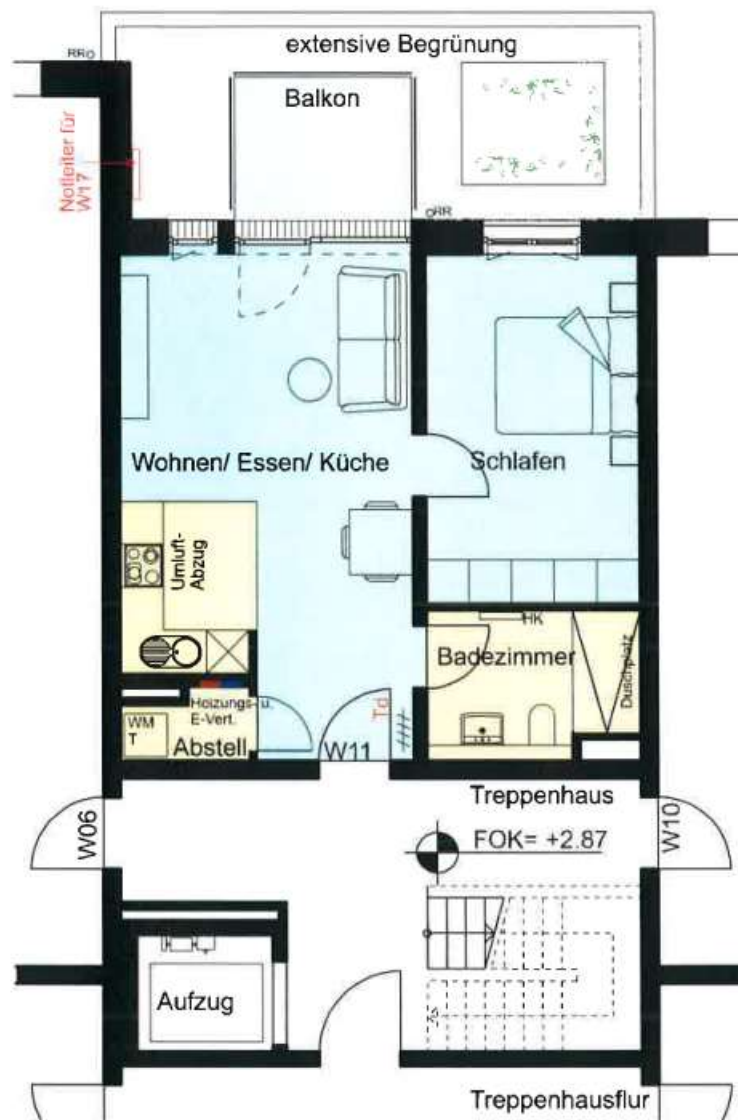


## 1.OG Wohnung 10

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>



# Grundriss Wohnung Nr. 11



## Lage der Wohnung:



## 1.OG Wohnung 11

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

## Grundriss Wohnung Nr. 12



Lage der Wohnung:



### 2.OG Wohnung 12

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 1,54 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 5,69 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 13,85 m <sup>2</sup>
Gäste WC	ca. 2,31 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 11,69 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 11,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,99 m <sup>2</sup>
Spielzimmer	ca. 8,59 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	ca. 52,26 m <sup>2</sup>
Balkon 25%	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
<b>1.OG W12</b>	<b>ca. 125,61 m<sup>2</sup></b>

## Grundriss Wohnung Nr. 13



Lage der Wohnung:



### 2.OG Wohnung 13

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



# Grundriss Wohnung Nr. 14



Lage der Wohnung:



