

ZU VERKAUFEN



3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Dachgeschoss
Rheinfelden

OBJEKT

Typ	Dachgeschosswohnung
Etage	3.OG + Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Tiefgaragenplatz	2
Hausgeld mtl.	272 €
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Kaufpreis Wohnung	259.000 €
Kaufpreis 2x TG-Platz	40.000 €

BAUSUBSTANZ & ENERGIEAUSWEIS

Baujahr	1990
Objektzustand	Gepflegt
Heizungsart	H-Gas
Energieeffizienzklasse	C

Ein neuer Energieausweis mit der Berechnung nach Fernwärme-Anschluss ist beantragt

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die hier angebotene charmante Dachgeschosswohnung mit zusätzlichem Galeriegeschoss wurde zu einer 3 Zimmer Wohnung (+Zimmer im DG) umgebaut und liegt in einem kinderfreundlichen, stadtnahen Gebiet im Herzen von Rheinfelden. Das Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und an die Fernwärme angeschlossen worden. Sie gelangen von den beiden Tiefgaragenplätzen direkt zum Treppenhaus zur Wohnung.

Die helle 3 Zimmer Wohnung verfügt über ein erneuertes Bad mit separatem WC und einer neuen modernen Einbauküche, die erst 2023 eingebaut worden ist. Ein zusätzlicher Abstellraum direkt angrenzend zur Küche bietet viel zusätzliche Abstellfläche. Das Dachgeschoss kann ohne viele Umbauten als Büro oder Gästezimmer umgebaut werden. Auf dem geräumigen überdachten Balkon, können Sie gemütliche Grillabende verbringen und den Tag ausklingen lassen. Ein Kellerraum rundet das Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich für Singles, eine kleine Familie oder für Kapitalanleger.

AUSSTATTUNG & RENOVATIONEN

Bodenbeläge: Vinyl & Laminat

- | | |
|------|--|
| 2021 | Sanierung Badezimmer |
| 2022 | Renovierung Schlaf- und Kinderzimmer, Gäste-WC und Abstellraum |
| 2023 | neue Einbauküche |

LAGE

Die Wohnung liegt in einem kinderfreundlichen und lebendigen Wohngebiet. Sämtlich Infrastruktur, Kindergärten, Bushaltestellen und Läden des alltäglichen Bedarfs sind nur wenige Meter entfernt.

So lebt man in Rheinfelden in unmittelbarer Nähe zur Schweiz mit vielfältigen kulturellen Angeboten und einer perfekten, direkten Verkehrsanbindung an Bus und Bahn.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnflächenberechnung	
3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss/Dachgeschoss mit Galeriegeschoss	
Wohnen/Essen	ca. 26,14 m ²
Schlafen I } Schlafen II }	ca. 18,25 m ²
Küche	ca. 6,58 m ²
Abstellk.	ca. 3,34 m ²
Flur	ca. 10,80 m ²
WC	ca. 1,82 m ²
Bad	ca. 5,41 m ²
Balkon	ca. 4,70 m ²
	<u>ca. 77,04 m²</u>
./ 3 % Putz	ca. 2,31 m ²
	<u>ca. 74,73 m²</u>
Galeriegeschoss	ca. 7,00 m ²
Gesamtwohnfläche	<u>ca. 81,73 m²</u>

Wohnflächenberechnung

03. Mai 2005

Berechnung der anrechenbaren Fläche

Ausgebautes Dachzimmer

Erklärung:

Berechnet wurde die Fläche, in der die Zimmerhöhe grösser 1m ist, (schraffierter Bereich der beiliegenden Zeichnung).
Diese Fläche niedriger als 2m, weshalb sie durch 2 geteilt wird.
Der Treppenaufgang ist von der Wohnfläche abgezogen.

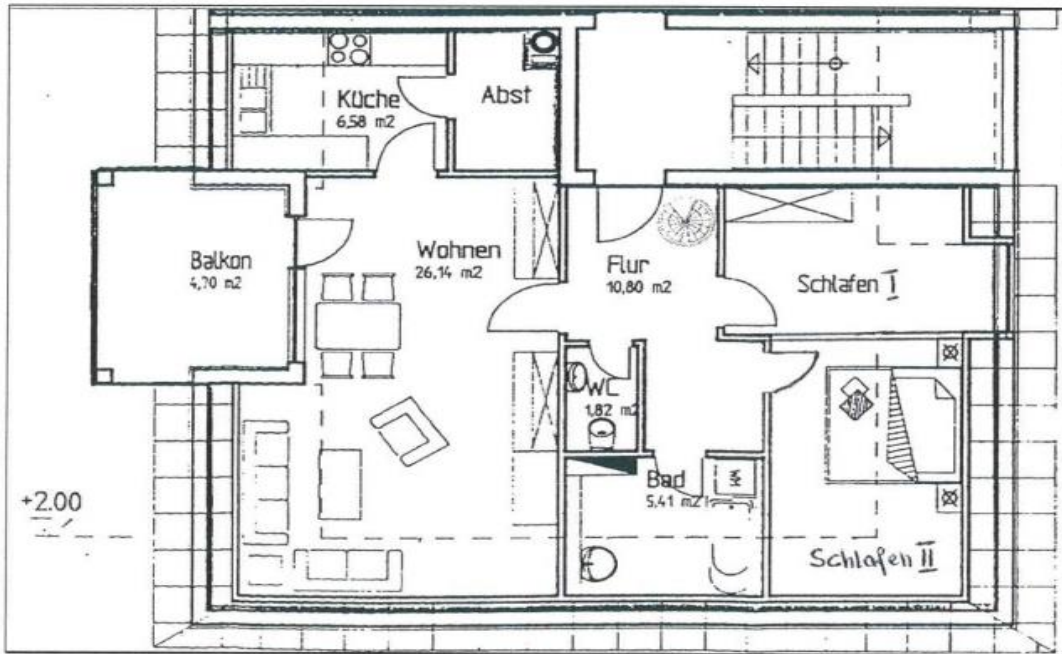
	3,40m x 3,73m =	12,68 m ²
+	0,88m x 2,65m =	2,33 m ²

		15,01 m ² (gesamt Fläche)
-	0,90m x 1,18m = (Treppe)	1,06 m ²

		13,95 m ² (Fläche abzügl. Treppe)
	13,95 m ² / 2 =	6,97 m ² (Fläche ½ da unter 2m Höhe)

Anrechenbare Fläche ca. 7 m²

Grundriss 3.OG



Grundriss Dachgeschoss

