EINFAMILIENHAUS AN SEHR RUHIGER LAGE MIT TEILBLICK AUF DEN HALLWILLERSEE IN BEINWIL AM SEE

Freistehendes 6-Zimmer Einfamilienhaus · Doppelgarage · Drei Bäder · Sonnige Südwestlage

Ort	5712 Beinwil am See (AG)
Zimmer	6 Zimmer
Gesamtnutzfläche	223 m²
Wohnfläche	Nettowohnfläche 155 m²
Grundstück	485 m²
Baujahr	1989, gepflegt und laufend modernisiert/renoviert
Preis	CHF 1'340'000

AUF EINEN BLICK

- Freistehendes Einfamilienhaus mit 6-Zimmern
- Grosszügige Nebennutzflächen
- Drei Bäder
- Doppelgarage, eine Garage mit direktem Hauszugang
- Separater, abschliessbarer Veloraum
- Pflegeleichter Garten, Balkon, zwei Sitzplätze und uneinsehbare Dachterrasse
- Ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr
- Sonnige Südwestlage
- Lichtdurchflutete Räume
- Teilblick auf den Hallwilersee
- Laufend gepflegt und modernisiert
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- Bezug per sofort oder nach Vereinbarung
- Hochwertige Extras: Einbauschränke, komplette Beleuchtung, Gartengeräte, Vorhänge, Waschmaschine, Tumbler

BESCHREIBUNG

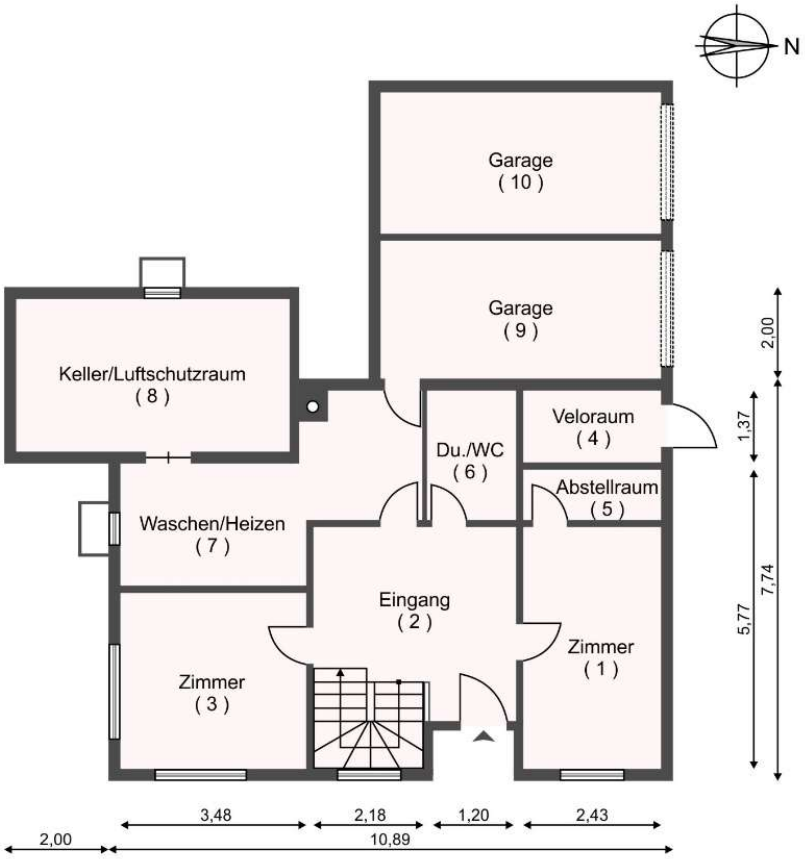
Dieses gepflegte 6-Zimmer-Einfamilienhaus liegt an einer ruhigen Sackgasse in Beinwil am See. Vom Balkon und von der grossen, uneinsehbaren Dachterrasse aus geniessen Sie einen Teilblick auf den See und die Hügel des Seetals. Das Haus wurde seit 1989 laufend renoviert und modernisiert (Bäder, Fassade, Heizung) und bietet auf drei Etagen hochwertige Raumaufteilung: Eingangsbereich mit zwei Zimmern, Abstellraum und Bad/Dusche, Hochparterre mit Wohn-/Essbereich, zwei Zimmern, WC/Bad mit Badewanne, Küche und zwei Sitzplätzen in schönem uneinsehbarem Garten, sowie ein Dachgeschoss mit Zimmer, Bad/Dusche, uneinsehbare Dachterrasse und Estrich.

Die Doppelgarage (eine mit direktem Hauszugang) sowie der abschliessbare Velo-/Geräteraum bieten zusätzlichen Komfort. Die ruhige Lage macht das Haus ideal für Familien mit Kindern oder Personen, die ein freistehendes Eigenheim mit viel Platz, Ruhe, Privatsphäre und guter Alltagstauglichkeit suchen.

LAGE UND DISTANZEN

- Volg Dorfladen: 1.2 km · Bahnhof/Bus: 1.0 km · Schule: 1.2 km · Kita: 0.9 km
- Arzt & Apotheke: ca. 1.0 km · Autobahnanschluss A1/A2: 16.6 km
- Gute Anbindung an Luzern, Zug, Aarau, Lenzburg, Brugg, Baden und Zürich
- Direkter Zugang zu Wander- und Velowegen rund um den Hallwilersee, Strandbad im Dorf

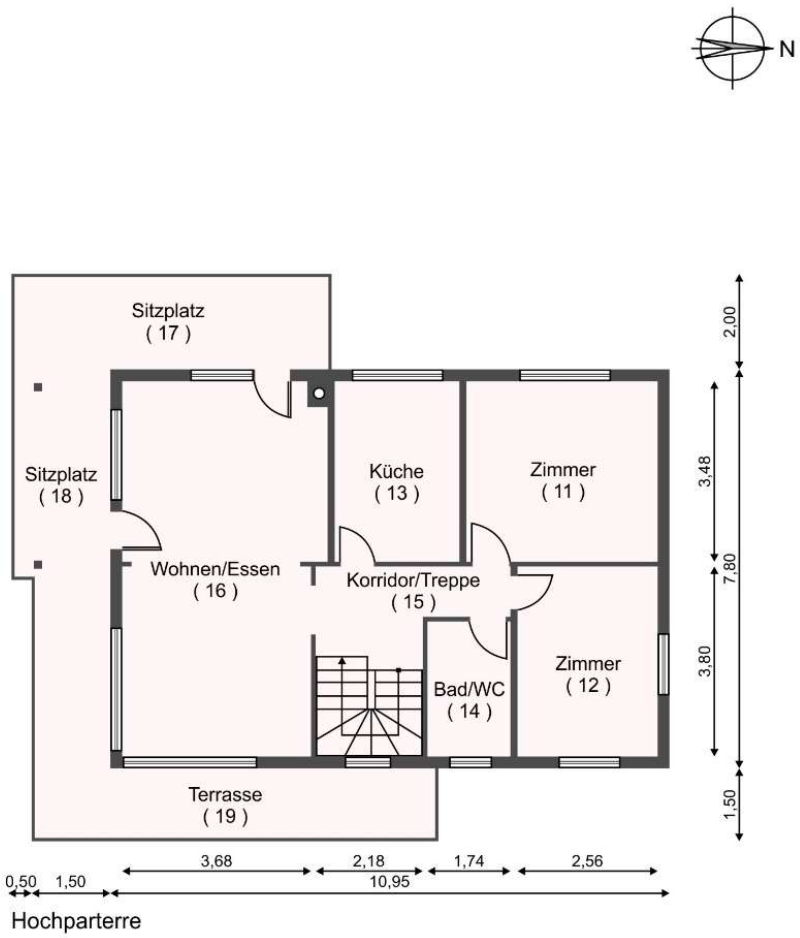
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Erdgeschoss

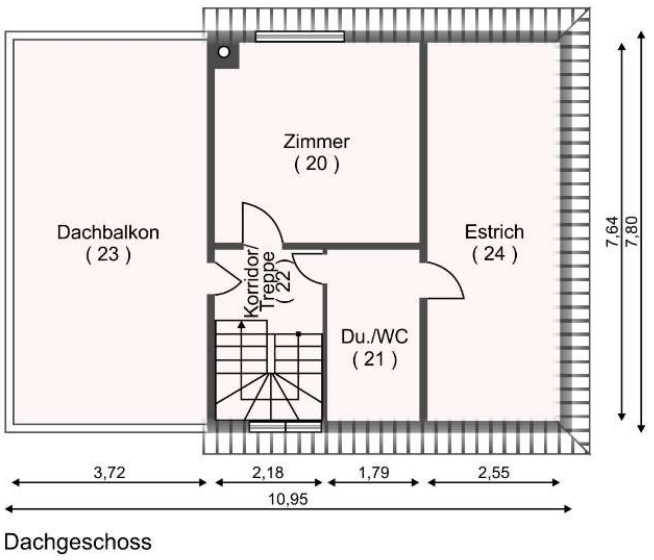
Zimmer (1)	12.0 m²
Eingang (2)	11.4 m²
Zimmer (3)	12.7 m²
Veloraum, separat und abschliessbar (4)	3.6 m²
Abstellraum (5)	2.6 m²
WC / Dusche (6)	4.2 m²
Waschen / Heizen (7)	12.4 m²
Keller / Luftschutzraum (8)	16.9 m²
Garagen (9/10)	je 16.7 m²
Total Nutzfläche	**109.2 m²**

GRUNDRISS HOCHPARTERRE



Zimmer (11)	13.6 m²
Zimmer (12)	9.5 m²
Küche (13)	9.8 m²
WC / Bad (14)	4.4 m²
Korridor / Treppe (15)	10.3 m²
Wohnen / Essen (16)	27.2 m²
Sitzplätze (17/18)	8.8 m² / 18.8 m²
Balkon (19)	18.8 m²
Total Nutzfläche	**74.8 m²**

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Zimmer (20)	15.6 m²
WC / Dusche (21)	4.5 m²
Korridor / Treppe (22)	12.3 m²
Dachterrasse (23)	28.1 m²
Estrich (24)	19.2 m²
Total Nutzfläche	**39.3 m²**

ECKDATEN

Objekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Ort	5712 Beinwil am See AG
Zimmer	6
Nettowohnfläche	155 m²
Gesamtnutzfläche	223 m²
Grundstück	485 m²
Zusätzliche Nebenparzelle (im Preis inkludiert)	231 m^2 Privatstrassenparzelle
Baujahr	1989
Bäder	3
Garagen	2 Einzelgaragen, eine davon mit direktem Hauszugang
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Aussenflächen	2 Sitzplätze, Balkon und Dachterrasse, uneinsehbar
Angebotspreis	CHF 1'340'000
Bezug	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Extras (im Preis nicht inkludiert)	Einbauschränke, komplette Beleuchtung, Gartengeräte, Vorhänge, Waschmaschine, Tumbler

Flächen nach Geschoss

Erdgeschoss	109.2 m² Nutzfläche
Hochparterre	74.8 m² Nutzfläche
Dachgeschoss	39.3 m² Nutzfläche
Dachterrasse	28.1 m² Aussenfläche
Balkon	18.8 m² Aussenfläche
Sitzplätze	8.8 m² und 18.8 m² Aussenfläche

BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Besichtigungen nach vorheriger Terminabsprache möglich.

E-Mail: hausverkauf.beinwilamsee@gmail.com

Diese Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Die ausführliche Verkaufsdokumentation mit Baubeschrieb und allen Fotos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.