

3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Rheinfelden

Objekt: 21RSCH• Friedrichplatz, 79618 Rheinfelden

Kaufpreis: 385.000,00 €

(Wohnung 360.000 € + TG 25.000 €)

Verfügbar: ab 15.04.2022



Daten und Fakten im Überblick:

Immobilien Nr. 21RSCH

Objektart	Eigentumswohnung
Objekttyp	Wohnimmobilie/ Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ / Ort	79618 Rheinfelden
Adresse	Friedrichplatz
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Etage	1. OG (Zugang von der TG mit Lift zur Wohnung)
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1 innenliegendes Bad (ohne Fenster) mit Badewanne & WC
Balkon	Ja (ca. 16 m ²)
Untergeschoss	1 Keller (7.76 m ²), Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen etc. vorhanden, Tiefgarage, Wasch- & Trockenraum
Garage/Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
Heizungsart	Gas-Zentral-Heizung
Sonstiges	Hausgeld 2021 EUR 206,- und EUR 28,- für TG- Platz/ Monat
Bauweise	Massivbauweise

Küche	Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten
Internet / Kabel	Telefon, TV und Internet via Unitymedia
Baujahr	2003
Zustand	Gehoben
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	81 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2028
Kaufpreis	385.000 € (inklusive Küche und TG-Platz 25.000 €)
Außen-Provision (Maklerprovision)	1 % (inkl. MwSt)
Verfügbar ab	ab mitte April 2022 oder nach Vereinbarung

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

Beachten Sie die Nebenkosten für Notar mit ca. 2 % und Grunderwerbssteuer mit 5 %. Somit fallen für das Objekt insgesamt 8 % Nebenkosten an.

Lage

Hochwertige Eigentumswohnung im Herzen von Rheinfelden in ruhiger Seitenstraße!

Ein «Katzensprung» in die Schweiz (CH Rheinfelden oder nach Kaiseraugst)!

- Bahnhof in 6 Minuten
- Fussgängerzone Friedrichplatz in 1 Minute zu Fuss erreichbar
- Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Naherholung am Rhein in 5 min., Hügelpark ca. 1,6 km, Schwimmbad ca. 1,6 km,
- Rheinfelden (CH) z.B. alte Rheinbrücke Entfernung 600 m
- Basel Stadtmitte Entfernung ca. 18 km
- Flughafen Basel/Mulhouse/Freiburg Entfernung ca. 25 km ca. 35 min.

Beschreibung

Die sehr gepflegte und moderne Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses von 2003 mit insgesamt 34 Einheiten auf 2 Häuser verteilt und liegt im Herzen Rheinfeldens, bestens geeignet für Rentner und Stadtliebhaber, aber auch für die kleine Familie, da die Fußgängerzone fast direkt vor der Haustüre liegt. In unmittelbarer Nähe sind ein Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie ein Freibad mit Sportanlagen und Tennisplätze vorhanden. Der Busbahnhof befindet sich ca. 900 m entfernt, zum Bahnhof sind es ca. 6 Minuten. Außerdem sind dem Bahnhof sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäcker, Metzger, Lebensmittel, Apotheke angeschlossen.

Einziehen in das neue Zuhause und wohlfühlen oder als Kapitalanlage sofort vermieten (Vermietung z. B. mit 1050 € + TG + NK möglich).

Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert und verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil, einem grossen Stellplatz in der Tiefgarage für Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen etc., Wasch- und Trockenraum mit hausinternen Zugang. Über einen Lift gelangen Sie direkt zur Wohnung. Die Hausgemeinschaft hat entschieden, dass auch der Hauseingang über den Innenhof barrierefrei umgebaut wird. Auch der Tiefgaragenstellplatz ist barrierefrei über den Aufzug direkt erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise erstellt und wird mit einer hauseigenen Gaszentralheizung beheizt.

Die ca. 86 qm Wohnfläche ist optimal angelegt: Über den Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe gelangen Sie in die offene Wohn-Essküche mit angrenzendem Wohnzimmer. Ein Vorratsraum mit Türe zur Küche wurde nachträglich geschaffen. Über das Wohnzimmer, sowie Eltern- und Kinderzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon. Harmonisch abgestimmte Materialien, sowie liebevoll geplante Details, verleihen der Wohnung ein besonderes und modernes Ambiente. Das Bad wurde im Jahr 2011 umgebaut und erneuert und mit einer Badewanne mit Glaselement als Spritzschutz zum Duschen versehen und ist raumhoch gefliest. Der Eingangsbereich, das Wohnzimmer und die Schlafzimmer sind einheitlich mit Laminat versehen. Die Küche ist mit einem Fliesenboden ausgestattet, der farblich harmonisch mit dem Bodenbelag vom Wohnzimmer und Flur abgestimmt ist.

Übersicht Renovierungen / Umbau

Wohnung:

Bad / Umbau 2011

Abstellkammer 2011

Geäude:

Lift 2020

Flachdach-Reparatur 2020

Neue Entkalkungsanlage 2020

Sonstige Angaben

Eine Besichtigung kann jederzeit nach vorheriger Terminabsprache über uns vereinbart werden. Die Eigentümer/Verkäufer wünschen ausdrücklich nicht, dass eigenständiger Kontakt mit Ihnen aufgenommen wird. Wenden Sie sich bitte bei Interesse direkt an unser Unternehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

WEITERE INFORMATIONEN ERHALTEN SIE GERNE AUF ANFRAGE!
WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!



Grundriss:

NEU nach Umbau Bad & Ergänzung Abstellraum



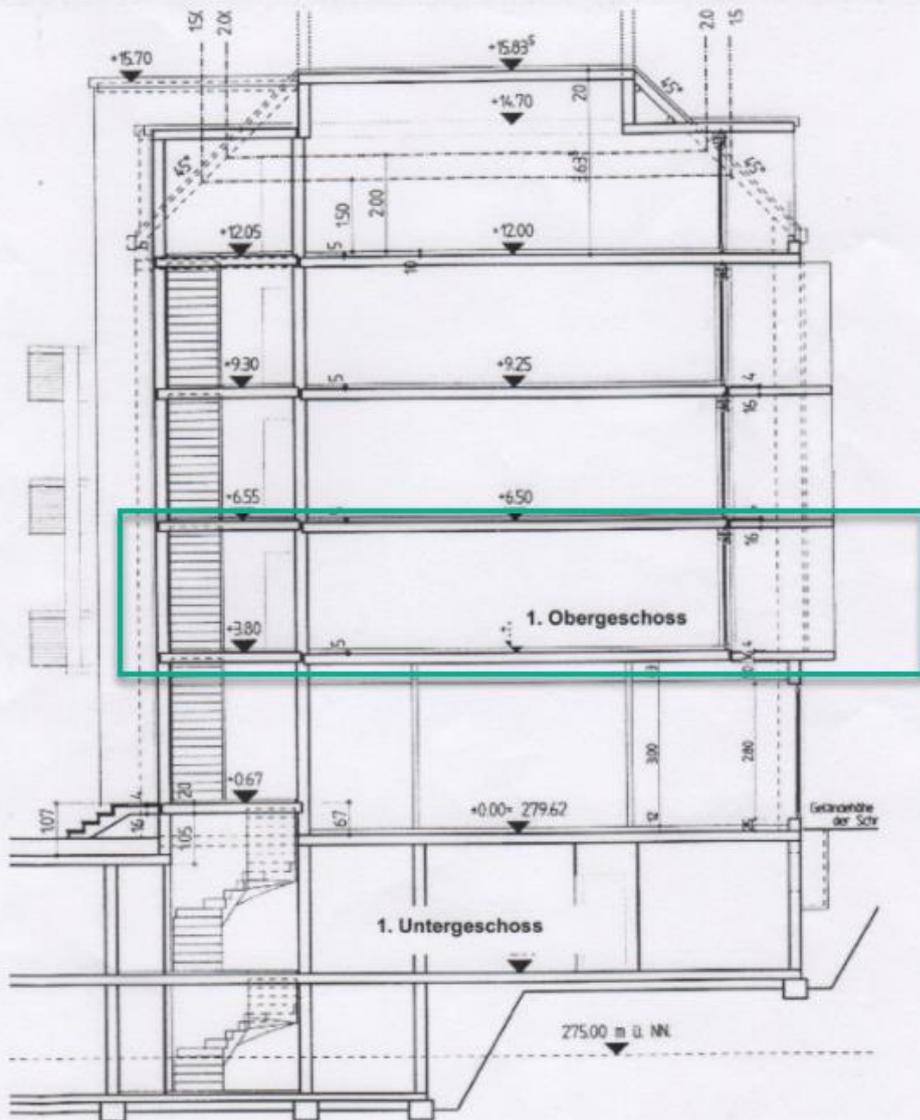
Flächenberechnung:

Wohnflächenberechnung						Anlage 7	
Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss							
Berechnung der Wohnflächen nach WofIV							
Die Maße wurden örtlich aufgemessen							
	I	b	Faktor	Zwischens.	m ² gesamt	rund m ²	
Diele	1,71	1,69		2,89			
	0,98	0,10		0,10			
	-0,57	0,62		-0,35	2,64		
Wohnen	8,49	4,10		34,81			
	-4,00	0,06		-0,24			
	0,15	2,80		0,42			
	-4,10	1,74		-7,13	27,86		
Küche	1,74	2,88		5,01			
	-0,30	0,32		-0,10	4,91		
Diele Schlafen	1,12	1,57			1,76		
Schlafen	0,86	2,64		2,27			
	6,02	2,65		15,95			
	3,47	1,60	0,50	2,78			
	0,78	1,14	0,50	0,44	21,44		
Kind	4,69	3,12		14,63			
	-2,15	0,98	0,50	-1,05	13,58		
Bad	1,88	2,74		5,15			
	0,95	0,83		0,79	5,94		
Balkon	4,00	2,03	0,50	4,06			
	6,43	1,15	0,50	3,70	7,76	85,89	86,00

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

Gebäudeschnitt
(Plan aus Grundbuchakte „Aufteilungsplan“)
hier: verkleinert auf 85%

Anlage 6



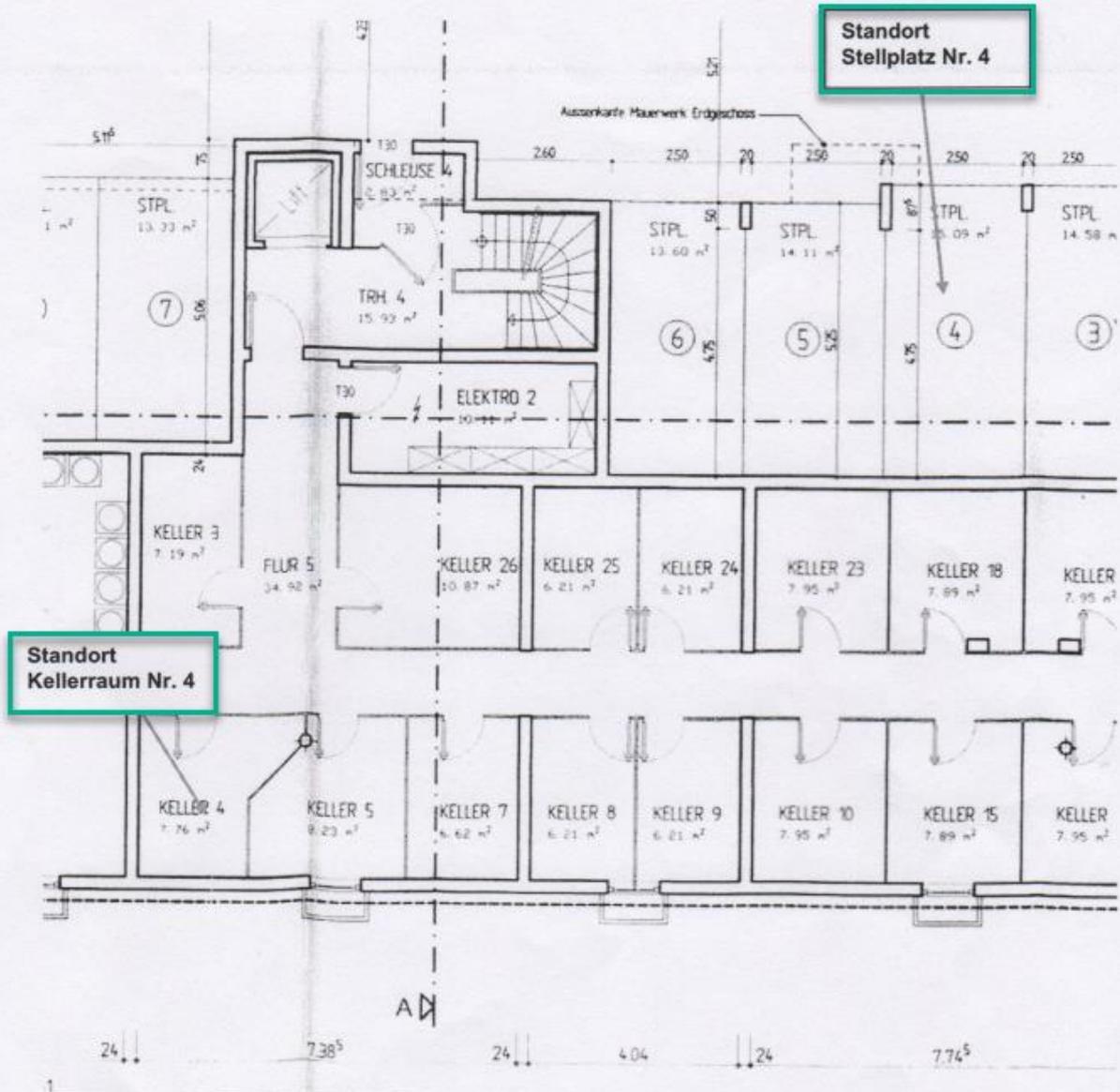
Sachverständigenbüro Norbert Schauble
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage im Gebäude

Bögl Immobilien
Rechbergstr. 35 / 79585 Steinen
www.boegl-immobilien.de
07627/5888032

**Teilgrundriss 1. Untergeschoss
mit dem Kellerraum Nr. 4 und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 4**
(Plan aus Grundbuchakte „Aufteilungsplan“)
hier: verkleinert auf 85%

Anlage 5



Kellerabteil 7,76 m² / TG-Parkplatz 15,09 m²

Impressionen:



ca. 37 m² (Wohnzimmer, Küche und Flur)







Elternschlafzimmer (21,44 m²)



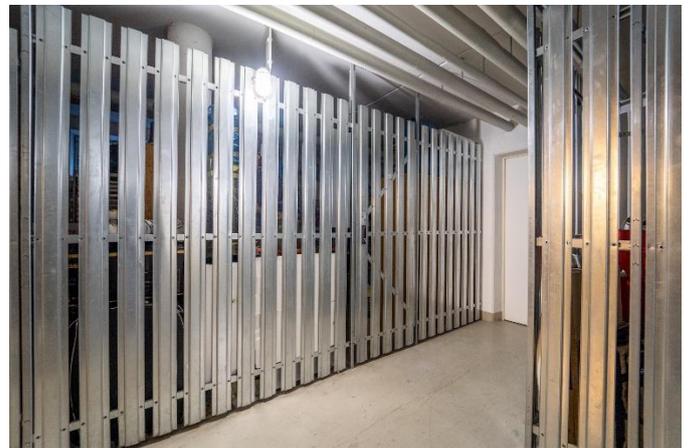
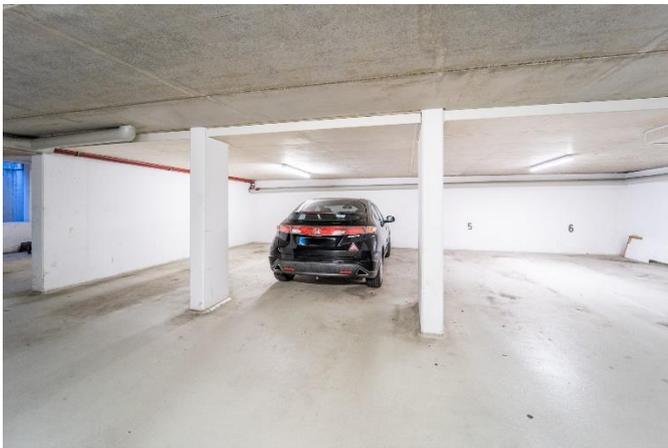
Kinderzimmer (13,6 m²)





Bad 2011 saniert/renoviert (ca. 6 m²) mit hochwertigen Badmöbeln & Spiegelschrank ausgestattet





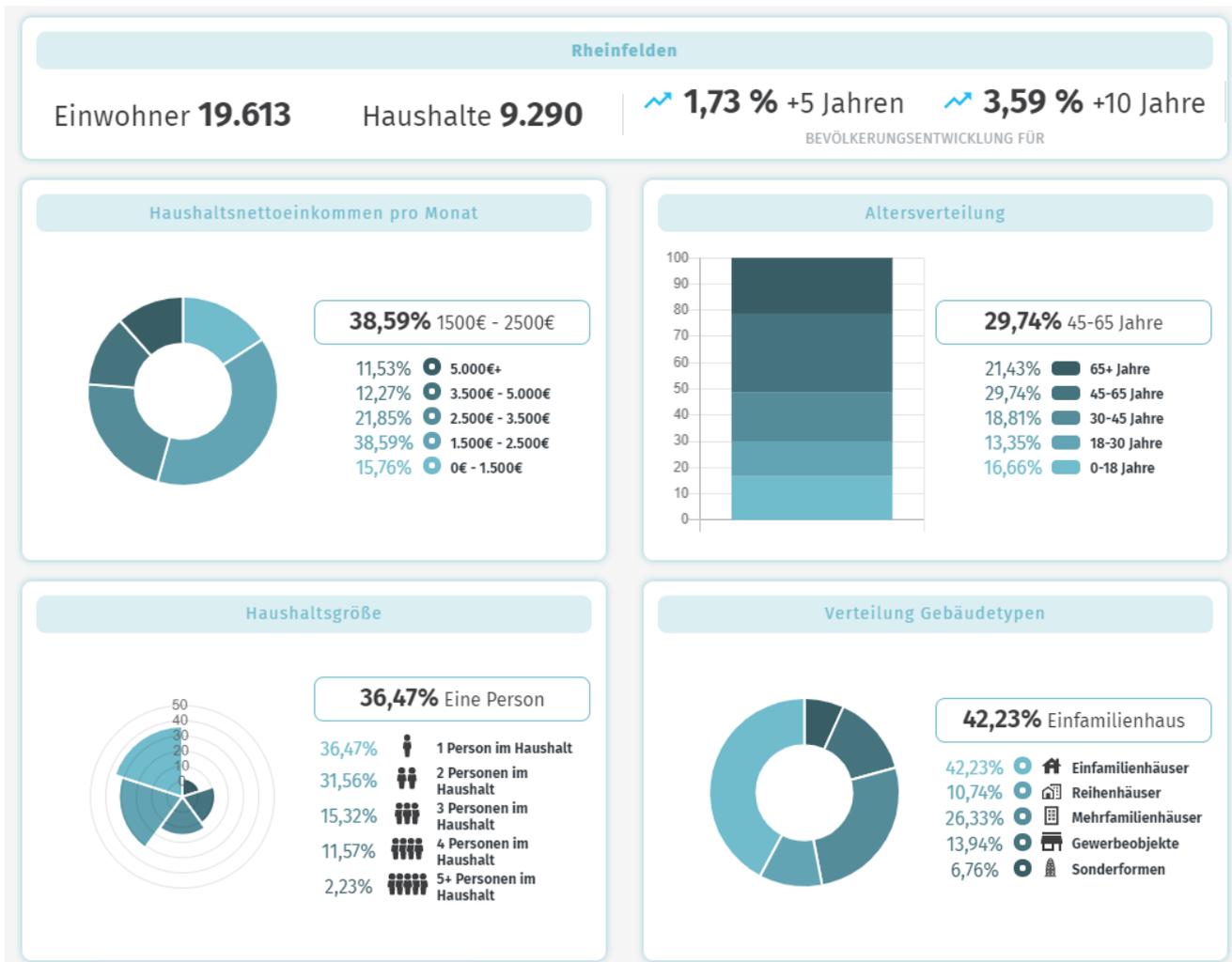
TG Stellplatz, Stellplatz für Räder/Motorräder, Waschmaschinen/ Trockenraum, Kellerabteil

HINWEIS:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

Direkt im Herzen von Rheinfelden, das lässt das Herz höher schlagen!





Rechtshinweis: Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.