



CMH IMMO

VERMITTELT LEBENSQUALITÄT



Präsentiert...

EXKLUSIVE MAISONETTEWOHNUNG IN 3-PARTEIEN-MFH

Top Raumaufteilung – 3 ½-Zimmer– eigener Eingang – ebenso direkter Zugang von Garage – 169m²
Wohnfläche – 2 Badezimmer mit Closomat – sep. WC – Aussergewöhnlich grosse begehbare Ankleide –
Doppelgarage – 2 Aussenparkplätze

Zur allgemeinen Verfügung steht ein grosses Partyhaus mit Pizzaofen und Grill

Leben im traumhaften Sonnendorf Asp Nähe Aarau





DIE LIEGENSCHAFT – IHRE WOHNUNG

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler, leicht erhöhter Lage in Asp.

Das Gebäude ist unterkellert. Die Besonnung der Wohnungen ist gut gewährleistet. Die Hauptwohnseite und die Balkone sind nach Südosten ausgerichtet. Die Umgebung ist grosszügig und ansprechend gehalten, mit Grünfläche zur gemeinsamen Nutzung, Gartensitzplatz mit Brunnen, Gehwege aus Verbundstein, Gebäudevorplätze und Parkplätze mit Schwarzbelaag. Es ist eine Entkalkungsanlage vorhanden.

Ab dem Kauf der Liegenschaft 1982 wurden durch die heutige Eigentümerschaft verschiedene Sanierungen und Erweiterungen ausgeführt, z.B. 1985/86 Sanierung der Wohnung im DG Hausteil Nord, **1997 Erweiterung Hausteil Süd um Garage und Maisonette-Wohnung im EG und DG.**

Hausteil Süd, 3 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung, 169 m²

Ihre Wohnung verfügt über einen internen Treppenlauf vom UG bis ins OG. Es hat div. Einbauschränke in verschiedenen Zimmern. Die Küche ist mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Grill, Kühlschrank, Geschirrspüler und einem Kachelofen mit Holzfeuerung ausgestattet.

Im Untergeschoss befindet sich ein eigener Waschturm und ein separater Boiler, sowie eine Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellplatz für Fahrräder oder Motorräder etc.













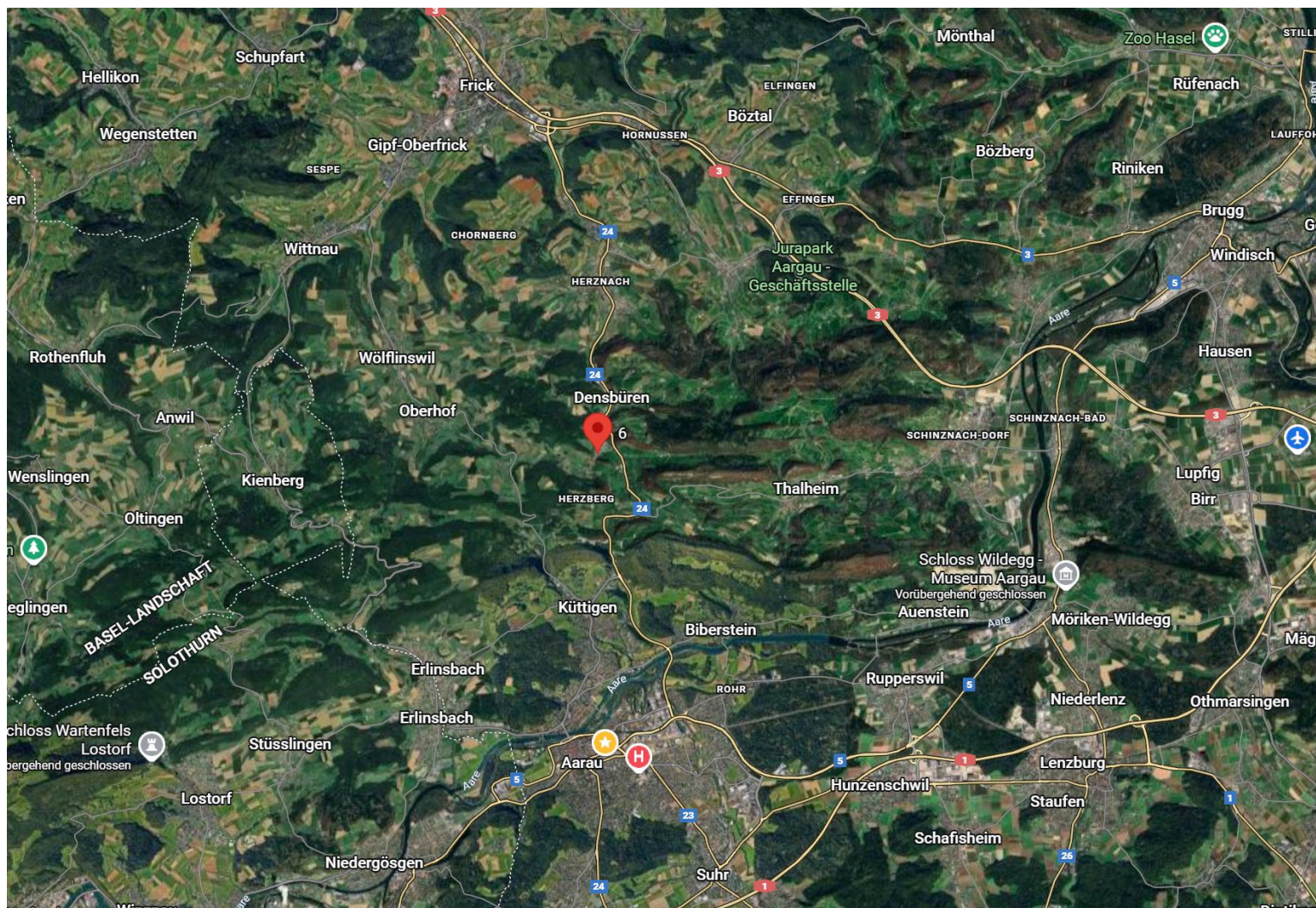




MAKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in Asp, einem Ortsteil der Gemeinde Densbüren im Kanton Aargau, einer Region mit stabiler demografischer Entwicklung und solider Nachfrage nach Wohnraum. Die Lage im Übergangsgebiet zwischen dem Aaretal und den Juraausläufern verbindet ländliche Wohnqualität mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren.

Die Kantonshauptstadt Aarau ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und stellt einen wichtigen regionalen Arbeits- und Dienstleistungsstandort dar. Dank der guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie der Nähe zu den Autobahnen A1 und A3 sind die Wirtschaftsräume Zürich, Basel und Bern effizient erreichbar. Diese Faktoren unterstützen eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine breite Zielgruppenansprache. Der Standort zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage, eine geringe Fluktuation sowie eine stabile Nachfrage im ländlich geprägten Kanton Aargau aus und bietet damit eine attraktive Grundlage für langfristig orientierte Wohninvestitionen.



MIKROLAGE

Die Ringstrasse liegt in einem ruhigen, dörflich geprägten Wohnquartier mit geringer Verkehrsbelastung. Die Umgebung ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, was auf eine gefestigte Wohnstruktur und ein nachhaltiges Quartierumfeld hinweist.

Wohnumfeld: ruhig, gepflegt, langfristig bewohnt

Immissionen: gering, keine industriellen oder verkehrsbedingten Störfaktoren

Nachfrageprofil: geeignet für Familien, Paare und ruhesuchende Mieter

Naherholung: Wald- und Grünflächen in unmittelbarer Nähe, ein wertsteigernder Standortfaktor

Infrastruktur: Grundversorgung und Schulen in Densbüren und den umliegenden Gemeinden. Erweiterte Einkaufs-, Bildungs- und Dienstleistungsangebote in Aarau und Frick

ÖV & Mobilität: Busverbindungen mit Anschluss an das Bahnnetz in Aarau und Frick
Die Mikrolage bietet gute Voraussetzungen für eine stabile Vermietung mit moderatem Mietniveau, tiefe Immissionsrisiken sowie ein geringes Leerstandsrisiko.



LAGE – DISTANZEN – INFRASTRUKTUR

Asp ist ein Ortsteil der Gemeinde Densbüren im Kanton Aargau. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Densbüren (inklusive Asp) belief sich per Ende 2024 auf 775 Einwohner.

Kindergarten und Primarschule Densbüren umfassen 4 Abteilungen: eine Kindergartenabteilung, eine 1.-2. Klasse, eine 3.-4. Klasse, sowie eine 5.–6. Klasse. Hinzu kommt noch eine heilpädagogische Klasse. Es wird ein Mittagstisch angeboten. <https://www.densbueren.ch/bildung>

Kindergarten / Primarschule:	1500m
Bushaltestelle:	500m
Volg, Öffnungszeiten: Mo-Sa 06:00-20:00:	1200m
Coop Küttigen:	5000m
Migros Frick:	9000m
Apotheke Küttigen	5000m

Distanzen

			
Aarau	9km	15min	32min
Frick	9km	12min	26min
Lenzburg	17km	19min	60min
Baden	30km	30min	60min
Rheinfelden	30km	25min	54min
Basel	45km	36min	72min
Zürich	50km	43min	70min

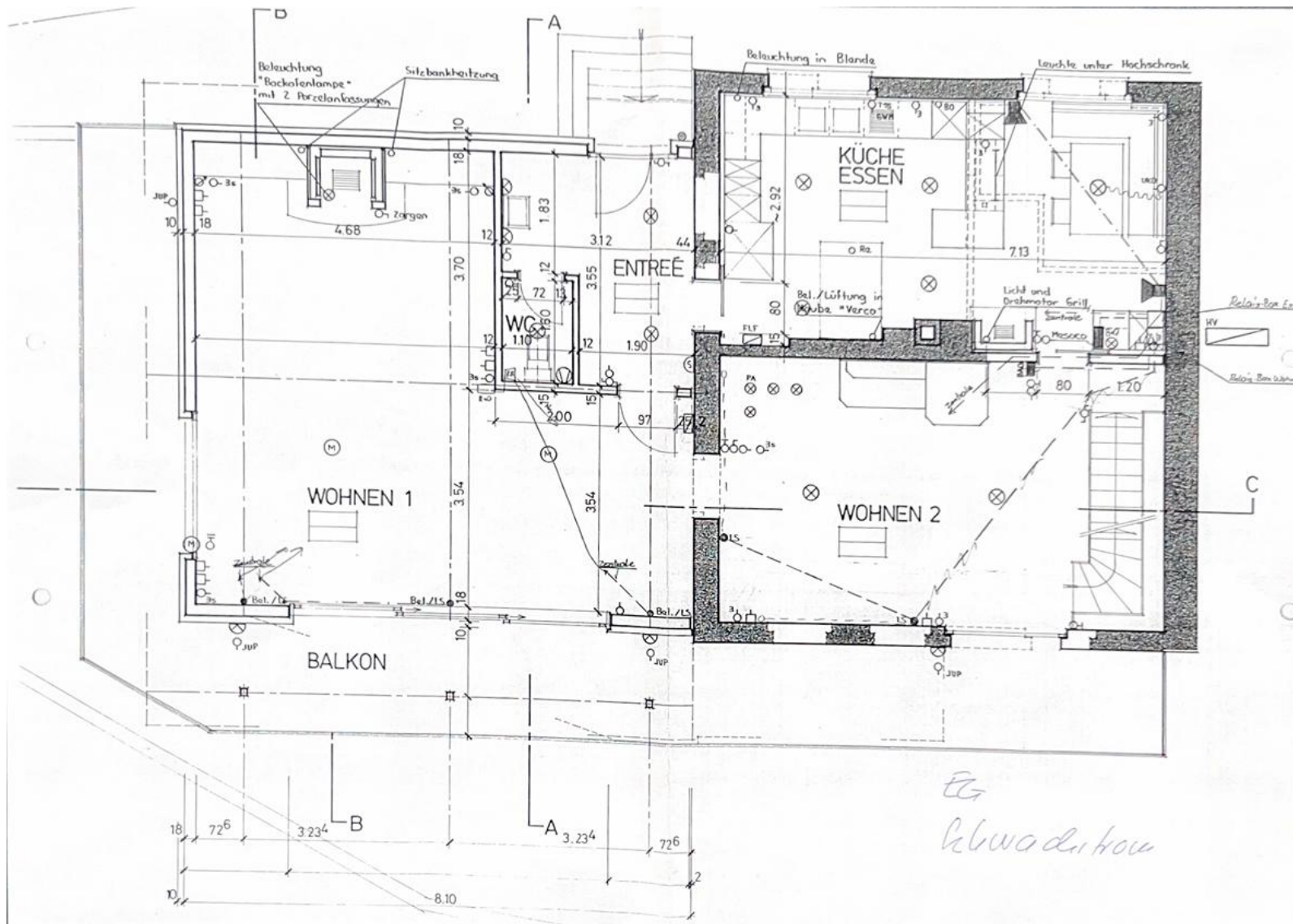
DATEN DER WOHNUNG

Zimmer	3.5 Zimmer
Etagen	2 Etagen
Badezimmer	2 Badezimmer / sep. WC
Terrasse	Balkon
Adresse	Ringstrasse 4, 5025 Asp

Kosten
Miete Netto CHF 2000.00 / Doppelgarage CHF 200.00 / Nebenkosten CHF 250.00

