



WYDENWEG 12 · 5722 GRÄNICHEN

## 5.5-Zimmer Reiheneckhaus in Gränichen

Grosszügig geschnitten und liebevoll gepflegt seit 1992 – mit ausgebautem Dachgeschoss, Cheminée und sonnigem Gartengrundstück im Wynental.

5.5

ZIMMER

~177 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE INKL. DG

493 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK

Baujahr 1985

SEIT 1992 IM FAMILIENBESITZ

CHF 1'090'000.–

VERKAUFSPREIS

**DIE LIEGENSCHAFT**

## Ein Haus mit Geschichte

„Wer ein Zuhause sucht, das über Jahrzehnte gepflegt wurde, findet es an ruhiger Lage am Wydenweg in Gränichen.“

Seit 1992 ist dieses 5.5-Zimmer-Reiheneckhaus im Besitz derselben Familie – und das spürt man in jedem Raum. Nichts wurde dem Zufall überlassen: Kontinuierlich wurde investiert, erneuert und verschönert, ohne dass das Haus dabei seinen warmen, wohnlichen Charakter verloren hätte.

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich, der sich grosszügig über die Gebäudetiefe zieht und viel Tageslicht ins Innere lässt. Die Küche ist zeitgemäss ausgestattet. Der grosszügige Essbereich lädt zu langen Familienessen ein, während im angrenzenden Wohnbereich ein Cheminée für behagliche Winterabende sorgt.



Hochwertige Küche



Wohnzimmer



Grosszügiger Essbereich



Mit Cheminée

Eine Wendeltreppe führt hinauf ins Obergeschoss, wo sich ein Galerie-Schlafzimmer mit eigener kleiner Treppe unter die Dachschräge schmiegt – ein Rückzugsort mit ganz eigenem Charme.

Ein zweites, helles Schlafzimmer mit Dachflächenfenster sowie ein drittes Zimmer mit Balkonanschluss befinden sich im Obergeschoss. Das grosszügige Raumangebot runden ein modernes Bad mit Doppellavabo, Whirlpool-Badewanne, Dusche und gleich zwei Dachfenstern ab.

Ein 35 m<sup>2</sup> grosses Dachzimmer bietet Platz für Homeoffice (mit Swisscom-Anschluss), Teenager oder Gäste. Neben klassischen Kellerräumen eignet sich ein weiteres, unbeheiztes Zimmer ideal als Hobbyraum oder Fitnessbereich.

*„Ein Rückzugsort mit ganz eigenem Charme – das Galerie-Schlafzimmer unter dem Dach.“*

### Impressionen



Bad mit Whirlwanne



Dusche



Dachzimmer



Schlafzimmer mit Dachfenster



Galerie-Schlafzimmer



Kinderzimmer/Ankleide

**AUSSENBEREICH**

## Erholung im Garten

Nach draussen führt der Weg auf die grosszügige Sitzplatzterrasse mit Sonnenstore: ein wettergeschützter Rückzugsort, umgeben von einem liebevoll gepflegten Garten mit Steingarten, Rasenfläche und Gartenhaus. Auf 493 m<sup>2</sup> Grundstück – deutlich grosszügiger bemessen, als bei vergleichbaren Reihenhäusern in der Region üblich – findet die ganze Familie Platz zum Spielen, Gärtnern und Geniessen.



Neuer Sitzplatz



Garten mit Parkplätzen



Neuer Steg zu den Parkplätzen

## WEITERE IMPRESSIONEN

# Investitionen und Renovationen

Investiert wurde in praktisch jeden Bereich des Hauses: Küche und Bad wurden umfassend erneuert, das Dachgeschoss fachgerecht ausgebaut, beide Badezimmer modernisiert und die Heizung 2016 durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. 2025 kamen ein neuer Sitzplatz sowie ein Glasfaseranschluss von Swisscom hinzu – das Haus ist damit technisch und energetisch auf zeitgemäßem Stand.

Eine detaillierte Aufstellung sämtlicher Renovationen der letzten Jahrzehnte – inklusive Jahreszahlen – stellen wir Ihnen gerne **auf Anfrage** zur Verfügung.

WÄRMEPUMPE 2016

DACHGESCHOSS AUSGEBAUT

BÄDER MODERNISIERT

GLASFASER 2025

SONNENSTORE 2024

SITZPLATZ 2025

---

Weitere Eindrücke

---



Eingangsbereich von innen



Eingangsbereich

## LAGE &amp; UMGEBUNG

## Zentral wohnen, ruhig leben

KINDERGARTEN HOLTEN · 3 GEHMINUTEN

MIGROS &amp; COOP · CA. 5 FAHRMINUTEN

Ebenso überzeugend wie das Haus selbst ist seine Lage: Der **Kindergarten Holten ist in nur 3 Gehminuten** erreichbar, die Primar- und Oberstufenschule Gränichen liegt ebenfalls in Gehdistanz. Die Bahnhaltestelle Gränichen der Wynentalbahn bringt Pendlerinnen und Pendler in rund zehn Minuten direkt nach Aarau. Für den täglichen Einkauf sind **Migros und der Coop Supermarkt in nur rund 5 Fahrminuten** bequem erreichbar.

**Kindergarten Holten & Schule**

Kindergarten Holten in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar; Primar- und Oberstufenschule Gränichen ebenfalls in Gehdistanz, Bezirksschule in Suhr.

**Ruhige Wohnlage**

Wohnquartier innerhalb einer verkehrsberuhigten 30er-Zone, umgeben von Grün – und trotzdem nur Minuten von allem Wichtigen entfernt.

**Öffentlicher Verkehr**

Bushaltestellen und Bahnhaltestelle Gränichen (Wynentalbahn) in wenigen Gehminuten – Aarau in ca. 10 Minuten erreichbar.

**Einkaufen & Alltag**

Migros (Lindenplatz) und Coop Supermarkt (Mitteldorfstrasse) in ca. 5 Fahrminuten; Denner und Volg im Dorfzentrum.



Hausansicht mit privaten Parkplätzen

DIE GEMEINDE

# Gränichen – dörflicher Charme, urbane Anbindung

Gränichen liegt am Ausgang des Wynentals und ist mit rund 8'600 Einwohnerinnen und Einwohnern eine der grösseren Gemeinden im Bezirk Aarau – flächenmässig sogar die achtgrösste Gemeinde des Kantons Aargau. Der Ort verbindet dörflichen Charakter mit guter Infrastruktur. Wer die Natur liebt, findet in den ausgedehnten Wäldern rund um den Pfendel (615 m ü. M.) unzählige Wander- und Spazierwege direkt vor der Haustür.

|                                    |                                              |                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>~8'600</b><br>EINWOHNER         | <b>17.2 km<sup>2</sup></b><br>GEMEINDEFLÄCHE | <b>Bezirk Aarau</b><br>KANTON AARGAU             |
| <b>~10 Min.</b><br>BAHN NACH AARAU | <b>2'500+</b><br>ARBEITSPLÄTZE VOR ORT       | <b>Kindergarten/Schule</b><br>ZU FUSS ERREICHBAR |

Auf einen Blick

## Die Immobilie

|                        |                                                |
|------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse                | <b>Wydenweg 12, 5722 Gränichen</b>             |
| Objektart              | <b>5.5-Zimmer-Reiheneckhaus</b>                |
| Wohnfläche             | <b>ca. 142.5 m<sup>2</sup></b>                 |
| Ausgeb. Dachgeschoss   | <b>zusätzlich ca. 35 m<sup>2</sup></b>         |
| Grundstücksfläche      | <b>493 m<sup>2</sup> (4.9 Aren)</b>            |
| Baujahr                | <b>1985</b>                                    |
| Im Familienbesitz seit | <b>1992</b>                                    |
| Heizung                | <b>Wärmepumpe (erneuert 2016)</b>              |
| Aussenbereich          | <b>Sitzplatz, Terrasse, Garten, Gartenhaus</b> |
| Parkplätze             | <b>3 Aussen + 1 Carport</b>                    |
| Verkaufspreis          | <b>CHF 1'090'000.–</b>                         |
| Bezug                  | <b>Nach Vereinbarung</b>                       |

INTERESSE GEWECKT?

# Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Besichtigungstermine, Grundriss- und Renovationsunterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

---

**FRL Immobilien AG**

z.H. Renate Franek

+41 76 335 45 24 · franek@frl-h.ch

frl-h.ch

CHF 1'090'000.–

VERKAUFSPREIS