



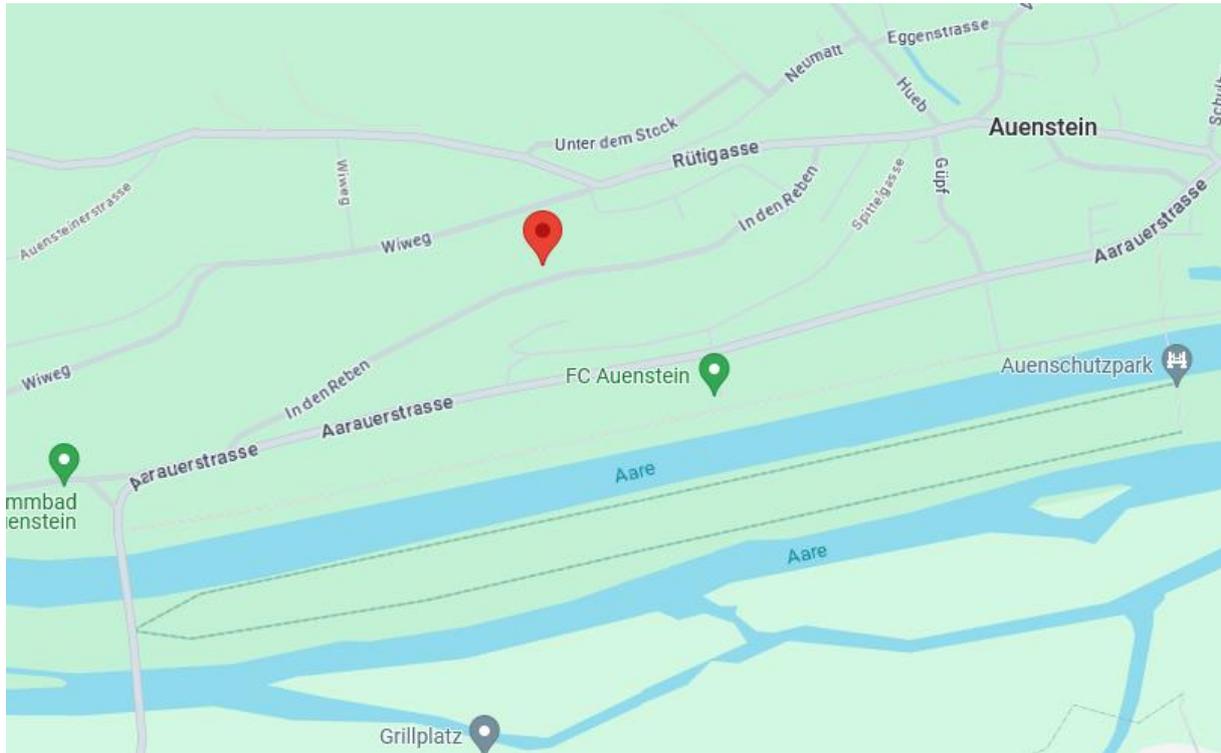
6 ½ ZIMMER TERRASSENHAUS

IN DEN REBEN 52
5105 AUENSTEIN



REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH

5105 Auenstein



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 93 % (2024)

Einwohner ca. 1'735 Personen

Lage 376 m.ü.M

Schulen Kindergarten
Primarschule
Oberstufe in Veltheim oder Schinznach

Einkaufsmöglichkeiten Volg
Telli- Einkaufszentrum Aarau

öffentlicher Verkehr Busverbindung



DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon 076 543 36 42

Homepage www.dmp-immo.ch

E-Mail info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,
Mediation)



