



GROSSE UND GEPFLEGTE 4.5-ZIMMER DACHWOHNUNG, ZENTRAL UND DOCH NATURNAH



ADRESSE

Griederweg 3, 5032 Aarau Rohr



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 880'000.-



VERFÜGBAR AB

01.10.2024



NETTOWOHNFLÄCHE

145 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1989

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Kontakt	15

Lage

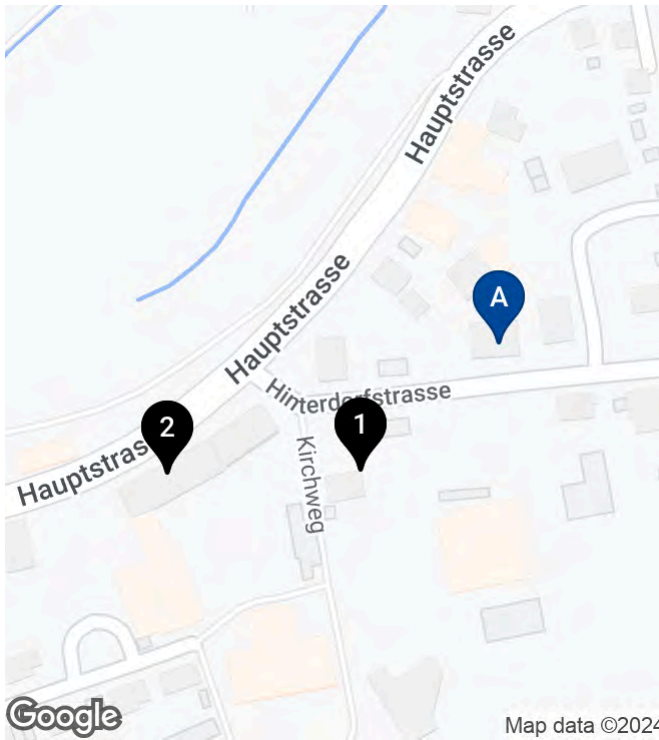


ADRESSE

Griederweg 3, 5032 Aarau Rohr

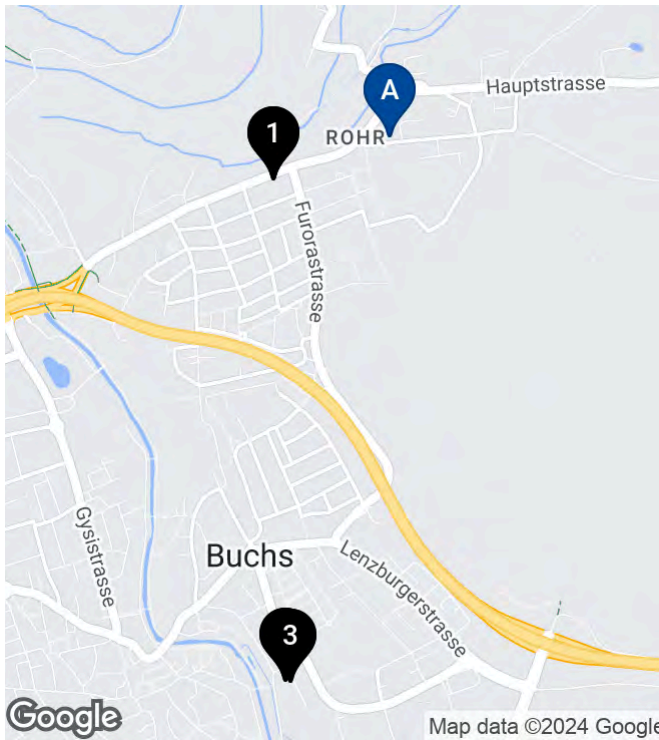


Infrastruktur



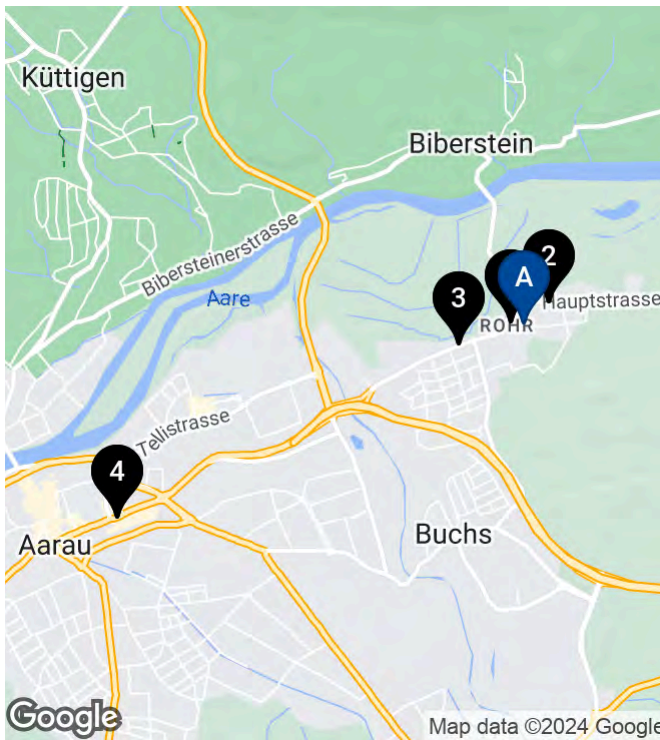
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kindergarten Chilewäg 75 m	2'	1'	1'
2 Primarschulhaus Brunnbach 143 m	2'	1'	1'