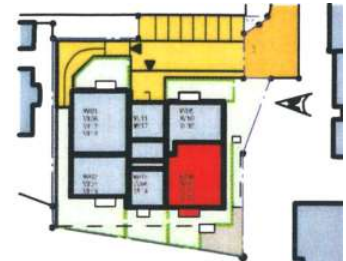
## 2.OG Wohnung 14

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

# Grundriss Wohnung Nr. 15



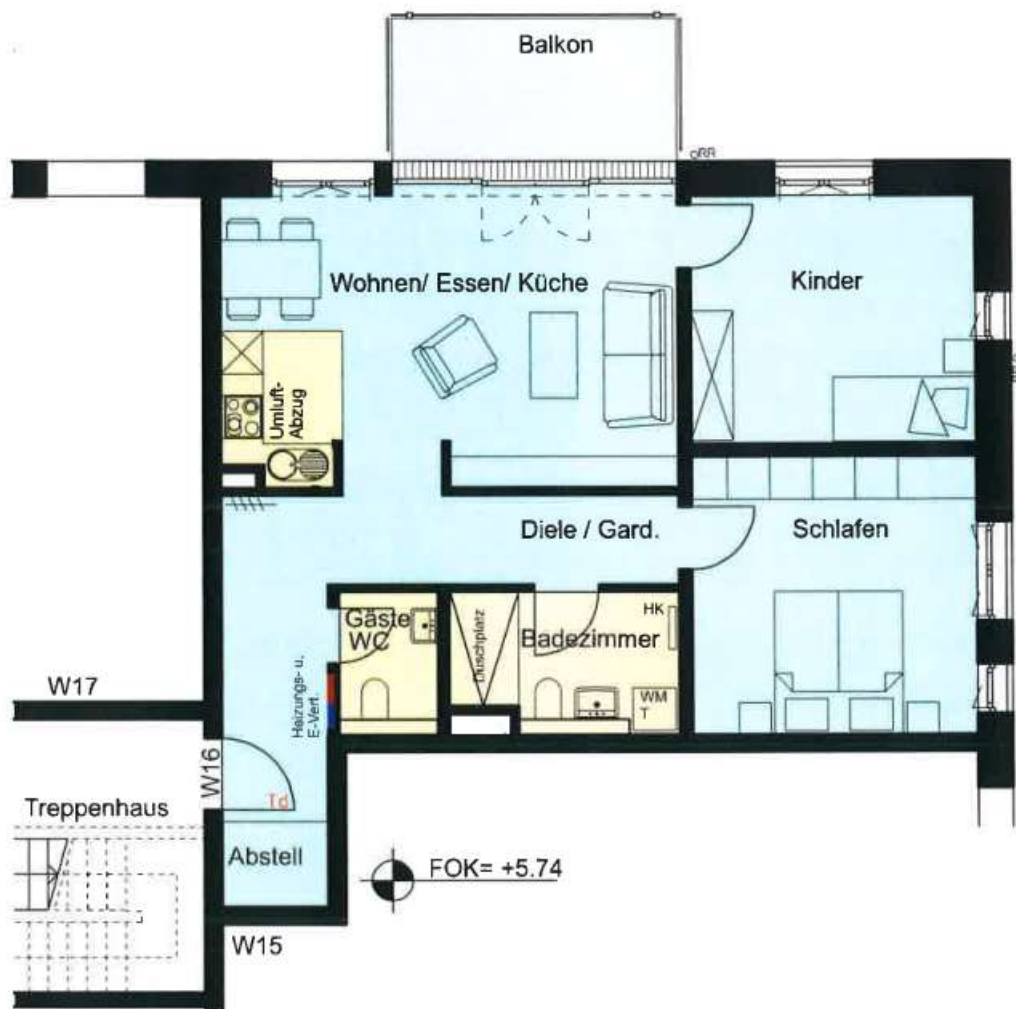
Lage der Wohnung:



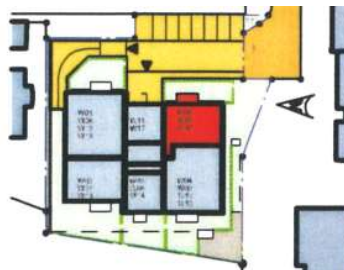
## 2.OG Wohnung 15

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 2,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 6,98 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 12,36 m <sup>2</sup>
Gäste WC	ca. 3,01 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 11,41 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 11,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,48 m <sup>2</sup>
Spielzimmer	ca. 8,58 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen /Küche	ca. 47,86 m <sup>2</sup>
Balkon 25%	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
<b>2.OG W15</b>	<b>ca. 122,11 m<sup>2</sup></b>

## Grundriss Wohnung Nr. 16



### Lage der Wohnung:

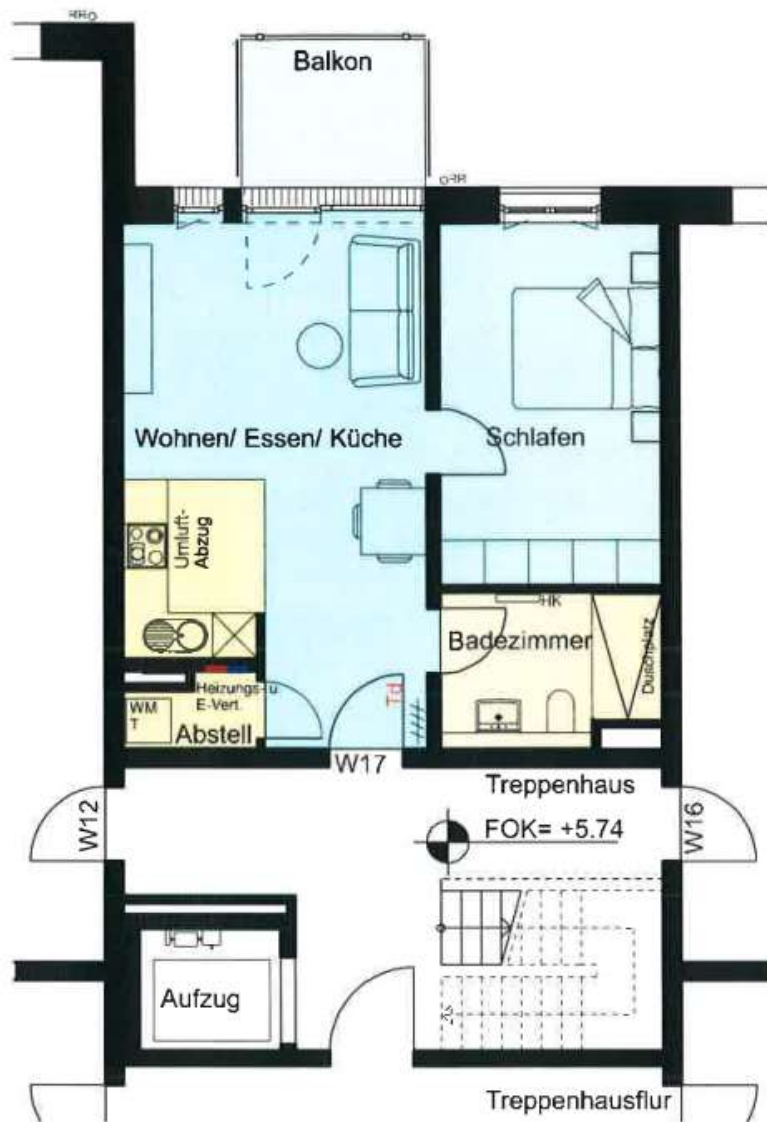


### 2.OG Wohnung 16

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>



## Grundriss Wohnung Nr. 17



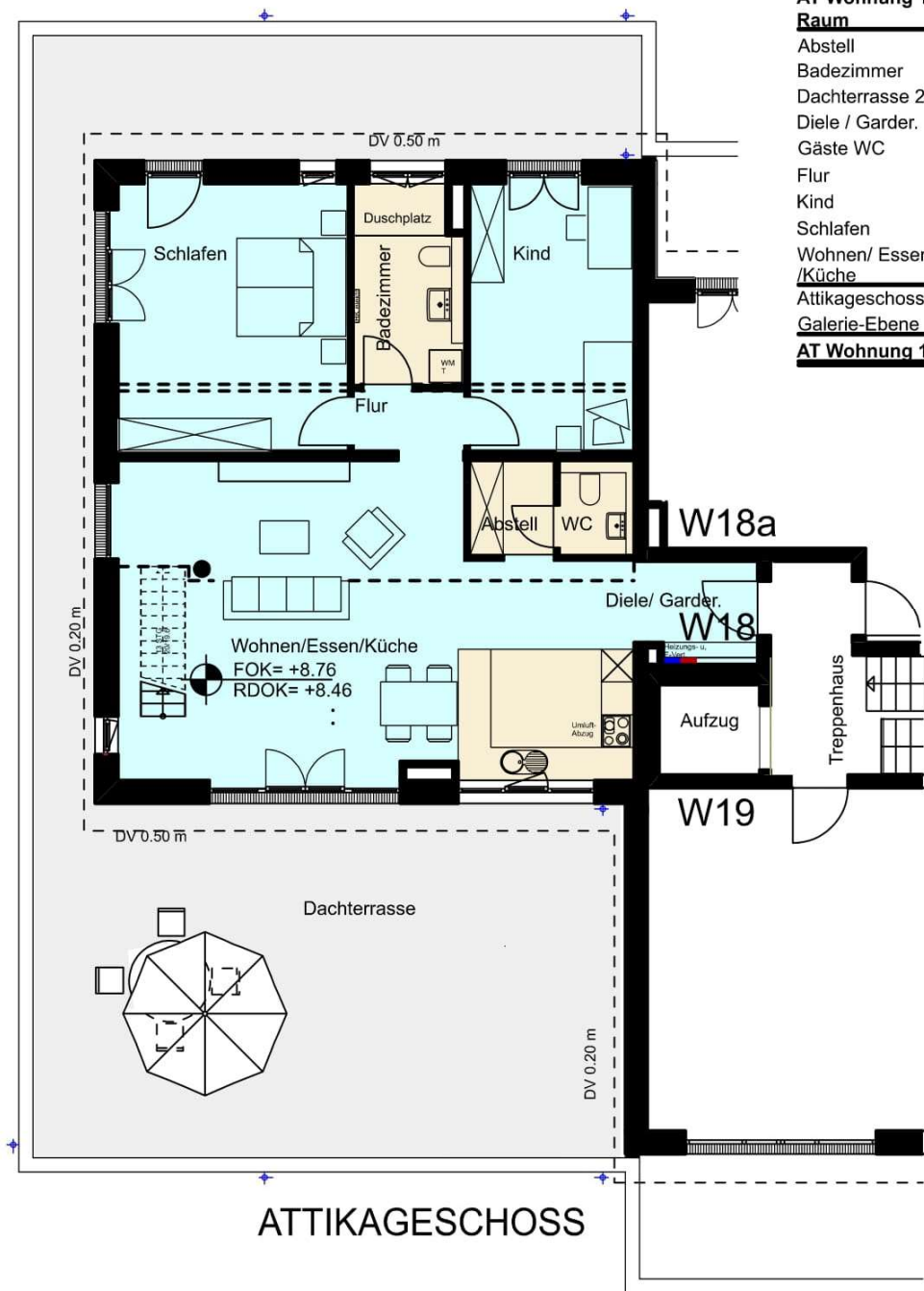
### Lage der Wohnung:



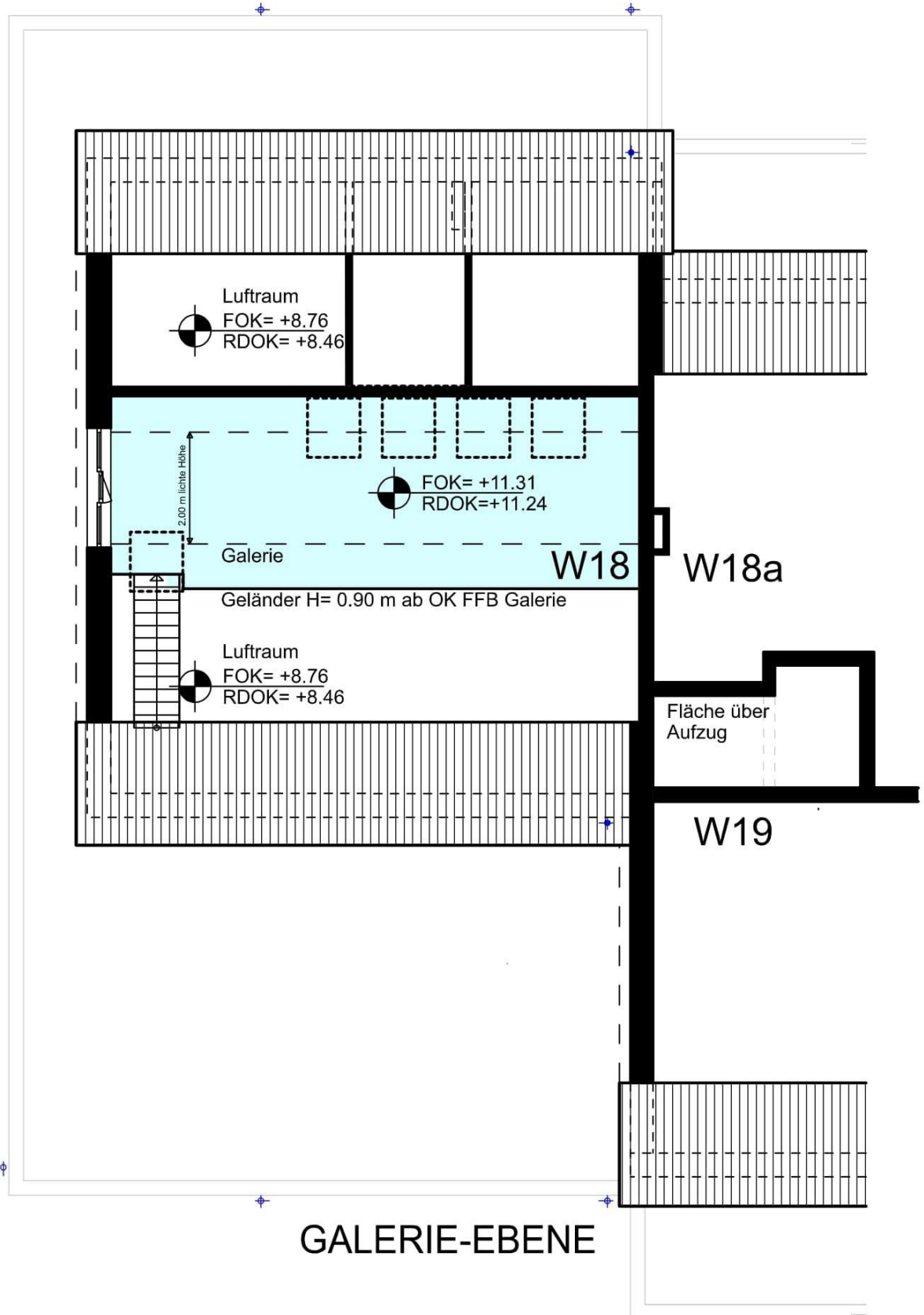
### 2.OG Wohnung 17

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

