

# Exposé

## Maisonette in Rheinfelden

### 2,5- Zimmer- Maisonettewohnung mit großer moderner Küche in zentraler Lage in Rheinfelden- Nollingen



Objekt-Nr. OM-456381

**Maisonette**

Verkauf: **312.000 €**

79618 Rheinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	68,84 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Wohnfläche: ca. 68,84m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2,5
- Etage: 2. Obergeschoss (Mitte)
- Baujahr: 1979
- Heizung: Gaszentralheizung
- Energieausweis: EnEV: 111 kWh (m<sup>2</sup>·a)
- Bezugsfrei ab: Nach Absprache
- Kaufpreis: 312.000,-€ (inkl. Einbauküche & Tiefgaragenstellplatz)
- Adresse: 79618 Rheinfelden- Nollingen

Diese gepflegte 2,5- Zimmer- Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines zentral gelegenen Mehrfamilienhauses in Rheinfelden- Nollingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 68,84m<sup>2</sup> bietet sie ein modernes, offenes und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Der sonnige Süd- Balkon mit freiem Blick lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Dabei sorgt die Markise für einen optimalen Sonnenschutz auf dem Balkon.

Die moderne Einbauküche aus 2020, überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, dem großen Platzangebot und dem zeitgemäßen Design- ein echter Blickfang für Koch- und Backbegeisterte.

Das Badezimmer mit Dachfenster verfügt über Dusche, WC und Badewanne, was somit Komfort für alle Bedürfnisse bietet. Zudem gibt es eine Nische, die Platz für eine Waschmaschine, sowie einen Wäschetrockner bereithält. Für Gäste ist ein separates Gästebad vorhanden.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten. Das Haus hat zudem einen Fahrradkeller und einen großen Trockenraum.

## Ausstattung

- Großzügige 2,5- Zimmer- Maisonettewohnung
- Heller Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum Süd- Balkon
- Einbauküche von 2020 mit neuen, modernen Geräten
- Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne und separates Gästebad
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz
- Energieeffizienzklasse D (Energieausweis liegt vor)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Geschäftsleute, kleine Familien oder Kapitalanleger. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Rücklagen, wodurch anstehende Instandhaltungsrücklagen gut abgesichert sind.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Die Wohnung ist bei Kauf frei nach Absprache.

Vermittleranfragen werden nicht berücksichtigt, bzw. beantwortet.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Rheinfelden- Nollingen, einem Stadtteil von Rheinfelden mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Spielplätze. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut- auch die Schweizer Grenze ist schnell erreichbar, was die Lage für Berufspendler besonders attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

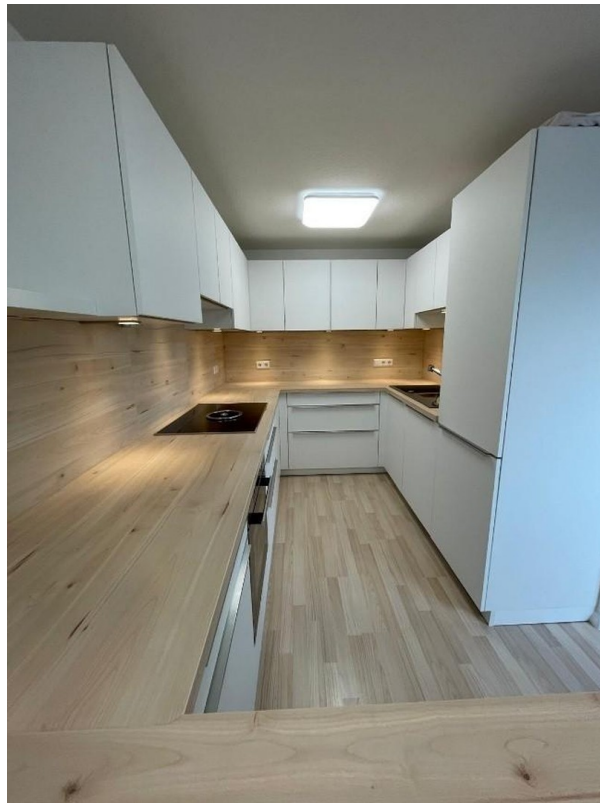


Wohnzimmer (Blick- Südwärts)

# Exposé - Galerie



Küche 1

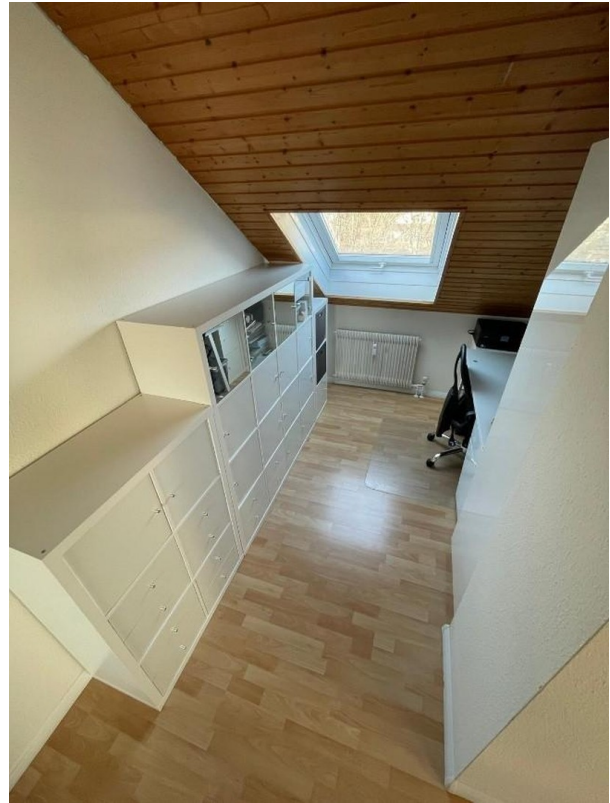


Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro



Badezimmer

