



5½
Zimmer

142 m²
Wohnfläche

461 m²
Grundstück

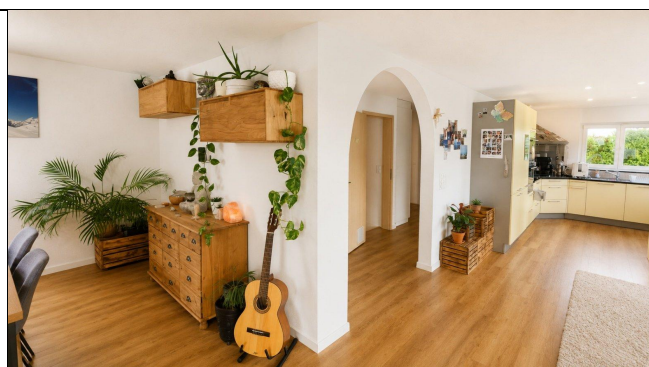
771 m³
Kubatur

2008
Baujahr

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Sonnenweg 4 · 5724 Dürrenäsch

Lichtdurchflutet · Familienfreundlich · modern



Wohn-/Essbereich & Küche

Stellen Sie sich vor: Morgens erwacht Ihr Tag mit Sonnenlicht, das durch raumhohe Glastüren in den 42 m² grossen Wohn-Essbereich flutet. Abends brennt der Schwedenofen, während Sie den Blick über die Hügellandschaft des Aargaus geniessen.

— DAS OBJEKT

Ihr neues Zuhause wartet

Dieses gepflegte Einfamilienhaus an einer ruhigen Privatstrasse in Dürrenäsch vereint alles, was eine Familie braucht: Platz, Privatsphäre, Sicherheit, und ein Zuhause, das mit jedem Detail überzeugt.

Das vollständig eingezäunte 461 m² grosse Grundstück schafft eine geschützte Oase, in der Kinder und Haustiere sorglos spielen können. Ein geopathologisches Gutachten bestätigt: Hier wohnen Sie in harmonischem Einklang mit Ihrer Umgebung.

Über CHF 100'000.– in Modernisierungen seit 2019, schlüsselfertig und einzugsbereit.



Aussenansicht & Sitzplatz

— INVESTITIONEN

Was andere erst noch realisieren müssen, ist hier bereits Realität

Seit 2019 wurden rund CHF 100'000.– gezielt und mit Blick auf Qualität investiert — für mehr Komfort, Energieeffizienz und Wohnfreude:

Beschattung: Elektrische Sonnenstoren mit Wind- & Regenwächter

Bodenbeläge: Komplette Neuverlegung im gesamten Erdgeschoss

Küche: Neuer V-ZUG Geschirrspüler, Schweizer Qualität

Badezimmer: Regendusche, Dusch WC

Einbauschrank: Massarbeit vom Schreiner, massangefertigt im OG

Gartenanlage: Vollständige Umgestaltung, Bepflanzung, Terrassen

Insektenschutz: Hochwertige Fliegengitter an jedem Fenster

Haustiertüre: Einbruchsicher und per App steuerbar

— R A U M P R O G R A M M

Erdgeschoss | Das Herzstück des Hauses

- › **Wohn-/Essbereich:** 42 m², lichtdurchflutet mit raumhohen Glastüren, Schwedenofen und direktem Gartenzugang
- › **Küche:** Grosszügig und funktional, viel Arbeitsfläche, hochwertiger V-ZUG Geschirrspüler, offen zum Wohnbereich
- › **Gäste-WC:** Zeitgemäss gestaltet, praktisch gelegen, direkt neben dem Eingang



Wohnbereich mit Schwedenofen & Küche



Offener Wohn-/Essbereich mit Gartenzugang

— R A U M P R O G R A M M

Obergeschoss | Ihre Ruhe-Oase

- › **Schlafzimmer:** Vier helle Zimmer à ca. 13 m², ruhig, gut geschnitten, hochwertiges Laminat
- › **Badezimmer:** 7.5 m² Familienbad, komfortabel für alle Generationen
- › **Einbauschränk:** Massgefertigte Schreinerarbeit, elegant und raumoptimierend
- › **Balkon:** Unverbaubare Süd-/Westaussicht, Ihr Abendplatz mit Panorama