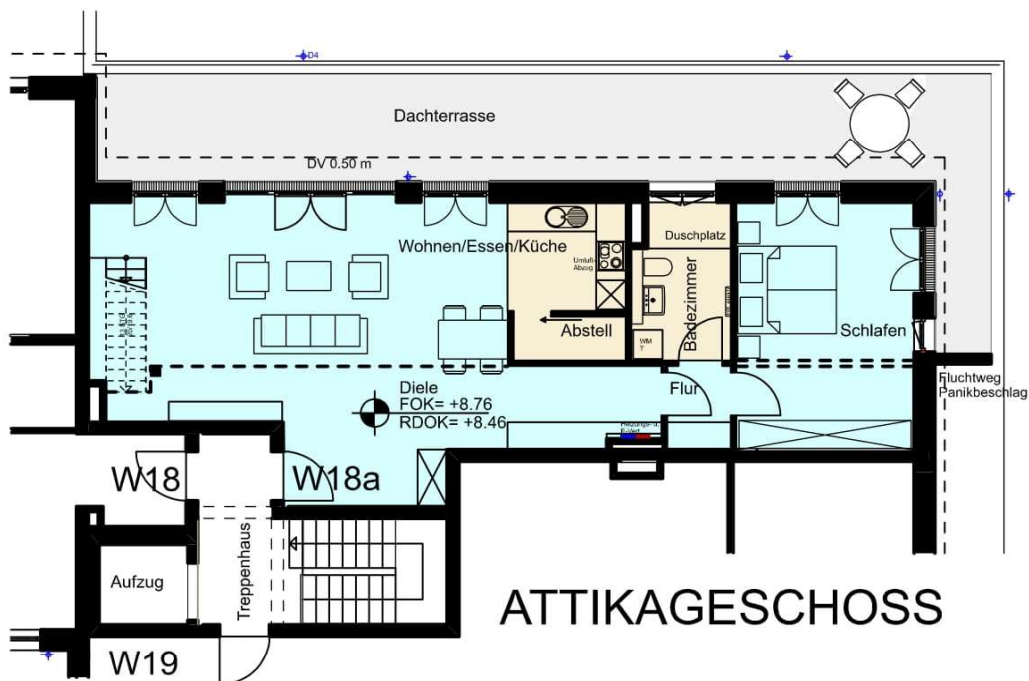
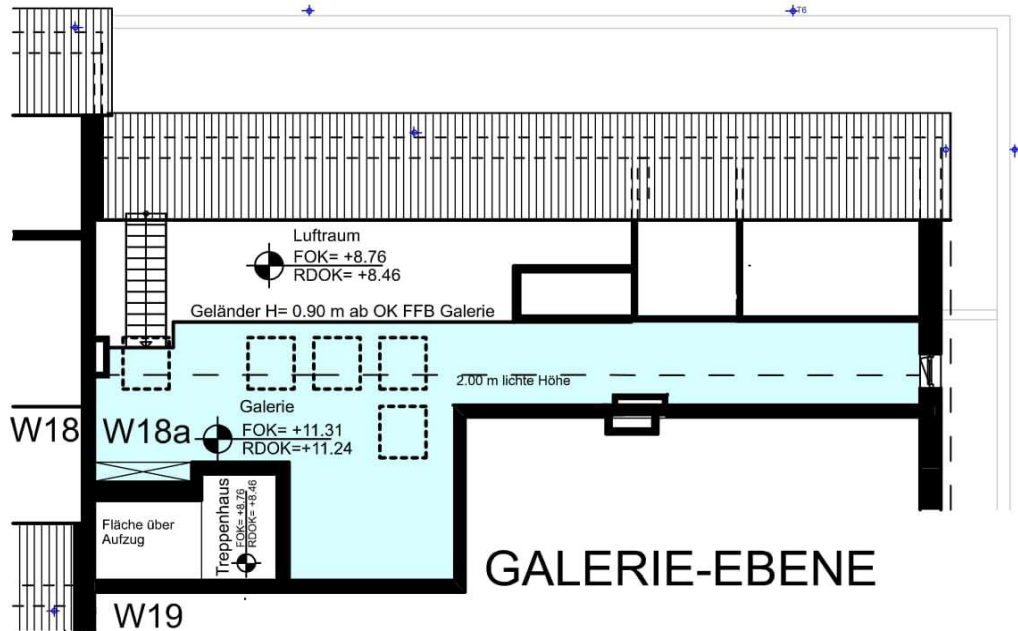
# Grundriss Wohnung Nr. 18