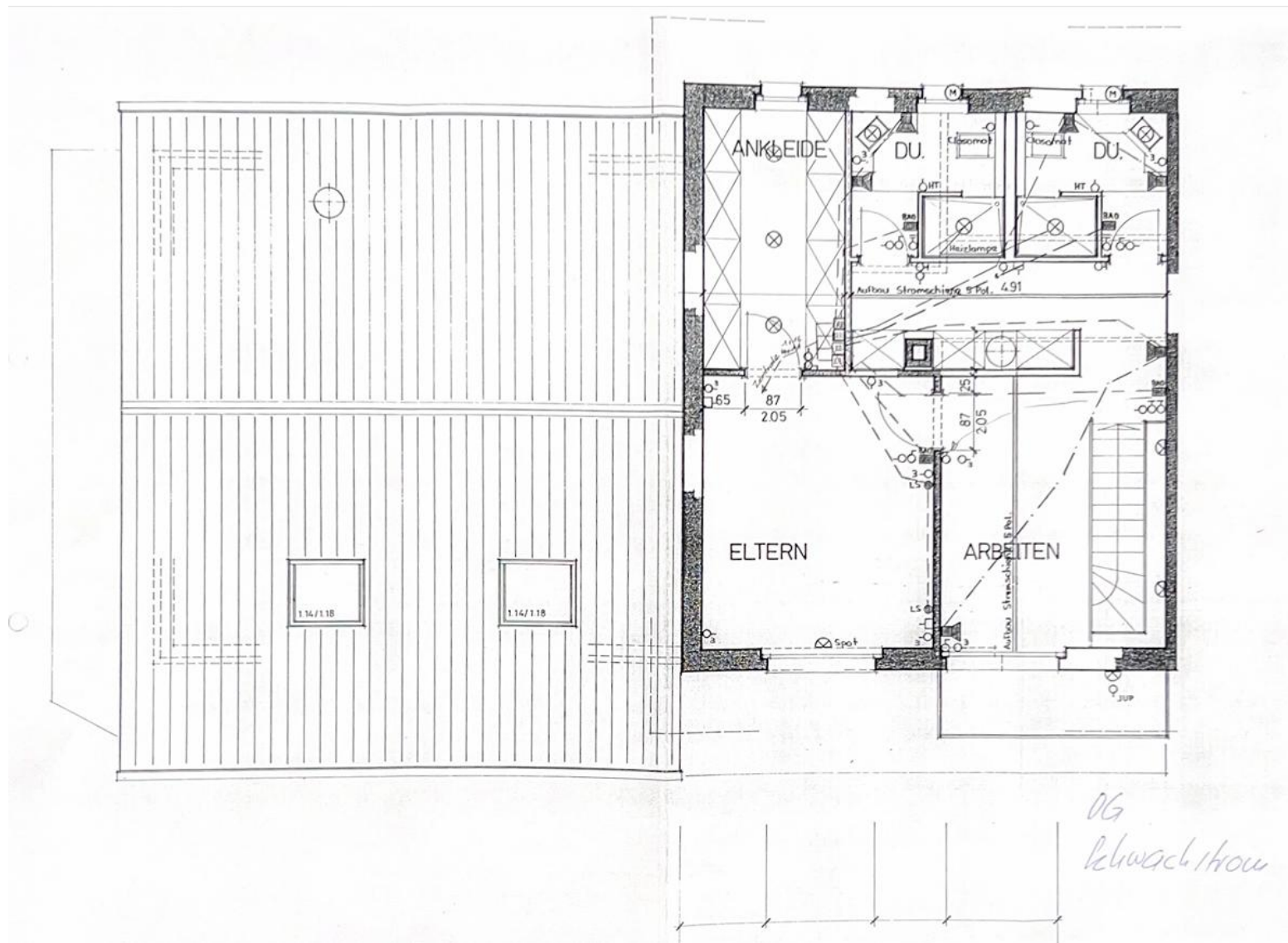
Nettowohnfläche	169m2
Baujahr	1923
Raumhöhe	2.40m
Energieart	2007 Ölheizung / Radiatoren
Besonderheiten	überdurchschnittliche Wohnfläche

Ihr Mehrwert **Ländliche Lage mit guter Anbindung**



EG

Wohnen 1	45m ²
Wohnen 2	25m ²
Küche/Essen	26m ²
Entrée	9m ²



OG

Eltern
Arbeiten

17m2
12m2

Sind Sie auch begeistert? – Sehr gerne dürfen
Sie uns bei Fragen oder für eine Besichtigung
kontaktieren...

Herzliche Grüsse Ihre



CMH immo GmbH
Hauptsitz
5616 Meisterschwanden
+41 76 339 03 88
welcome@cmhimmo.ch