

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinfelden

**Helle, teil sanierte 3-Zimmer EG ETW mit Westbalkon -  
Im zeitlosen und modernem Design**



Objekt-Nr. OM-413621

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Melissa Neumann

79618 Rheinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,50 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	66,50 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	183 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante und teil sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung auf 66,50 m<sup>2</sup> überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und cleveren Details.

Die Wohnräume mit edlem Eiche Varius Parkett schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, während die Fliesen in dezenter Marmoroptik in Küche und Badezimmer stillvoll und zeitlos gestaltet sind. Zu dem sorgt die AEG-Fußbodenheizung im Badezimmer (insbesondere in den Wintermonaten) für ein stets angenehmes Raumgefühl.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem westlich ausgerichteten Balkon, der perfekt für laue Abende oder gemütliche Kaffeepausen geeignet ist.

Die Außenrolläden, ursprünglich von 2001, wurden nun auf eine elektrische Bedienung umgerüstet und bieten so zusätzlichen Comfort und Privatsphäre.

Praktische Extras runden dieses Angebot ab:

Zusätzlicher Stauraum ist durch gleich zwei Kellerabteile mit Naturboden, sowie einen Speicher auf dem Dachboden gegeben.

Zur allgemeinen Nutzung verfügt das Haus über einen Fahrradraum im Keller, der eine sichere und witterungsgeschützte Abstellung der Fahrräder ermöglicht.

Darüber hinaus bringt der gemeinschaftliche Waschraum ausreichend Platz für die eigene Waschmaschine mit.

Die Wohnung verbindet Comfort, Funktionalität und moderne Ausstattung - ideal für Paare, Alleinstehende oder auch kleine Familien jeden Alters, die Wert auf Wohnqualität und eine ruhige, grüne Umgebung legen.

## Ausstattung

Gepflegter, neuwertiger Zustand + helle und freundliche Räume mit durchdachtem Grundriss!

Wohnräume: Eiche Varius Parkett

Badezimmer: Limestone Fliesen cream/matt 30x60x0,8 + Mosaikfliesen cream/matt in der barrierefreien Dusche, Fußbodenheizung

Küche: Limestone Fliesen cream/matt 30x60x0,8 als Bodenbelag + Fliesenspiegel "Kermos Concept" weiß/matt 60x120x0,7

Elektrische Außenrolläden (nachgerüstet, urspr. 2001)

Westbalkon: mit Akazien Holzfliesen im Mosaikdesign 30x30

2 Kellerabteile mit Naturboden

1 Speicher auf dem Dachboden

Gemeinschaftlicher Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine

Fahrradraum im Gemeinschaftskeller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## **Sonstiges**

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, wird vorab ein Eigenkapitals- und/oder Finanzierungsnachweis benötigt.

## **Lage**

Die ETW befindet sich in Warmbach, ein ruhig gelegener und gut angebundener Stadtteil von Rheinfelden (Baden). Sie liegt nur wenige km vom Stadtzentrum entfernt und bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur (aufgrund diverser Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, sowie medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung), ebenso eine naturnahe, friedliche Wohnlage mit genügend Erholungsmöglichkeiten für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Autobahn A98 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Basel, sowie Lörrach und eignet sich daher auch ideal für Pendler. Eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist zudem durch die guten Busverbindungen gegeben.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzi. - große Fensterfront



# Exposé - Galerie



Balkonplatz zum Innenhof



Balkon mit Nachmittagssonne



Balkonfliesen Echtholz Akazien

# Exposé - Galerie



Heller Eingangsbereich



Flur mit Zugang in alle Räumen



# Exposé - Galerie



Küche - hell & pflegeleicht



Küche - Essbereich

# Exposé - Galerie



dezentler Fliesenspiegel



Geräumiges Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer flexibel nutzbar

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



modernes Badezimmer



Glas Duschwand schwarz



# Exposé - Galerie

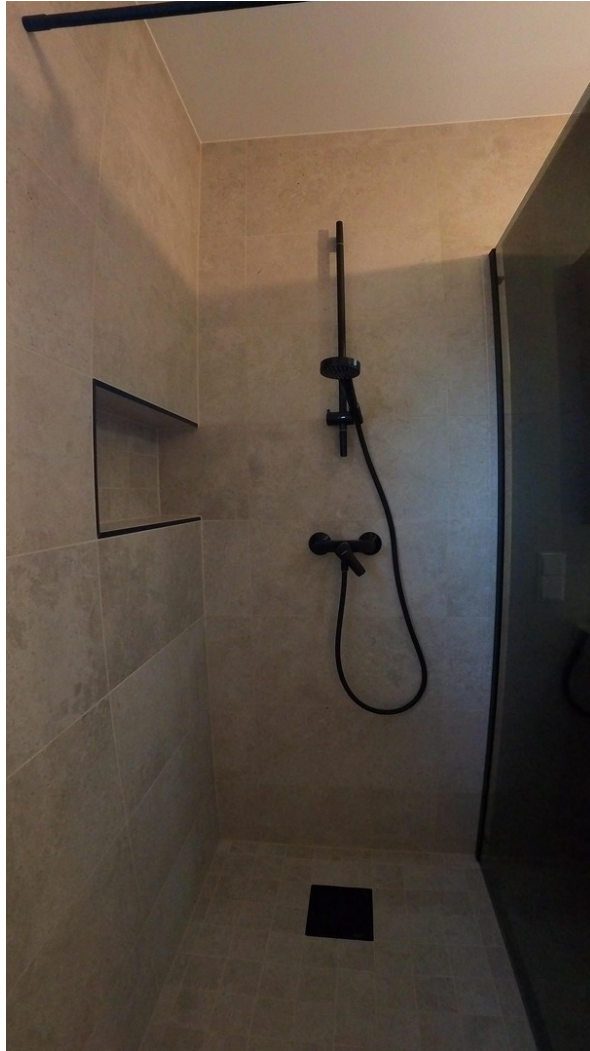


Waschtisch mit Spiegelschrank



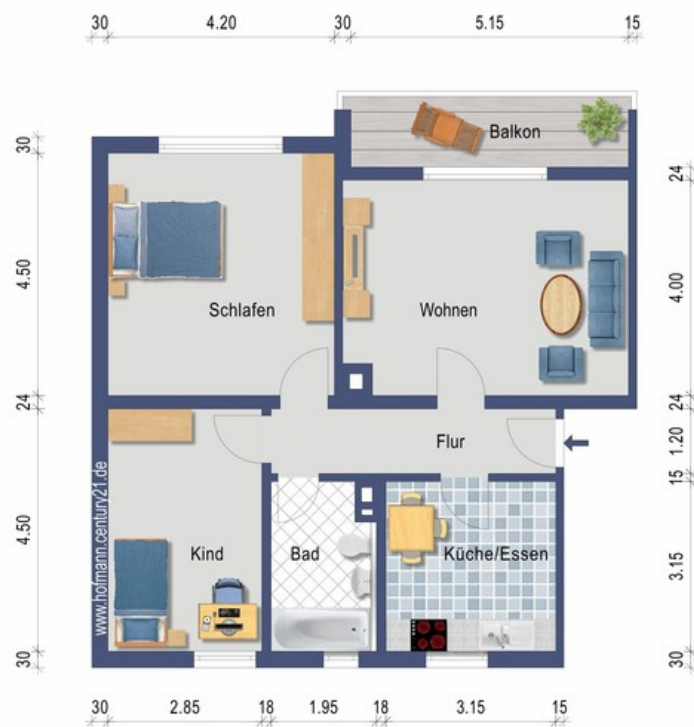
Sicht von der Dusche

# Exposé - Galerie



Bodenebene Dusche

# Exposé - Grundrisse



Praktischer Grundriss