

# Schöner Wohnen in Rheinfeldern



**KONTAKT** Vertrieb

**IW-Wohnbau GmbH**

Auf der Ziegelbreite 14

79331 Teningen

Tel: 07663 – 913 591

info@iw-wohnbau.de

**Cranachstraße**



**19 Wohnungen mit Tiefgarage**

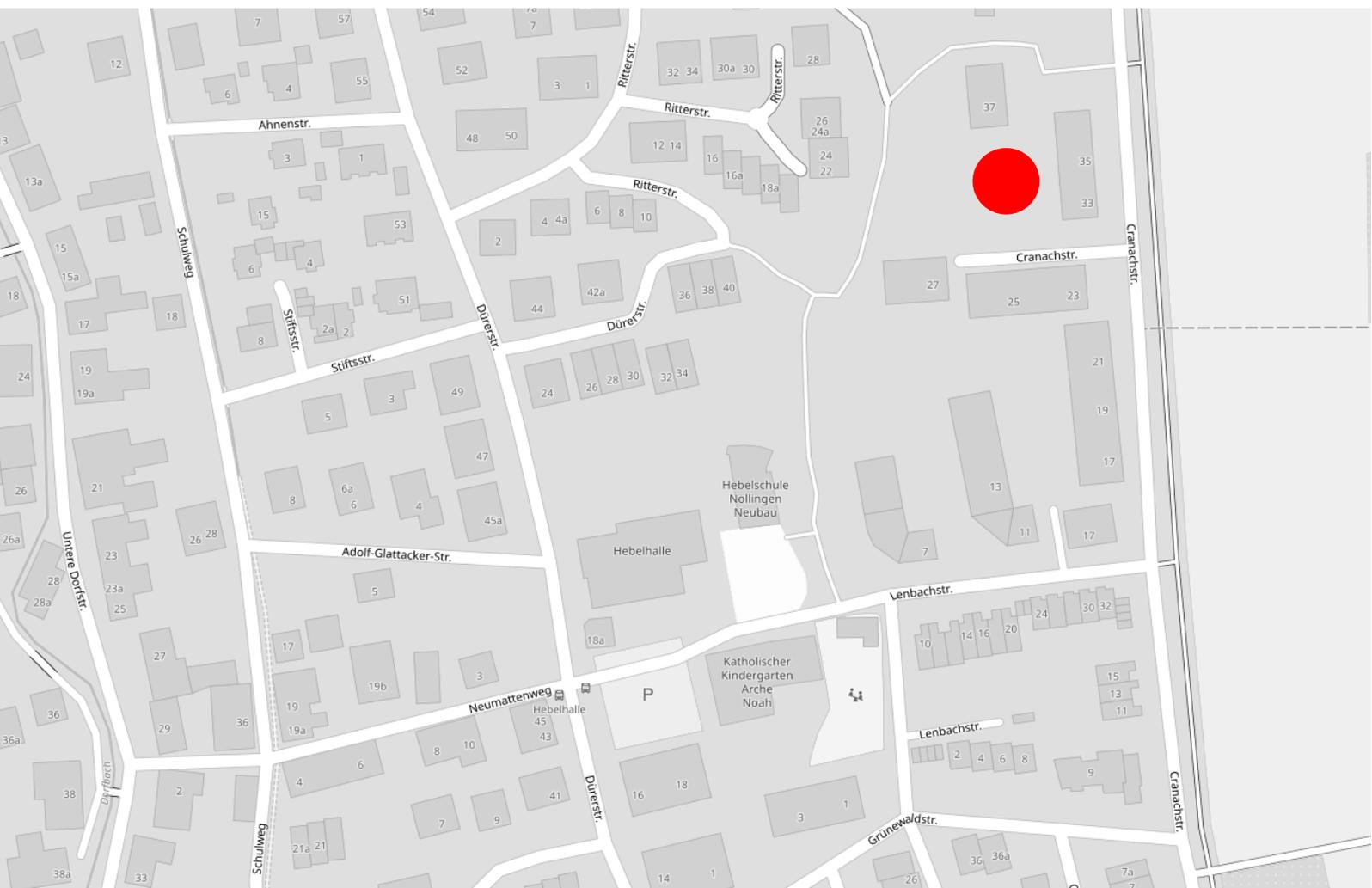
**Rheinfeldern-Nollingen**



## Cranachstraße

## Lageplan

Das Grundstück in der Cranachstraße befindet sich in guter Wohnlage, ruhig gelegen in zweiter Reihe. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Parallelstraße und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Innenstadt liegt rund 5 Minuten entfernt, die Zufahrt zur Autobahn A 5 als Anbindung nach Basel, Weil a. R. oder Richtung Norden, ca. 15 Minuten. In die Schweiz gelangen Sie vom Zentrum aus über die Rheinbrücke.



### Baugrundstück Cranachstraße



## Cranachstraße

## Der Ort



Aktuell hat Rheinfelden ca. 33.400 Einwohner und ist aufgrund der Lage im Dreiländereck ein begehrter Wohnort. Die noch junge Stadt (ca. 100 Jahre alt) verfügt über eine vollumfängliche Infrastruktur in den Bereichen Verkehr, Bildung, Freizeit sowie Einkaufen.

Durch die direkte Nähe zur Schweiz, die fußläufig erreichbar ist, verfügt Rheinfelden auch über ein attraktives, touristisches Angebot.

Von der Grundschule bis zum Gymnasium stehen sämtliche Schulformen zur Verfügung, auch für Kleinkinder gibt es ein großes Angebot an Einrichtungen (22 Kitas / Kindergärten), eine Abendschule rundet das Thema Bildung ab.

Für Senioren gibt es verschiedene stationäre wie auch ambulante Dienste.

Die Innenstadt lädt mit verschiedenen (Fach-) Geschäften sowie dem Hochrhein-Center zum Einkaufen und verweilen ein, in Bahnhofsnähe gibt es weitere Passagen mit breitem Warenangebot, im Gewerbegebiet bestimmen die großen Geschäfte das Bild (Baumarkt, Möbelhaus, etc.).

In Rheinfelden befinden sich Sport-, Kultur- und Freizeitvereine, die (fast) alle Interessen bedienen; wie in der Region üblich wird auch die traditionelle Fasnacht in der Stadt gefeiert.

## Cranachstraße

## Ausstattung



In der Cranachstraße entsteht ein Mehrfamilienhaus mit einer eigenen Tiefgarage. Gemeinschaftlich genutzt werden auf der Anlage die Technikräume, Fahrradstellplätze sowie Teile der Außenanlage.

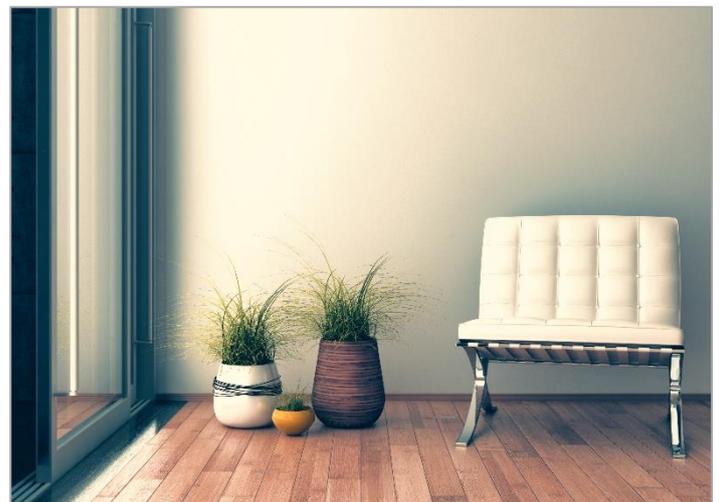
Insgesamt entstehen 19 Wohneinheiten in verschiedenen Größen, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im EG stehen den Einheiten Gärten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, die anderen Wohnungen verfügen über großzügige Balkone oder Dachterrassen.

Im UG sind Keller- und Technikräume, Tiefgaragenstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht, im Außenbereich finden sich weitere Flächen für Müllbehälter, Fahrradanhänger oder ähnliches sowie eine gemeinschaftliche Grünanlage mit Spielbereich für Kinder.

Die Wohneinheiten werden mit einer qualitativ guten Ausstattung errichtet:

- Fußbodenheizung für niedrige Energiekosten
- moderne Pelletsheizung
- hochwertige Parkettböden & Fliesenbeläge
- zeitlose Sanitärobjekte
- Kunststoffenster der neuesten Generation mit elektrischen Rollläden
- abschließbare Fenster- und Türgriffe im EG
- gestaltete Außenanlage, teilweise Terrassen und Gartenbereiche zur Privatnutzung
- Garagen- und Fahrradstellplätze
- und vieles mehr.

Reservieren Sie frühzeitig und planen Sie Ihre Traumwohnung mit!





## Cranachstraße

## Übersicht

**Einzelgrundrisse der Wohnungen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

<u>Wohnung Nr.</u>	<u>Etage</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Größe</u>
1	EG	4	125,56m <sup>2</sup>
2	EG	3	80,03m <sup>2</sup>
3	EG	2	49,72m <sup>2</sup>
4	EG	5	122,05m <sup>2</sup>
5	EG	3	79,95m <sup>2</sup>
6	1.OG	5	125,56m <sup>2</sup>
7	1.OG	3	80,03m <sup>2</sup>
8	1.OG	2	49,72m <sup>2</sup>
9	1.OG	5	122,05m <sup>2</sup>
10	1.OG	3	79,95m <sup>2</sup>
11	1.OG	2	49,76m <sup>2</sup>
12	2.OG	5	125,56m <sup>2</sup>
13	2.OG	3	80,03m <sup>2</sup>
14	2.OG	2	49,72m <sup>2</sup>
15	2.OG	5	122,05m <sup>2</sup>
16	2.OG	3	79,95m <sup>2</sup>
17	2.OG	2	49,76m <sup>2</sup>
18	DG	4	224,40m <sup>2</sup>
19	DG	2	124,59m <sup>2</sup>



**+ 22 TG-Stellplätze / Keller- u. Nebenräume / Fahrradstellplätze  
im Untergeschoss sowie 8 Stellplätze im Außenbereich des EG.**

*Alle Angaben sind Ca.-Werte. Änderungen und Abweichungen möglich.*





Cranachstraße

Erdgeschoss





Cranachstraße

1. Obergeschoss





Cranachstraße

2. Obergeschoss





# Cranachstraße

# Dachgeschoss





Die IW-Wohnbau GmbH hat sich im Laufe der Zeit durch ihre fachliche Kompetenz und Kundennähe als professioneller Anbieter hochwertiger Immobilien in und um Freiburg etabliert.

Wir legen Wert auf individuelle Beratung und die Berücksichtigung persönlicher Kundenwünsche. Als Bauträger verfügen wir über ein großes Netzwerk von Fachleuten und über weitreichende Kontakte in den regionalen Immobilienmarkt - Erfahrung und Kompetenz von der auch Sie bei Ihrem Immobilienkauf profitieren.

Unser Aktionsradius erstreckt sich von der Schweizer Grenze, über das Markgräfler Land, den Kernmarkt Freiburg und Umgebung, die Ortenau bis nach Karlsruhe.

Zudem versuchen wir stets "am Puls der Zeit" zu bleiben. Kreative Planer und Architekten sowie kompetente Fachkräfte erarbeiten unter Berücksichtigung aktueller Vorschriften und Designeinflüsse moderne (Energie-)Konzepte, um Ihre Traumimmobilie zu verwirklichen.

Die Zufriedenheit unserer Kunden liegt uns am Herzen. Sowohl vertriebliche wie auch technische Mitarbeiter können auf jahrelange Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft zurückblicken und stehen Ihnen bei Rückfragen oder Ausbauwünschen beratend zur Seite.

Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.



2 Mehrfamilienhäuser Ettenheim



Mehrfamilienhaus Freiburg-Zähringen



Mehrfamilienhäuser Emmendingen



**Cranachstraße**

**Kontakt**

**Vielen Dank für Ihr Interesse.**

**Verkauf:**

**IW-Wohnbau GmbH**

Auf der Ziegelbreite 14  
79331 Teningen

07663 – 913 591

info@iw-wohnbau.de

Referenzen finden Sie unter [www.iw-wohnbau.de](http://www.iw-wohnbau.de) sowie unter [www.iw-bau.de](http://www.iw-bau.de).

Fotonachweis Seite 1, 2, 3:

WST Rheinfelden (Baden) GmbH, [www.tourismus-rheinfelden.de](http://www.tourismus-rheinfelden.de)

>> Hinweis: Die Fotos allgemein sowie Bilder der Innenausstattung und der Außenanlage sind grundsätzlich beispielhafte Darstellungen oder dienen der Gestaltung dieses Prospekts, ebenso die gezeichnete Möblierung in den Grundrissen und Visualisierungen. Änderungen der Grundrisse aufgrund statischer, technischer oder behördlicher Vorgaben sind möglich (z.B. Stützenanordnung). Änderungen der Farbgebung der Fassade, der Geländer oder ähnlichem sind möglich. Die m<sup>2</sup>-Angaben sind Richtwerte und können geringfügig abweichen. Balkone / Terrassen sind mit 50% oder 25% ihrer Fläche in die Wohnfläche einbezogen. Verbindliche Angaben entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Die IW-Wohnbau GmbH vermittelt keine Finanzierungen und erhält keinerlei Provision oder Vergütungen bei Abschluss einer Finanzierung durch Käufer bei einer uns verbundenen Bank. Käufer können grundsätzlich frei über das sie finanzierende Institut entscheiden.