Ihre Ansprechperson

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch



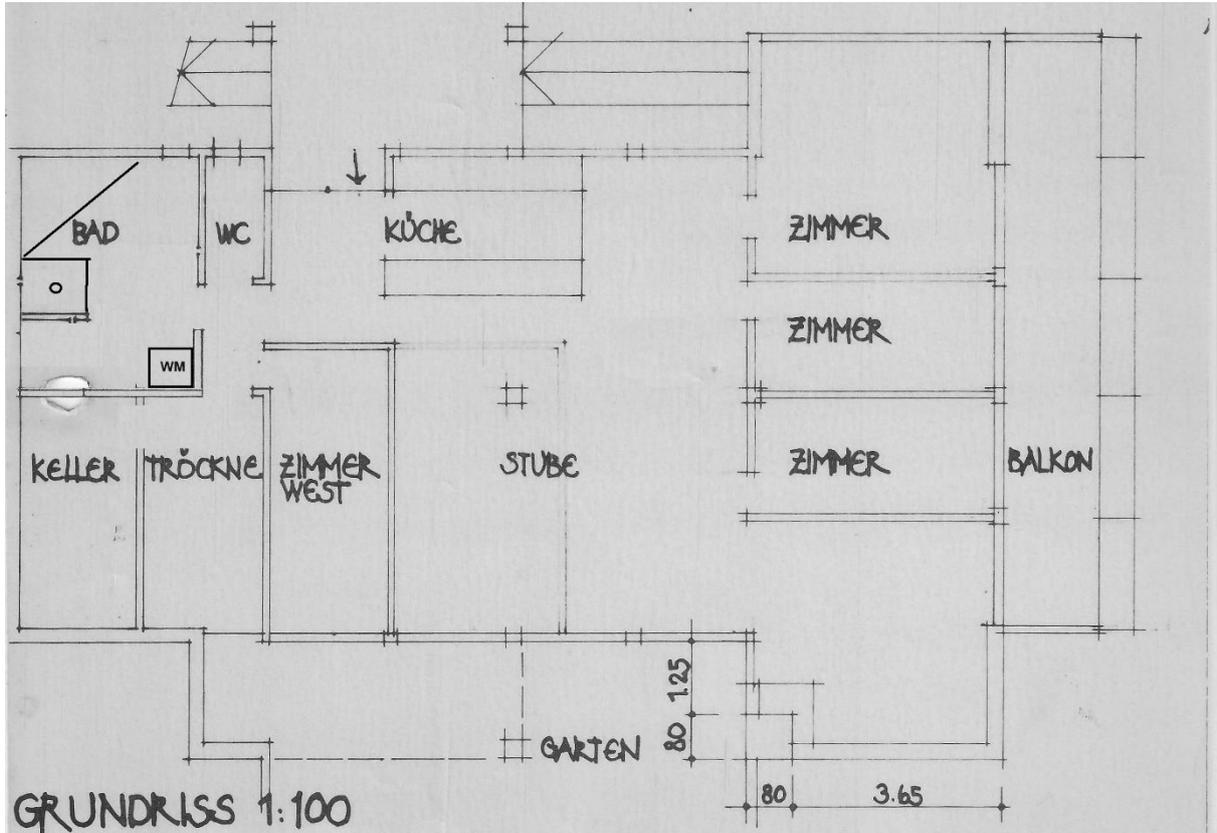














Kurz und Knackig

Objekt	6 ½ Zimmer Terrassenhaus
Adresse	In den Reben 52, 5105 Auenstein
Lage	Erhöhte Wohnlage mit sensationeller Sicht Richtung Aare & Lenzburg 6 Min. zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 5 Min. zu Fuss zum Naherholungsgebiet Aare 7 Min. mit dem PW zum Autobahnzubringer Richtung ZH/BE
Flächen	178 m ² Grundstücksfläche 136 m ² Wohnfläche 628 m ³ Kubatur gem. SIA 116
Baujahr	1968
Renovationen	Neue Pelletheizung 2024 Bad renoviert 2002 Küche renoviert 1998 Fenster Doppelverglasung 1989
Parkieren	1x Garagenbox und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 750'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 116 Gebäudenr. 385
<u>Bauweise, Fassade</u>	Doppelschalenmauerwerk
<u>Fenster</u>	Doppelverglasung
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Sonnenstoren, Rollläden
<u>Bodenbeläge</u>	Platten
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt
<u>Küche</u>	Ausgestattet mit Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfabzug
<u>Sanitärbereich</u>	1x Bad mit begehbare Dusche, Badewanne und Toilette 1x Gästetoilette 1x Lavabo in Kellerraum
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine Miele (Nov. 2023)
<u>Heizung/Cheminée</u>	Ab September 2024 umweltfreundliche Pelletheizung Wärmeabgabe via Radiatoren Cheminée in einem Zimmer
<u>Hausbeschrieb</u>	<p>Das 1968 gebaute Terrassenhaus liegt in der schönen und steuerlich vorteilhaften Gemeinde Auenstein. Dank des speziellen Aufbaus können Sie die Innengestaltung flexibel einrichten. Es gibt wenige tragende Elemente, sodass Sie Ihre Räume selbst einteilen können. Auf der Südseite können Sie den ganztags besonnten Balkon betreten.</p> <p>Aktuell sind 5 Schlafzimmer verbaut, 1 Familienbad mit Dusche und Badewanne, 1 Gästetoilette und 2 Abstellräume</p> <p>Die Küche ist grosszügig, offen und mit den üblichen Geräten ausgestattet. Die Sicht ist direkt in den offenen grossen Wohnraum hinein. Von hier aus können Sie den schönen Garten durch den Wintergarten betreten. Die Aussicht ist herrlich. Man sieht bis weit über Lenzburg hinaus und hat den ganzen Tag Sonnenschein.</p>