





*Objektnummer 5909286*

# *Rheinfelden (Baden) - Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit zwei Loggien*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaltmiete*** | ***1.359,68 €*** |
| ***Nebenkosten*** | ***256,00 €*** |
| ***Kautionshinweis*** | ***4079,04*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***85,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***3,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***2024*** |
| ***Zustand*** | ***ERSTBEZUG*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Gehoben*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Bodenart*** | ***Parkett, Fliesen*** |
| ***Heizungsart*** | ***Fussboden*** |
| ***Befeuerung*** | ***Fernwärme*** |
| ***Fahrstuhl*** | ***Personen*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Tiefgarage*** |
| ***Barrierefrei*** | |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***24.11.2034*** |
| ***Energiebedarf*** | ***46.4*** |
| ***Energieträger*** | ***Fernwärme*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***A*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***25.11.2024*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Schillerstraße 3 befindet sich in zentraler Lage von Rheinfelden (Baden) und bietet insbesondere durch die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, medizinischer Versorgung, Schulen und Freizeiteinrichtungen einen hohen Alltagskomfort. Die Lage verbindet die Vorteile einer gewachsenen Innenstadt mit der unmittelbaren Nähe zum Rhein, zur Schweiz und zum Wirtschaftsraum Basel.***

***Zentrale Lage mit kurzen Wegen***
***Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von der Schillerstraße aus bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich beispielsweise My Market in der Schillerstraße 6. Auch weitere Supermärkte wie REWE in der Nollinger Straße sowie Hieber's Frische Center KG an der Karl-Fürstenberg-Straße befinden sich im näheren Umfeld.***
***Auch der Oberrheinplatz und die Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und weitere Angebote des täglichen Lebens. Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Erledigungen des Alltags ohne Auto vorzunehmen.***

***Einkaufen & Gastronomie***
***Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte und Discounter im näheren Umfeld zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken, Fachgeschäfte und weitere Dienstleister.***
***Auch gastronomisch bietet Rheinfelden eine abwechslungsreiche Auswahl. Von der klassischen italienischen Küche bis zu mediterranen und internationalen Restaurants reicht das Angebot in der Innenstadt und den angrenzenden Straßen. Beispiele sind Restaurant La Vita oder Amavi-Haus Restaurant.***

***Ärzte, Apotheken & medizinische Versorgung***
***Auch die medizinische Infrastruktur ist hervorragend. Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich beispielsweise das MVZ Rheinfelden in der Kapuzinerstraße. Darüber hinaus sind mehrere Hausarztpraxen, unter anderem Jamal Alshoukri sowie Dr. med. Udo Müller, im Stadtgebiet ansässig. Das Kreiskrankenhaus Rheinfelden liegt laut Standortinformationen rund 3 km entfernt.***

***Kindergärten & Schulen***
***Auch für Familien ist der Standort interessant. Mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich innerhalb eines Radius von etwa 1 km.***
***In der näheren Umgebung befinden sich beispielsweise die Kath. Kindertagesstätte St. Michael sowie die Stadt Rheinfelden Kiga Kunterbunt. Für den Schulbereich bietet unter anderem die***

***Schillerschule Gemeinschaftsschule ein entsprechendes Angebot.***

***Bahnhof & öffentliche Verkehrsmittel***
***Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zum Bahnhof Rheinfelden (Baden). Dieser befindet sich nur rund 320 Meter von der Schillerstraße entfernt und ist damit in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nahegelegene Bushaltestelle Werderstraße liegt sogar nur rund 100 Meter entfernt. Vom Bahnhof Rheinfelden (Baden) bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Basel, Bad Säckingen, Waldshut und weitere Städte der Region. Nach Basel verkehren Züge regelmäßig; die Fahrt dauert etwa 10 bis 15 Minuten.***
***Auch die Schweizer Partnerstadt Rheinfelden ist schnell erreichbar. Der dortige Bahnhof liegt etwa 10 bis 15 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an das Schweizer Bahnnetz. Von dort bestehen unter anderem Verbindungen Richtung Basel und Zürich.***

***Basel – schnell erreichbar***
***Die Nähe zu Basel ist einer der größten Standortvorteile Rheinfeldens. Mit dem Zug erreicht man Basel vom Bahnhof Rheinfelden aus in etwa 10–15 Minuten. Mit dem Auto ist Basel ebenfalls schnell erreichbar; die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt unter anderem über die B 316 und die A 98 bzw. auf Schweizer Seite über die A3.***
***Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler, die in Basel oder der trinationalen Wirtschaftsregion arbeiten.***

***Freizeit, Rhein & Natur***
***Rheinfelden bietet eine attraktive Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Der Rhein sowie zahlreiche Grün- und Naherholungsbereiche befinden sich in der näheren Umgebung. Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Wandern. Auch der Naturpark Südschwarzwald und die Landschaft des Dinkelbergs liegen praktisch vor der Haustür.***
***Für Familien und Freizeitgestaltung stehen unter anderem Spielplätze, Parkanlagen, Schwimmbäder und weitere Sportangebote zur Verfügung.***

***Kultur & Veranstaltungen***
***Auch kulturell hat Rheinfelden einiges zu bieten. Der Kulturpark Tutti Kiesi in der Werderstraße bietet Veranstaltungen und kulturelle Angebote und ist von der Schillerstraße aus gut erreichbar.***
***Kulturpark Tutti Kiesi***
***Darüber hinaus gibt es in Rheinfelden regelmäßig Veranstaltungen, Märkte und kulturelle Angebote. Besonders die Nähe zur Schweizer Schwesterstadt erweitert das Freizeit- und Kulturangebot erheblich. Dort finden unter anderem Konzerte, Märkte, Stadtfeste und weitere Veranstaltungen statt.***

***Ausflugsziele in der Region***
***Durch die Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz stehen zahlreiche attraktive***

***Ausflugsziele zur Verfügung. Besonders lohnenswert sind:***
***Basel – ca. 10–15 Minuten mit der Bahn***
***Rheinfelden Schweiz – ca. 10–15 Minuten zu Fuß bzw. kurze Busfahrt***
***Augusta Raurica – römische Ausgrabungsstätte in der Schweiz***
***Sole Uno / Thermalbad Rheinfelden – Wellness und Erholung***
***Schwarzwald – zahlreiche Wander- und Ausflugsziele***
***Dinkelberg – direkt vor den Toren Rheinfeldens***
***Tschamberhöhle – Naturerlebnis in der Umgebung***
***Europa-Park Rust – attraktives Tagesausflugsziel***
***Freiburg im Breisgau – bequem über die A5 erreichbar***
***Die Region Rheinfelden wird insbesondere durch die Kombination aus Rhein, Schwarzwald, Schweiz und Frankreich als vielseitige Freizeitregion geprägt.***
***Flughäfen & überregionale Anbindung***
***Auch für Geschäftsreisende und Vielflieger bietet die Lage einen deutlichen Vorteil:***
***EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg:***
***ca. 28–30 km, mit dem Auto ungefähr 25–30 Minuten.***
***Flughafen Zürich:***
***ca. 85 km entfernt.***
***Damit sind zwei internationale Flughäfen vergleichsweise schnell erreichbar.***

## *Objektbeschreibung*

***Neubau · Erstbezug · ca. 84,98 m² Wohnfläche · 3 Zimmer · 2 Loggien***

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnbereichen und gleich zwei Loggien, die den Wohnraum ideal nach außen erweitern. Das Haus Hölderlin ist Teil eines modernen Neubauensembles und bietet mit nur 14 Wohneinheiten im Haus eine angenehm überschaubare und private Wohnatmosphäre. Die Gebäude werden als energieeffiziente Effizienzhäuser 40 errichtet.***

***Großzügiger Wohnbereich mit zwei Loggien***

***Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 31,30 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich. Durch seine großzügige Dimensionierung lässt sich hier sowohl eine komfortable Wohnlandschaft als auch ein großzügiger Essbereich mit offener Küche realisieren(Die Küche ist vom Mieter selbst einzubringen und bietet damit die Möglichkeit, den Küchenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Geschmack zu gestalten.). Besonders attraktiv sind die zwei Loggien, die dem Wohnbereich bzw. dem angrenzenden Bereich zugeordnet sind. Mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt rund 5,49 m² bieten sie zusätzliche private Außenflächen und schaffen einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der offene Grundriss sorgt dabei für eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre und viel Flexibilität bei der Einrichtung.***

***Zwei private Rückzugsräume***

***Mit rund 12,77 m² bietet das Schlafzimmer ausreichend Platz für ein großzügiges Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das weitere, rund 11,03 m² große Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.***
***Damit bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie oder für Bewohner, die zusätzlich einen separaten Arbeitsplatz benötigen.***

***Modernes Bad und separates WC***

***Das Badezimmer mit Wanne ist mit einer Fläche von ca. 4,47 m² kompakt und funktional geplant. Ergänzt wird es durch ein separates WC mit Dusche und ca. 4,65 m², was insbesondere im Alltag einen hohen Komfort bietet. Die Bäder und das WC werden hochwertig gefliest. Vorgesehen sind unter anderem moderne Sanitärobjekte mit weißem Sanitärporzellan sowie Armaturen von Hansgrohe.***

***Hochwertige Ausstattung***

In den Wohnräumen und im Küchenbereich wird Fertigparkett in Eiche, Schiffsboden, Dreistab, lackiert, einschließlich passender Holzsockelleisten, ausgeführt. Die Bäder, das WC und der Abstellraum erhalten Bodenfliesen. In den Bädern und im Bereich von Dusche/WC sind zusätzlich Wandfliesen vorgesehen. Die Duschen werden als geflieste Duschflächen mit Gefälle zu einem Bodenablauf bzw. einer Rinne ausgeführt. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung in den beheizten Wohnräumen, individuell steuerbar über Raumthermostate. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchwärmekörper vorgesehen.
Die Wohnräume erhalten moderne Fenster mit Isolierverglasung. Für einen angenehmen Sonnenschutz sorgen elektrisch betriebene Rollläden an den entsprechenden Fenstern und Fenstertüren.

## Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung
Komfortabler Neubau
4. Obergeschoss
ca. 84,98 m² Wohnfläche
großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 31,30 m²
Schlafzimmer ca. 12,77 m²
weiteres Zimmer ca. 11,03 m²
Badezimmer ca. 4,47 m²
separates WC ca. 4,65 m²
Flur ca. 12,92 m²
Abstellraum ca. 2,36 m²
zwei Loggien
Erstbezug
nur 14 Wohneinheiten im Haus
Energieeffizient und zukunftsorientiert
Eichen-Fertigparkett in Wohnräumen und Küche
hochwertige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
Fußbodenheizung
zentrale Fernwärmeversorgung
elektrische Rollläden
moderne Isolierverglasung
Aufzug
Keller-/Nebenräume
Tiefgarage
energieeffizienter Effizienzhaus-40-Standard

Die Wohnung ist über das moderne Treppenhaus sowie einen Aufzug komfortabel erreichbar. Die Aufzüge verbinden die Untergeschosse mit den Wohngeschossen; die Wohnungen sind grundsätzlich stufenlos erreichbar.
Im Untergeschoss stehen den Bewohnern neben den privaten Kellerbereichen gemeinschaftliche Flächen für Fahrräder und Kinderwagen sowie weitere Nebenräume zur Verfügung. Die gemeinsame Tiefgarage bietet insgesamt 55 Stellplätze.
Auch technisch entspricht das Neubauvorhaben einem zeitgemäßen Standard: Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnungseinzelentlüftung entsprechend dem Lüftungskonzept; Telefon-, Internet-, TV- und Radioanschlüsse sind ebenfalls vorgesehen.
Das Gebäude wird nach den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes errichtet und als Effizienzhaus 40 ausgeführt. Neben einem hohen energetischen Standard wurde auch Wert auf einen erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen und zu gemeinschaftlichen Bereichen gelegt.




GÜTERSTRASSE
SCHILLERSTRASSE


Haus Hölderlin I WE 4.4.1
4. Obergeschoss I 3-Zimmer-Wohnung I ca. 85 m²
Maßstab 1:100
Wohnen/Essen/Kochen 31,30 m²
Schlafen 12,77 m²
Zimmer 11,03 m²
Bad 4,47 m²
WC 4,65 m²
Abstellen 2,36 m²
Flur 12,92 m²
Loggia (50 %) 3,57 m²
Loggia (50 %) 1,92 m²
Gesamt 84,98 m²
Goethe
Herder
Lessing
4.4.1
Hölderlin
Ansicht West
Loggia
Wohnen/ Essen/ Kochen
Zimmer
Loggia
WM
Schlafen
Flur
WC
Bad
Abst.
2m
2m
2m