

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinfelden

### Stadtnahe 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-437545

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Xenia

79618 Rheinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |              |                |
|---------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1965              | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,00              | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche    | 75,00 m²          | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger | Fernwärme         | Etage        | Erdgeschoss    |
| Hausgeld mtl. | 352 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches über einen Aufzug verfügt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für kleine Familien, Paare oder auch als Wohngemeinschaft.

Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit schönem Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Große Fenster sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Geschirrspüler ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und sorgt dank Fenster für eine gute Belüftung und viel natürliches Licht.

In den Wohnräumen sind moderne und pflegeleichte Vinylböden verlegt, die für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgen. Ein praktischer Einbauschrank im Flur bietet zusätzlichen Stauraum. Ergänzend gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

Durch die praktische Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine Nutzung als Wohngemeinschaft sehr gut geeignet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage mit angenehmem Umfeld und viel Grün. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Geschäfte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass umliegende Ortschaften sowie das Stadtzentrum schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig gelegen.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 148,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss