

Behagliche 4.5-Zimmer Maisonette mit 2 Balkonen

Poststrasse 28
5303 Würenlingen



Ortsbeschreibung

5303 Würenlingen

Gemeinde Würenlingen

Würenlingen gehört zum Bezirk Baden und liegt im unteren Aaretal nördlich von Brugg, zwischen Baden und Bad Zurzach. Das Dorf liegt etwa zwei Kilometer östlich der Aare unterhalb des Siggenbergs, am Nordwesthang des Tafeljura. Es leben rund 5000 Menschen in Würenlingen. Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt 100%.

Freizeitaktivitäten

Über 40 Sport- und Kulturvereine sind in der Gemeinde Würenlingen aktiv. Sie bieten eine breite Palette an Freizeitaktivitäten und tragen viel zur Integration, aber auch zur Belebung des Gemeindelebens bei. Rund um den Siggenberg gibt es diverse Wanderwege, Walking und Running Trails. Die Gemeinde Würenlingen unterstützt zudem die Musikschule Surbtal.

Verkehrsanbindung

Das Dorf Würenlingen ist weitgehend vom Durchgangsverkehr befreit. Die Hauptstrasse zwischen Brugg und Waldshut führt rund einen halben Kilometer westlich an Würenlingen vorbei. Am Bahnhof Siggental-Würenlingen halten Regionalzüge der SBB von Baden, Bad Zurzach und Waldshut. Diverse Postautolinien verbinden Würenlingen mit Brugg, Bad Zurzach, Gebenstorf und Villigen. An den Wochenenden verkehrt ein Nachtbus zwischen Baden und Würenlingen.

Kindergärten und Schulen

Würenlingen führt zwei Schulhäuser, in denen drei Kindergärten, die Primarschule und die Real- und Sekundarschule unterrichtet werden. Die Bezirksschule kann entweder in Eendingen oder in Turgi besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.

Tagesstrukturen

Würenlingen bietet eine umfassende ausserschulische Betreuung mit Angeboten wie dem Mittagstisch oder Nachmittags- und Ferienbetreuung. Das Team der Tagesstrukturen Würenlingen bietet für Gross und Klein bedürfnisorientierte Betreuungsangebote.

Einkaufsmöglichkeiten

An der Dorfstrasse in Würenlingen befindet sich ein Volg. Diverse Einkaufsmöglichkeiten bietet der Aarepark Würenlingen mit Coop, Jumbo, Modegeschäfte, Schuhgeschäften, Apotheke oder Coiffeure-Geschäft.

Einwohner

Aktuell leben in Würenlingen ca. 5'030 Einwohnerinnen und Einwohner

Gemeindesteuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt 100%

Homepage

www.wuerelingen.ch



Balkon im Untergeschoss

Willkommen im neuen Zuhause



Wichtige Daten im Überblick

Objekt-Nummer	1226
Objekt-Art	Maisonette-Wohnung
Standort	Poststrasse 28 5313 Würenlingen
Wertquote	300/000
Baujahr	1992
Renovationen	Granit Boden und Dusche
Wohnfläche	115 m ²
Bad im OG	1
Dusche im UG	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Heizung	Fernwärme mit Bodenheizung
Fenster	Holz/Metall 2-fach verglast
Dach	Satteldach
Ausrichtung	Süden
Bodenbeläge	Dunkler Granit
Parkplatz im Preis inbegriffen	1
Garagebox im Preis inbegriffen	1
Nebenkosten	CHF 2'300 pro Jahr
Erneuerungsfond	CHF. 900 pro Jahr
Eigenmietwert	CHF 13'592

Kaufpreis CHF 680'000.-

Inkl. Parkplatz und Garagebox

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Mehr Information Online

Fotografieren Sie den rechts stehenden QR-Code. Mit einem Klick verfügen Sie über sämtliche Informationen dieser Broschüre auf Ihrem Smartphone.





Sind Sie auf der Suche nach einem ruhigen Zuhause in einem zentral gelegenen Wohnquartier? Dann besichtigen Sie diese 4.5 Zimmer Maisonette-Dachwohnung an der Poststrasse 25 in Würenlingen. Diese gepflegte Wohnung liegt im Obergeschoss eines traditionellen Vier-Familienhauses mit Satteldach, ganz im Stil der Neunzigerjahre.

119m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und bieten eine flexible Nutzung und genügend Privatsphäre für Familien oder Paare. Die Wohnung ist einheitlich mit schwarzen Granitböden und soliden hellen Holztüren ausgestattet. Ein freier Blick über das Quartier und ins Grüne plus viel Sonnenlicht sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Eine Bodenheizung und grosse Fenster mit Doppelverglasung garantieren auch an kühlen Tagen in der ganzen Wohnung warme Füsse.

Der offene Wohn- und Essbereich verfügt zudem über einen schönen Schwedenofen, der wie ein Kachelofen mit hellen Keramikkacheln verkleidet wurde. Der sonnige Balkon liegt geschützt unter dem Vordach, ist nach Südwest ausgerichtet und bietet genügend Fläche zum Geniessen und Grillieren. Die halboffene Küche aus hellem Holz ist ein geräumiges Refugium und kann sowohl vom Entrée sowie vom Esszimmer betreten werden. Im hinteren Teil der ersten Etage befindet sich noch ein geräumiges Zimmer mit einem Bad mit Dusche, Lavabo und Toilette – dieses Zimmer wäre ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Eine breite, geschwungene Treppe führt in den Dachstock auf die Galerie und zu zwei weiteren Schlaf- oder Arbeitszimmern. Eines der Zimmer verfügt über eine überdachte Loggia ganz aus Holz – dieser Balkon ist die perfekte Oase zum Entspannen. Beide Zimmer haben abgeschrägte Holzdecken und teilen sich ein grosses Bad mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo und Toilette. Der praktische Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein weiteres Reduit und der Estrich bieten wertvollen Stauraum. Insgesamt überzeugt diese Wohnung mit einer soliden Bauqualität und einem kompakten und praktischen Grundriss. Die Küche und beide Bäder sind etwas älter, jedoch in gutem Zustand und in einem zeitlosen Design.

Zur Wohnung gehören, im Preis inbegriffen, eine Garagenbox, ein Aussenparkplatz sowie ein geräumiger Kellerraum.

Diese 4.5-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Hier können Sie sich sicher und geborgen fühlen – eingebettet in eine familienfreundliche Siedlung und in Gehdistanz zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Zudem können Sie direkt vom Haus aus ab ins Grüne zum Joggen, Spazieren oder Velofahren – Würenlingen ist nämlich ein Paradies für Naturliebhaber und Freizeitsportler.

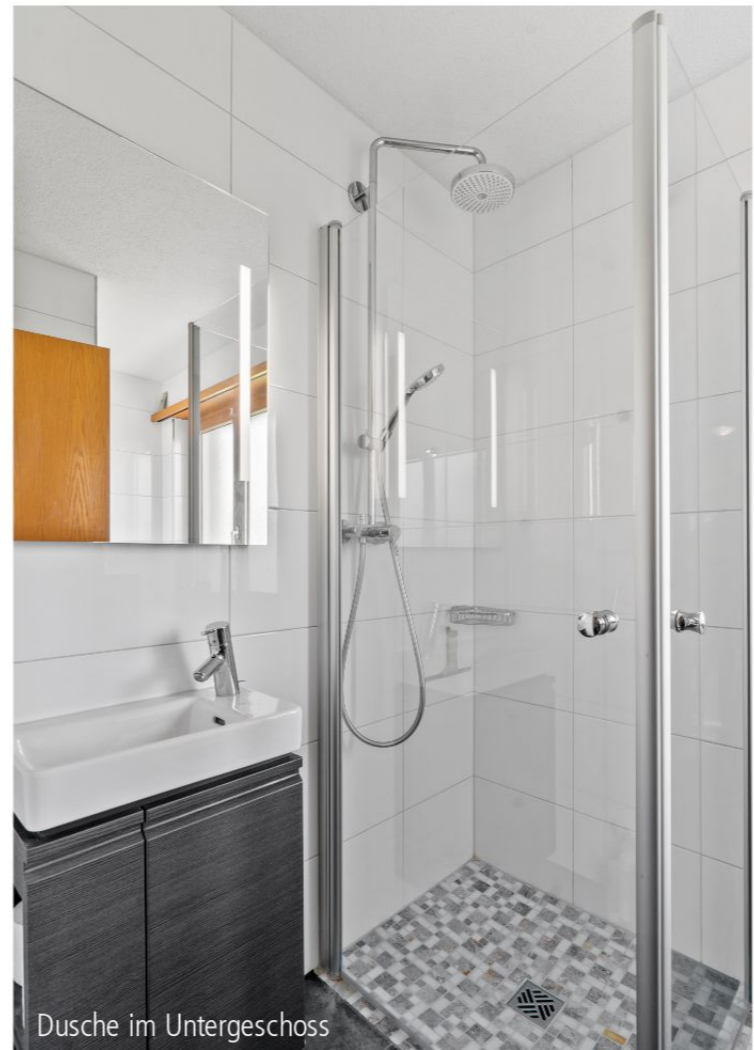
Diese Maisonette-Wohnung birgt viele behagliche Ecken und Wohlfühlzonen. Gerne möchte ich Ihnen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung noch weitere interessante Details zeigen. Zögern Sie nicht und buchen Sie einen Besichtigungstermin.

Zusammenfassung

3 Schlafzimmer – 1 Dusche im UG - 1 Bad mit Dusche im OG - 2 Toiletten – Galerie – Schwedenofen – zeitlose Küche – dunkler Granitboden in der ganzen Wohnung – Fernwärme - Bodenheizung in der gesamten Wohnung – optimaler Lichteinfall in allen Räumen – Waschmaschine und Tumbler – 3 Reduit – zwei Balkone – Kellerraum – ein Parkplatz - eine Garagenbox



Schlafzimmer im Untergeschoss



Dusche im Untergeschoss



Grundrissplan Untergeschoss



Grundrissplan Obergeschoss



Katasterplan





Schlafzimmer im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile

Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängeln oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Es ist Sache des Käufers, die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr und sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 17'000.– fällig, welche am Kaufpreis angerechnet wird. Anlässlich der Beurkundung ist der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Restbetrag zu übergeben. Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

Kaufvertrag

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

Maklerkommission

Die Maklerkommission wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.



Vorraum im Obergeschoss



Loggia im Obergeschoss

Kennen Sie den Wert Ihres Eigenheims?

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie ganz
unverbindlich und kostenlos.
Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch.

Kontaktieren Sie uns.

Marisol Garcia

Mobile 079 404 43 01
marisol@garcia-immobilien.ch



Laura Garcia

Mobile 079 284 34 34
laura@garcia-immobilien.ch