AT Wohnung 18	
Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 2.62 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 7.07 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 25%	ca. 27.42 m <sup>2</sup>
Diele / Garder.	ca. 3.63 m <sup>2</sup>
Gäste WC	ca. 2.33 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 2.21 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 14.71 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20.56 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen /Küche	ca. 48.84 m <sup>2</sup>
Attikageschoß	ca. 129.39 m <sup>2</sup>
Galerie-Ebene	ca. 19.80 m <sup>2</sup>
<b>AT Wohnung 18</b>	<b>ca. 149.19 m<sup>2</sup></b>



## Grundriss Wohnung Nr. 18a

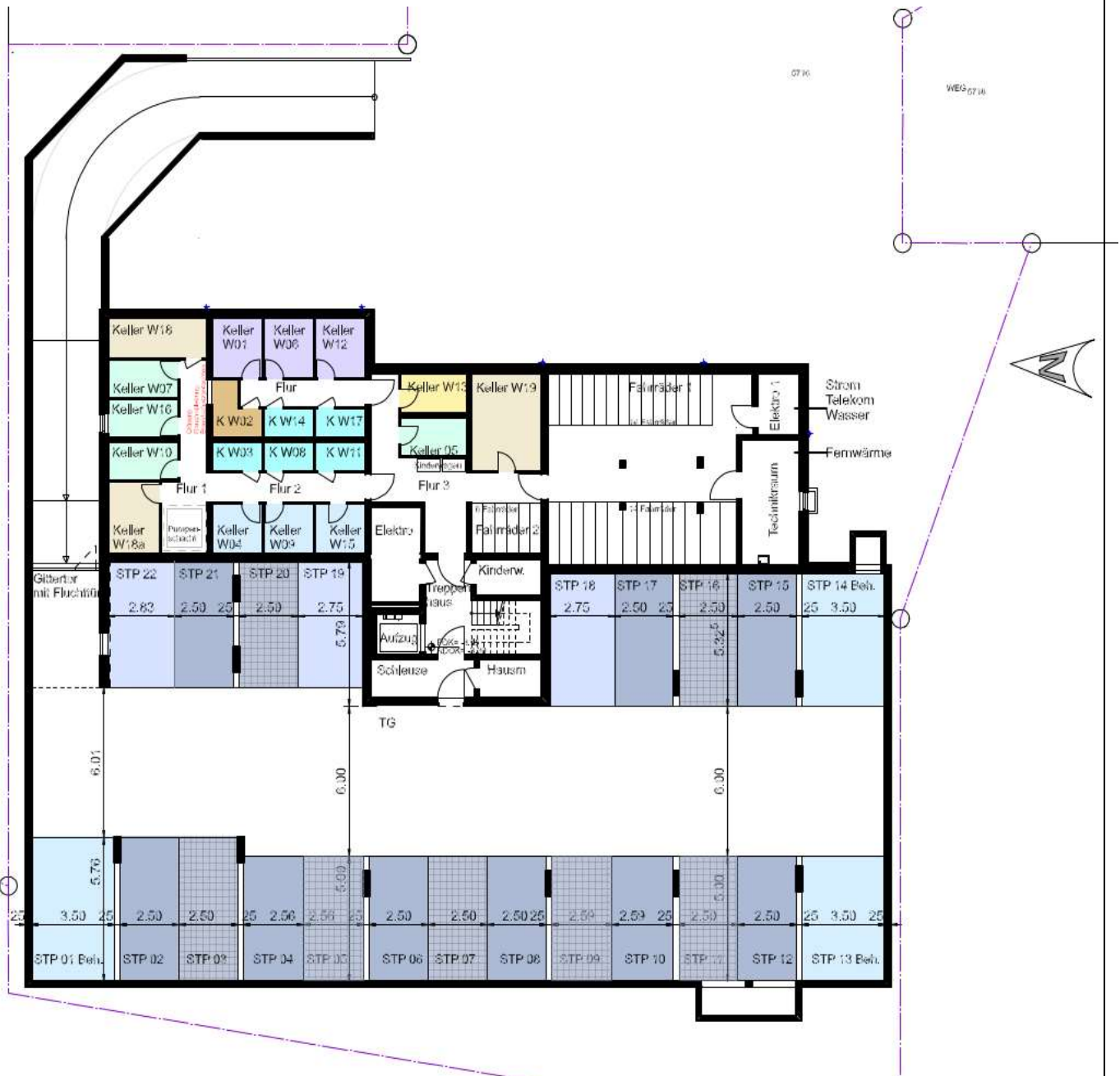


### AT Wohnung 18a

Raum	Wohnfläche
Abstell	ca. 2.05 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 6.22 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 25%	ca. 11.20 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5.79 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 2.19 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 18.31 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen /Küche	ca. 48.65 m <sup>2</sup>
Attikageschoß	ca. 94.41 m <sup>2</sup>