Einkauf

1 Coop Supermarkt Rohr 400 m	6'	2'	1'
2 OTTO'S 1.8 km	33'	8'	4'
3 ALDI SUISSE 1.8 km	33'	8'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Aarau Rohr, Gemeindehaus 83 m	2'	1'	1'
2 Aarau Rohr, Unterdorf 217 m	6'	1'	1'
3 Aarau Rohr, Rigistrasse 437 m	6'	2'	1'
4 Aarau Bahnhof 3.2 km	'	13'	7'

Beschreibung

Zu verkaufen an **ruhiger Zentrumslage** in einem 7-Familienhaus, eine **sehr grosse 4.5-Zimmer Wohnung** (ehemalig 5.5-Zimmer).

ÖV, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in **unmittelbarer Nähe**. Auch die **Aare und der Wald** sind innert kürzester Zeit zu Fuss erreichbar.

Die Wohnung überzeugt mit folgenden Aspekten:

- Kinderfreundliche Umgebung
- **Moderne Küche**
- Eigener **Estrich, 60 m²**
- **Blick auf den Jura**
- Disponibel beheizt, 15 m²

Weiteres **Raumprogramm**:

- Wohnen, Essen Küche, 72 m²
- Schlafzimmer, 16 m²
- 2 Kinderzimmer je 13m²
- WC mit Dusche, 8 m²
- Badezimmer, 6 m²
- Balkon, 15 m²

Die Wohnung verfügt über einen **grosszügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich**.

Die Zimmer haben eine gute Formatierung. Die gesamte Wohnung ist **sehr gepflegt** und wurde immer wieder **renoviert**:

- 2012 Neue Heizung
- 2018 Neue Küche
- 2018 Einbau Entkalkungsanlage
- 2019 Einbau Klimagerät
- 2020 Ersatz Boiler
- 2022 Diverse Holztäfer durch Abrieb ersetzt

Ein **Einstellhallenplatz** für CHF 30'000.00 steht zur Verfügung.

Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.10.2024
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 880'000.-
---------------	---------------

Flächen

Nettowoohnfläche	145 m ²
Balkonfläche	15 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen





Wohnzone



Zimmer 1



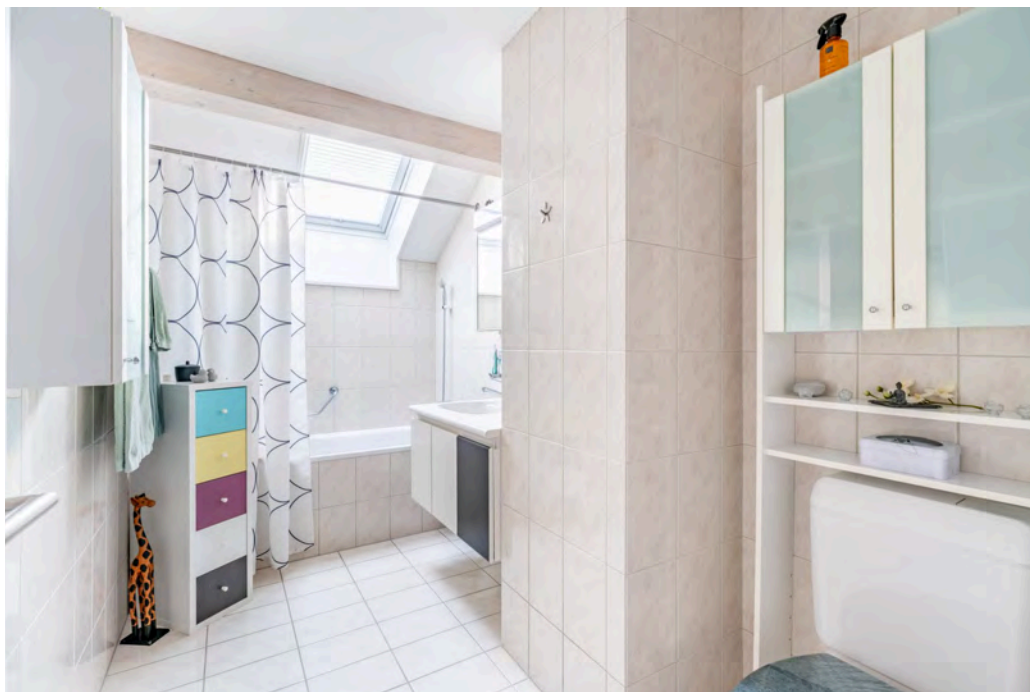
Zimmer 2



Zimmer 3



Küche



Badezimmer



WC mit Dusche



Wohnbereich



Balkon



Ausblick



Blick zum Jura



Südfassade

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller
Inhaber

T: 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2
5034 Suhr

T: +41 62 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch/