

# EXPOSÉ



Eigentumswohnung in der  
Karl-Fürstenberg-Str. 38

WHG Nr. 16

## OBJEKT

---

Etagenwohnung	Betreutes Wohnen
Wohnungsanzahl	43
Wohnfläche gesamt	ca. 38.27 m <sup>2</sup>
Zimmer	1 / 21.12 m <sup>2</sup>
Diele/Küche	7.33 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6.48 m <sup>2</sup>
Balkon	3.34 m <sup>2</sup> (6.68 m <sup>2</sup> in WFL 50%)
Etage	1.Etage
Keller	ja
TG- Stellplatz	Nein, kein Zukauf möglich
Vermietet	Bis 30.09.2024, anschl. Leerstand
Betreuungspauschale	60 €/ Monat bei Leerstand (Kosten Eigentümer) 95 €/ Monat bei Vermietung (Kosten Mieter)
Kaufpreis	<b>140.000 €</b>
Provision für Käufer & Verkäufer	3.57% inkl. 19% MwSt
Monatl. Hausgeld	199.00 €

## BAUSUBSTANZ & ENERGIEAUSWEIS

---

Baujahr	2004
Energieeffizienzklasse	D
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Gas
Energieausweis	Verbrauchsbasierter Energieausweis

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

---

Der Wohnpark „Carl-Fürstenberg“ bietet alles, was zum Wohlbefinden im Ruhestand gehört und beiträgt:

Die Annehmlichkeiten von neuen, nach modernen Erkenntnissen und Gesichtspunkten der Architektur geschaffenen Eigentumswohnungen in gehobener Ausstattung und einem umfassenden Service, der ganz speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Dazu gehören beispielsweise die großzügigen, behaglichen Gemeinschaftsräume, die repräsentative Eingangshalle, die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, das Büro für den Betreuungsdienst, mehrere Räumlichkeiten, die dem Bedarf einer Seniorenwohnung gerecht werden. Ferner wurde an ein Besucherzimmer gedacht, welches für Übernachtungszwecke angemietet werden kann.

Auf diese Weise haben Sie die einmalige Gelegenheit, in Ihren eigenen vier Wänden weiterhin unabhängig und individuell leben zu können. Darüber hinaus haben Sie die Sicherheit, jederzeit bestens versorgt und unterstützt zu werden.



## Betreutes Wohnen

---

Es ist der Wunsch der meisten Menschen, auch im Alter selbständig in vertrauter Umgebung zu leben und in Gesellschaft mit anderen Menschen zu bleiben. Häufig treten aber in der bisherigen Wohnung Probleme aufgrund des Alters auf. Lage und Grundriss sind ungünstig, funktionierende familiäre und nachbarschaftliche Unterstützung werden aufwändiger und damit einhergehend seltener.

Barrierefreie und wohnliche Architektur, individuelle persönliche und kontaktfördernde Angebote, sowie Dienst- und Hilfeleistungen im Gesundheitsbereich tragen zur Grundidee des betreuten Wohnens bei.

Betreutes Seniorenwohnen schließt somit die Angebotslücke zwischen ambulanter Hilfe und Pflege in der Privatwohnung einerseits und stationärer Pflege im Pflegeheim andererseits. Es tritt zunehmend an die Stelle des traditionellen Altenheims, kann jedoch das Pflegeheim nur im Einzelfall ersetzen.

Die Maxime lautet, soviel Selbständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig zu leisten. Das heißt, dass die eigenständige Haushaltsführung vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit gefördert wird und der Eintritt von Pflegebedürftigkeit möglichst lange verhindert oder zumindest hinausgezögert wird.

Um individuell dem unterschiedlichen Bedarf an Betreuung der einzelnen Bewohner des Hauses gerecht zu werden, wird durch den Betreiber (Caritas) ein Grundservice angeboten. Zusätzlich können die Bewohner aus einer Fülle von Wahlserviceleistungen ihr individuelles Paket zusammenstellen.

---

## **Grundservice**

Der umfangreiche Service im Haus und das Angebot eines 24-Stundes-Notrufanschlusses geben Entlastung und Sicherheit im Alltag.

Angebote kultureller, informativer und geselliger Art fördern die Begegnungsmöglichkeiten in den Gemeinschaftsräumen.

Die Betreuungs- bzw. Kontaktperson vermitteln bedarfsgerechte Dienstleistungen, fördern Kontakte und bietet persönliche Hilfestellungen an.

Ihr Aufgabenschwerpunkt liegt in der Aktivierung der Selbsthilfekräfte des Bewohners.

## **Wahlservice**

Hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen wie Essensversorgung, Wohnungsreinigung, Wäschedienst oder Einkauf sowie weitere pflegerische Dienstleistungen sind auf Wunsch verfügbar.

Gewährleistungen, Koordination und Vermittlung gegenseitiger, nachbarschaftlicher und professioneller Hilfeleistungen sind ebenfalls Aufgaben der Kontaktperson.

Grundsätzlich besteht Wahlfreiheit für die Bewohner hinsichtlich des Hilfeumfangs sowie der Dienstleistungsanbieter.

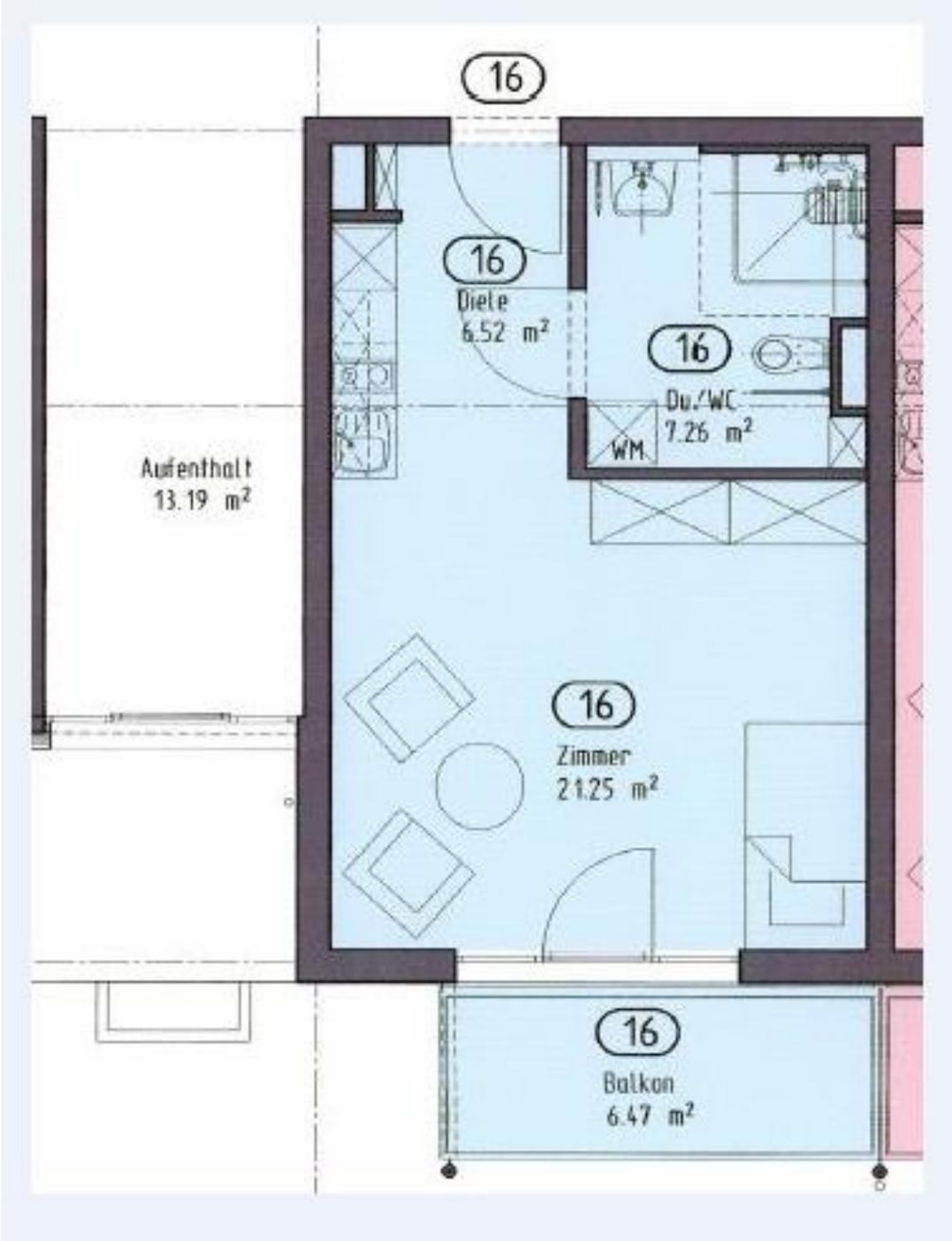
## Auszug aus der Baubeschreibung

---



- Insgesamt 43 Wohnungen
- Alle Wohnungen sind barrierefrei, also ohne Stufen und Absätze
- Großzügige, überdachte Balkone oder Terrassen bei jeder Wohnung
- Attraktive, gemeinschaftliche Dachterrasse
- Stabile Wohnungseingangstüren mit doppeltem Falz- und Sicherheitsbeschlägen
- Wartungsfreie Kunststoff-Fenster mit Wärmeverglasung und bequemen elektrischen Rollläden
- Wände mit ausgesuchter Glasfasertapete
- Komplette Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Abluft nach außen
- Bodenbelag in versiegeltem Parkett
- Angenehme Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Wände der Bäder mit hochwertigen Keramikfliesen
- Bequeme bodenebene Duschen mit Mosaikfliesen
- Moderne und großzügige Liftanlage mit Dialogsystem
- 24-Stunden-Notrufsystem und Video-Überwachungsanlage

# Grundriss



# Bilder Beispielwohnung

---







# Anbieter der Immobilie

**TOP-IMMOBILIEN GMBH**

Kauf | Verkauf | Vermietung | Beratung



## Top-Immobilien-Rheinfelden GmbH

Rudolf-Vogel-Anlage 5+6,  
79618 Rheinfelden



Frau Caroline Donche-Brugger  
Dein Ansprechpartner

Telefon: +497623/7972770