Galerie-Ebene	ca. 24.89 m <sup>2</sup>
<b>AT Wohnung 18a</b>	<b>ca. 119.30 m<sup>2</sup></b>



# Keller & Tiefgaragenplan



# Preisliste:

## Nollingen – Cranachstraße

### Wohnungen:

WE Nr.:	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
1	EG	5	125,56m <sup>2</sup>	625.000,-€
4	EG	5	122,05m <sup>2</sup>	610.000,-€
5	EG	3	79,95m <sup>2</sup>	435.000,-€
6	1.OG	5	125,56m <sup>2</sup>	690.000,-€
7	1.OG	3	80,03m <sup>2</sup>	455.000,-€
9	1.OG	5	122,05m <sup>2</sup>	665.000,-€
10	1.OG	3	79,95m <sup>2</sup>	455.000,-€
11	1.OG	2	49,76m <sup>2</sup>	295.000,-€
12	2.OG	5	125,56m <sup>2</sup>	725.000,-€
15	2.OG	5	122,05m <sup>2</sup>	695.000,-€
16	2.OG	3	79,95m <sup>2</sup>	475.000,-€
17	2.OG	2	49,76m <sup>2</sup>	298.000,-€
18	DG	3	143,93m <sup>2</sup>	928.000,-€
18a	DG	2	116,51m <sup>2</sup>	750.000,-€

zzgl. Oberirdischer Stellplatz 12.000,-€

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

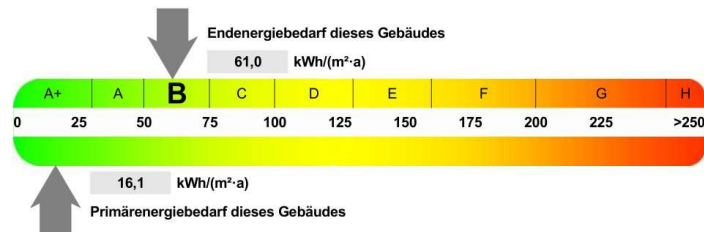
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### 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

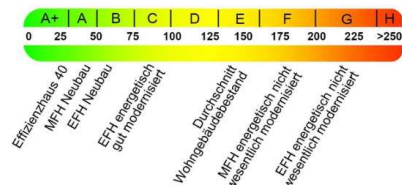
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

### 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