Schlafzimmer



Familienbad



Ausblick Süd-/Westlage vom Balkon — unverbaubare Panoramansicht

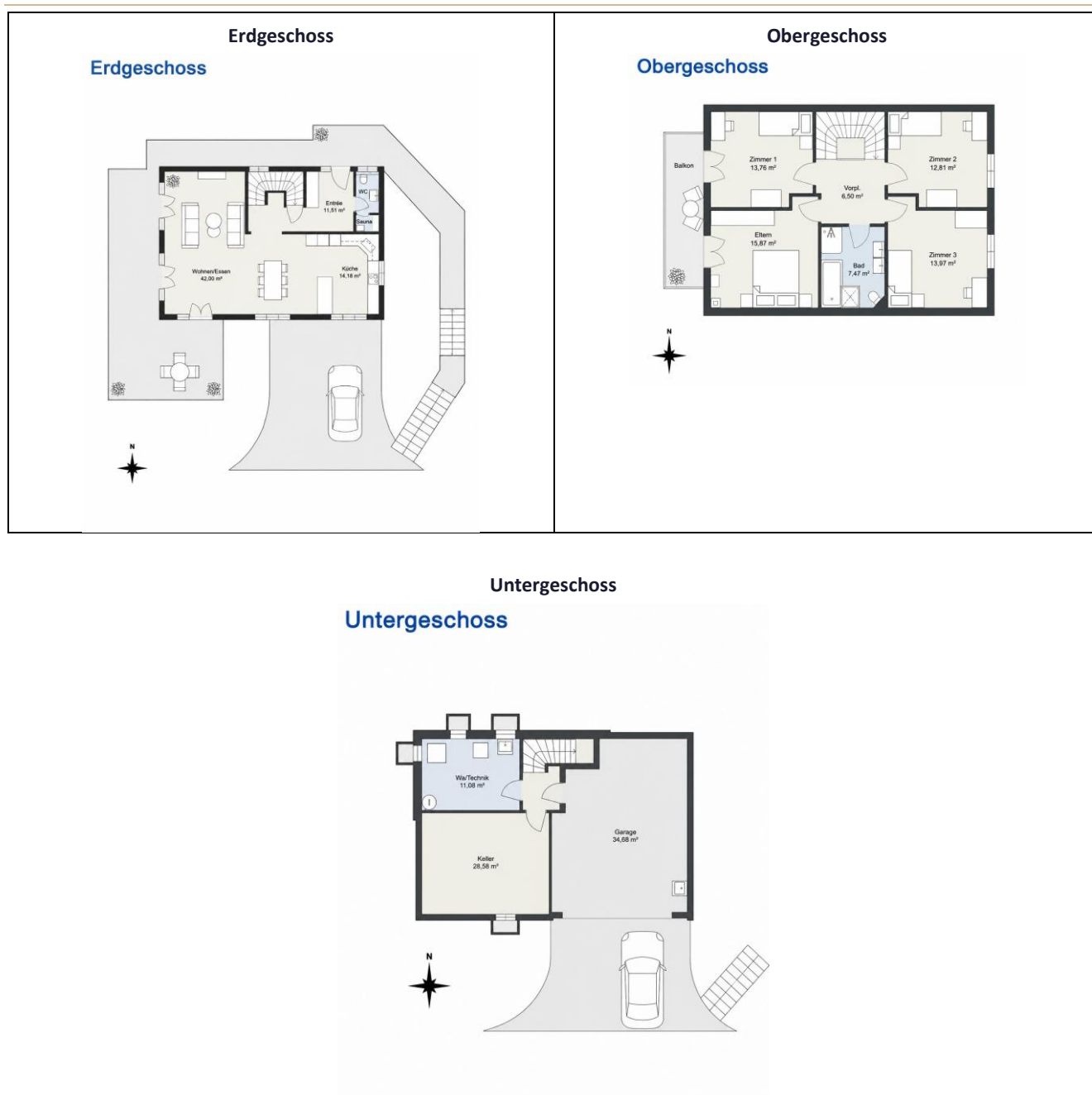
— RAUMPROGRAMM

Untergeschoss & Haustechnik

- › **Doppelgarage:** Grosszügig, mit Werkstattbereich, Lagerraum und direktem Hauszugang
- › **Keller:** Geräumiger Kellerraum, ideal für Hobby, Weinkeller oder Lager
- › **Haustechnik:** Luft-Wasser-Wärmepumpe, Bodenheizung, Zentralstaubsauger, Wäscheabwurf, Wasserenthärtungsanlage

— GRUNDRISS E

Übersicht aller Geschosse



— A U S S E N B E R E I C H

Garten, Terrasse & Ausblick

Draussen wie drinnen — ein Ort, an dem man gerne bleibt.

Der neu gestaltete Garten ist eine Visitenkarte des Hauses: Natursteinmauern, ein leuchtender japanischer Fächerahorn, vielfältige Bepflanzung von der Himbeere über Walderdbeeren bis zu Nashibirnen und Aprikosen sowie ein grosszügiger Sitzplatz mit elektrischer Sonnenstoreanlage — alles hochwertig und pflegeleicht angelegt.



— L A G E & I N F R A S T R U K T U R

Dürrenäsch: Wo die Qualität des Lebens noch spürbar ist

Eingebettet zwischen Wäldern und Wiesen, ca. 13 km südlich von Aarau, bietet Dürrenäsch das Beste beider Welten: die Ruhe des Landlebens mit urbaner Erreichbarkeit.

Bildung & Familie Kindergarten & Primarschule im Dorf Oberstufe Real / Sek / Bezirk in Seon Betreuter Mittagstisch Seon (Mo–Fr)	Einkaufen Volg & Metzgerei im Dorf Einkaufszentren Reinach & Lenzburg
Öffentlicher Verkehr Buslinie Teufenthal – Seengen – Lenzburg Aarau: 33 Min. Lenzburg: 35 Min.	Auto Reinach (AG): ca. 12 Min. Lenzburg: ca. 13 Min. Aarau: ca. 20 Min.

— O B J E K T - D A T E N

Auf einen Blick

Objekttyp	5½-Zimmer-Einfamilienhaus, freistehend
Adresse	Sonnenweg 4, 5724 Dürrenäsch
Baujahr	2008, laufend modernisiert (CHF 100'000.– seit 2019)
Wohnfläche	ca. 142 m²
Kubatur	ca. 771m³
Grundstücksfläche	Ca. 461 m², vollständig eingezäunt
Zimmer	5½ (4 Schlafzimmer + Wohn-/Essbereich)
Badezimmer	2 (Familienbad OG + Gäste-WC EG)
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizung
Parkierung	Doppelgarage + 2 Aussenstellplätze
Besonderheit	Geopathologisches Gutachten vorhanden
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	CHF 1'390'000.- als Richtpreis

— EXTRAS & BESONDERHEITEN

Im Preis inbegriffen

✓ Schwedenofen im Wohn-/Essbereich	✓ Zentrale Staubsaugeranlage
✓ Elektrische Sonnenstoren mit Wind- & Regenwächter	✓ Wäscheabwurf
✓ Fliegengitter an allen Fenstern	✓ Wasserenthärtungsanlage
✓ Geopathologisches Gutachten vorhanden	✓ Dusch-WC & Regendusche
✓ Massangefertigter Einbauschränk (Schreiner)	✓ Haustiertüre, einbruchssicher & App-steuerbar

— FINANZIERUNG

Attraktive Übernahme bestehender UBS-Hypotheken

Übernehmen Sie bestehende UBS-Hypotheken zu historisch günstigen Konditionen.
Ein finanzieller Vorteil, der den Einstieg erheblich erleichtert.

Position	Betrag	Zinssatz	Laufzeit bis
Gesamthypothek (UBS)	CHF 630'600.—	—	—
Tranche 1	CHF 200'000.—	0.93 %	31. Juli 2027
Tranche 2	CHF 430'600.—	1.08 %	31. Juli 2029

— KONTAKT

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin

Dieses Haus spricht für sich. Erleben Sie die Atmosphäre, das Licht und die Lage persönlich.

Besichtigungstermin vereinbaren Überzeugen Sie sich persönlich von diesem aussergewöhnlichen Zuhause. Timon Bellmont Hauseigentümer ☎ 077 418 40 53 ✉ timon.bellmont@bluewin.ch	Richtpreis 1'390'000 Verfügbar nach Vereinbarung
---	--

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.