# Exposé - Galerie

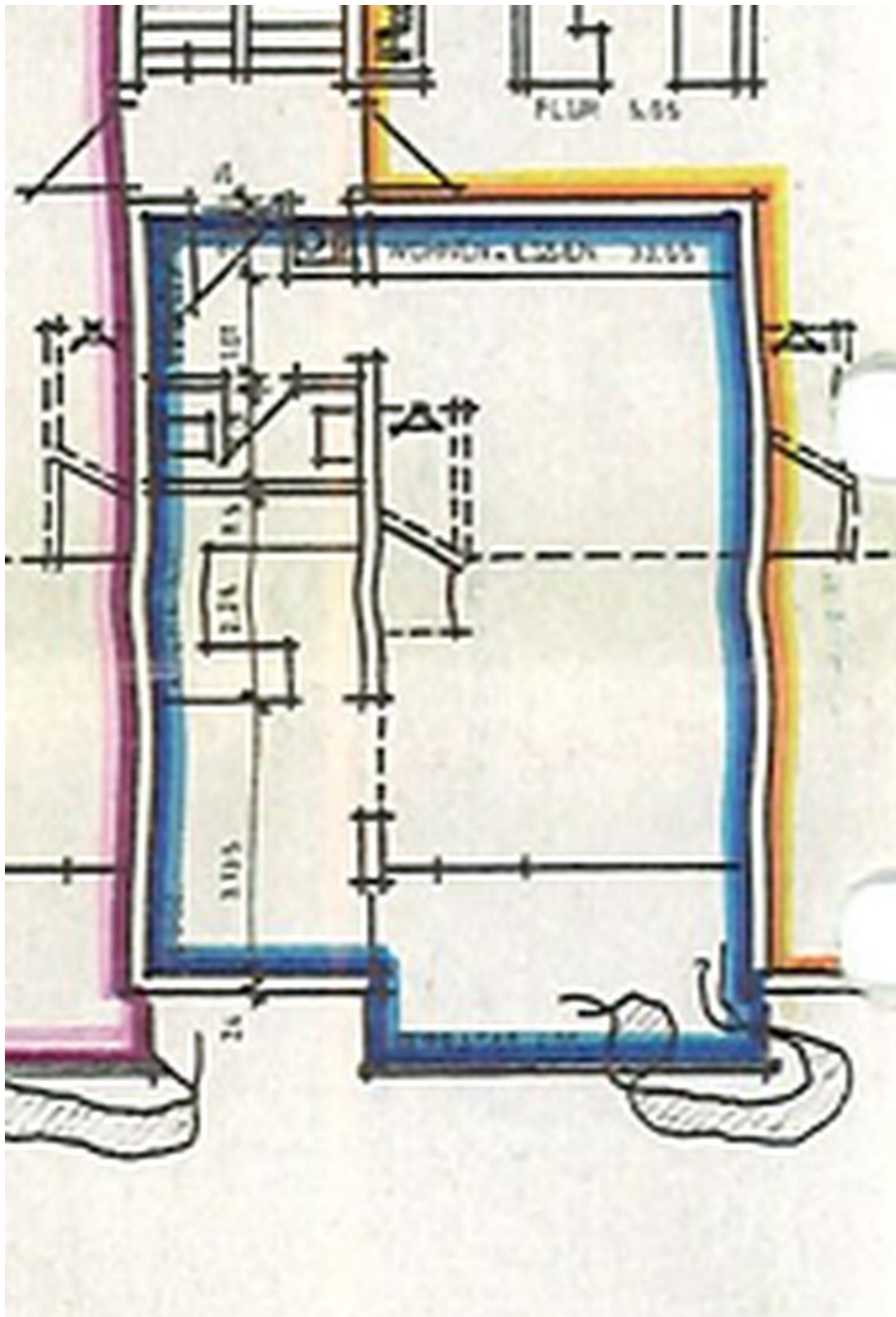


Eingangsbereich



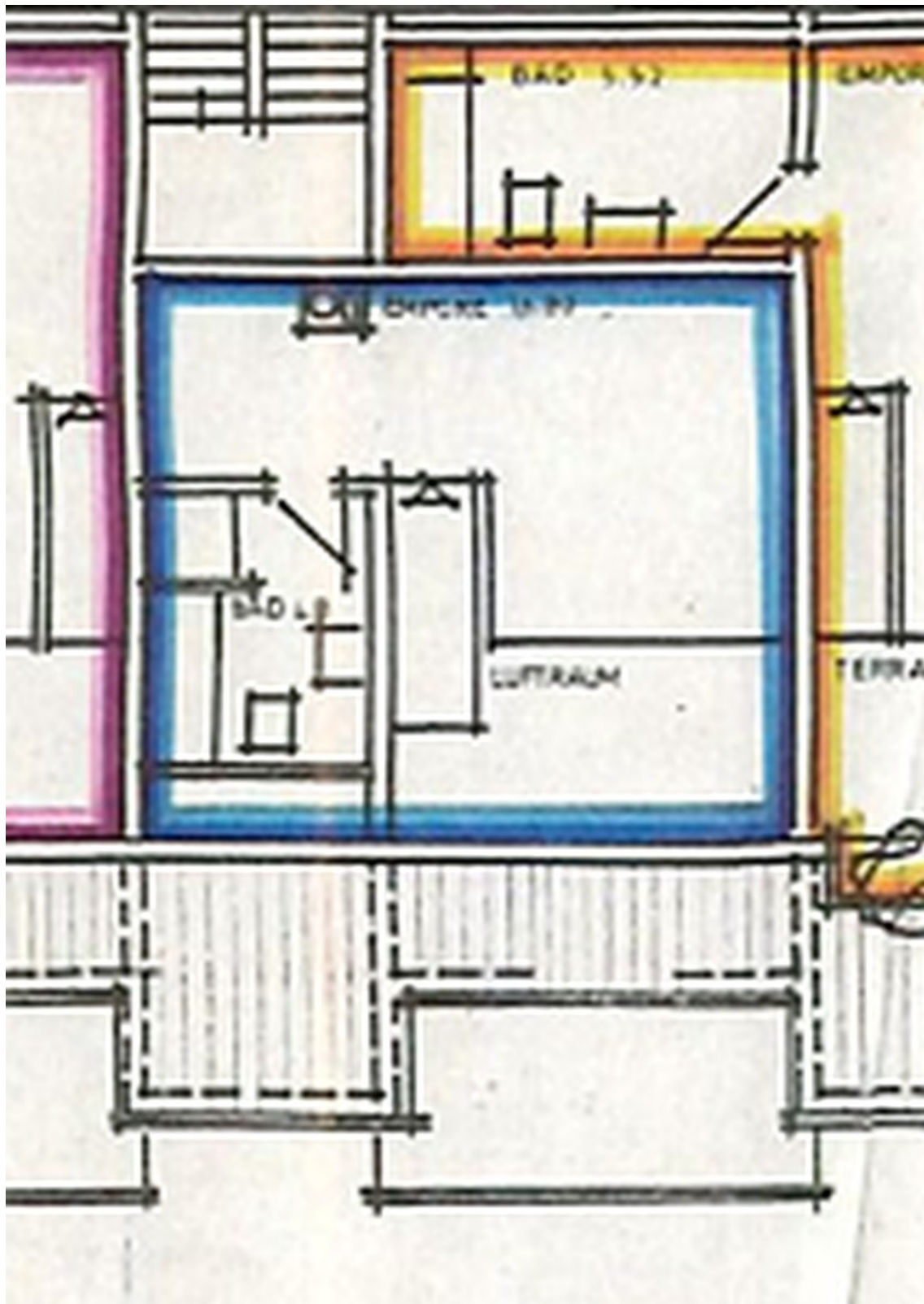
Gästebad

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss- Empore