

Exposé

Terrassenwohnung in Rheinfeldern

Hochwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in einmaliger Lage!



Objekt-Nr. **OM-322333**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Erich

79618 Rheinfeldern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Mietsicherheit	3.700 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	147,55 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten zum 1.3.2025 eine hochwertige Terrassen-Wohnung an vorderster Lage mit Sicht über den Rhein auf die angrenzende Schweiz. Hier wohnt man nicht nur, sondern genießt täglich die einmalige Lage und die Natur!

Sie betreten Ihre Wohnung vom Treppenhaus oder Lift über einen sogenannten Laubengang, der exklusiv zu Ihrer Wohnung führt. Sie haben von hier auch direkten Zugang über eine abschließbare Türe zu Ihrer großen Terrasse mit 48 qm.

Von der Haustüre kommen Sie in die Diele mit Gäste-WC und den offenen Flur.

Das große Wohn-/Esszimmer mit 51,63 qm und offener Küche mit 8,13 qm eröffnet Ihnen einen grandiosen Blick über die Terrasse auf das Wasser und in die Natur. Die großen Fenster reichen an 3 Seiten bis zum Boden.

2 große Schlafzimmer mit jeweils 16,75 qm bieten viel Platz - der Ankleideraum mit 6,51 qm kann z.B. auch als Haushaltsraum benutzt werden. Das Bad mit 10,87 qm und Fenster bietet Ihnen ein WC, eine Badewanne und eine bodenebene Dusche. Platz für eine Waschmaschine und Trockner ist da - es gibt aber auch einen gesonderten Waschraum. Eine abschließbare Garage mit innenliegende Türe führt in den Kellerflur mit direktem Zugang zum Lift, Waschraum und Fahrradkeller. Ihr großer Kellerraum liegt direkt gegenüber Ihrer Garagentüre.

Ausstattung

Sie erreichen die Wohnung im 1. OG über Straßenniveau über ein Treppenhaus oder Lift. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkett (Fliesen im Bad) ausgestattet. In der Diele sind ausreichend Einbauschränke mit viel Platz vorhanden, im Ankleidezimmer finden Sie ebenfalls Einbauschränke. Die Küche von Poggenpohl ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet.

Im Kellerraum haben Sie "eigenen" Strom, z.B. für eine zusätzliche Kühltruhe. In der Garage ist eine 11 KW-Leitung für die Installation einer WallBox für ein E-Auto vorhanden.

Schnelles Internet ist vorhanden, über VDSL der Telekom mit bis zu 175 MB oder über ein vorhandenes Glasfaserkabel bis zu 1000 MB.

Die Energieklasse ist B (Energieausweis vorhanden).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Tiere sind nicht erwünscht!

Wir bitten um Verständnis, wenn wir Besichtigungen nur dann durchführen können, wenn die Bewerbungen aussagefähige Angaben enthält!

Lage

Die Wohnung liegt direkt am Rhein in Rheinfelden/Baden. Zwischen dem Grundstück und dem Rhein direkt liegt ein kleines Naturschutzgebiet. Über eine nutzungsberechtigte Treppe gelangt man direkt ans Rheinufer. Im Sommer benutzen die Bewohner der Wohnungen (nur 12 Einheiten) diese Möglichkeit gerne für eine Abkühlung im Rhein!

Rheinfelden/Baden ist die Schwesterstadt von Rheinfelden/Schweiz auf der anderen Rheinseite, beide Städte sind verbunden durch eine autofreie Rheinbrücke. Rheinfelden/Schweiz ist die älteste Zähringer-Stadt der Schweiz und lädt mit ihrem mittelalterlichen Stadtbild zu einem Bummel ein.

Zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof mit Verbindungen ins nahe Basel und in Richtung Bodensee, Eine Bushaltestelle ist 100 m entfernt. Der Flughafen Basel ist in ca. 35 Minuten, der Flughafen Zürich in ca. 60 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Die nächste Autobahnzufahrt ist nur 1,5 km entfernt - mit Verbindungen nach Deutschland, die Schweiz und Frankreich.

Durch die Life-Scene-Schwerpunkte in der Region ausgehend von Basel bis nach Bad Säckingen liegt Rheinfelden verkehrsgünstig in der Mitte und ist deshalb als Wohnort mit Arbeitsstellen in der Schweiz sehr beliebt.

Als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Sommer, wie im Winter im Schwarzwald und Bodensee, in der Schweiz und dem Elsass und Frankreich liegt Rheinfelden ebenfalls ideal und zentral!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Laubengang zur Wohnung

Exposé - Galerie



Lage der Wohnung (Pfeil)



Küche und Diele

Exposé - Galerie



Diele und Einbauschränke



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Bad - Wanne

Exposé - Galerie



Wohnungsplan