



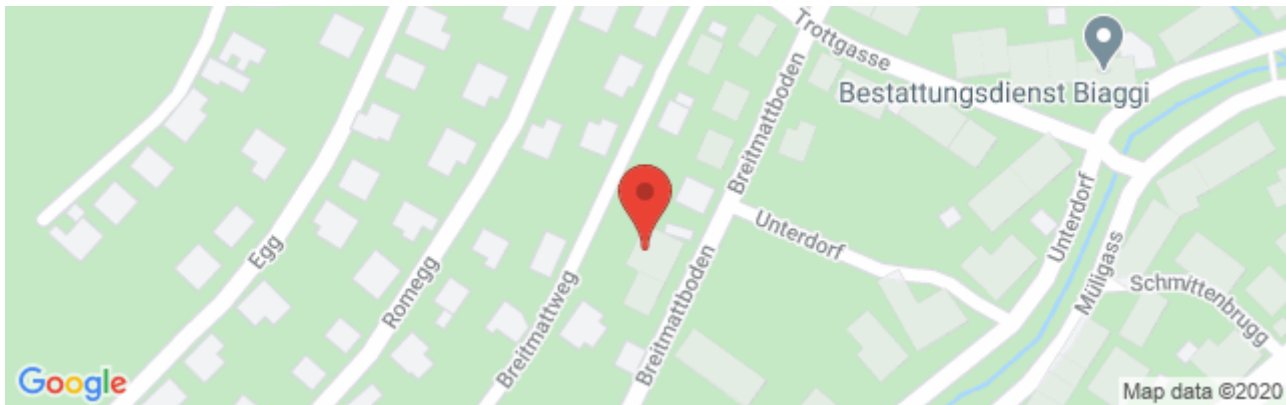
5,5 pièces, 204 m²

«Gestalten Sie Ihr neues Zuhause»

CHF 1 050 000.—

Emplacement

Breitmattboden 8
5073 Gipf-Oberfrick, AG



 **Aarau, gare**

 33'  27'  52'

Caractéristiques principales

Commune

Gipf-Oberfrick

Surface habitable	204 m ²
Étage	3. étage
Disponibilité	Sur demande

Prix

Prix de vente	CHF 1 050 000.—
---------------	-----------------

Description

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause

Hier dürfen Sie sich verwirklichen: Ein grosszügiges Käuferbudget ermöglicht Ihnen, Ihren eigenen Touch in die Dachwohnung einzubringen. Holz- oder nun doch Plattenböden? Sie gestalten Ihr neues Zuhause!

Mit dem Aussenlift im Dachgeschoss angekommen, begrüsst Sie ein grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Badezimmer mit Duschkabine. Vom Eingangsbereich erhaschen wir bereits einen Blick ins weiträumige Wohn- / & Esszimmer.

Der WOW-Effekt ist garantiert: Mit rund 77 m² präsentiert sich der Wohn- & Essbereich als echtes Raumwunder. Da werden sogar Gourmet-Köche eifersüchtig: Die moderne Küche mit Kochinsel öffnet den Essbereich und wird durch den dahinter liegenden Esstisch-Bereich abgerundet. Direkt vom Eingangsbereich gelangen Sie zum hinter der Küche liegenden 17m² Technikraum, welcher nebst zusätzlichem Stauraum Platz für ein Lavabo, Waschmaschine/ Tumbler und Technick bietet.

Die raffiniert angeordnete und schlanke Trennwand "trennt" de Wohn- vom Essbereich. Trotzdem behält der Raum einen offenen Charakter. Gleich 2 Lounge-Nischen direkt neben der Trennwand bieten Platz für die Platzierung heimeliger Sitz- und Liegemöglichkeiten.

Nicht nur Innen, sondern auch Aussen gibt's was zu sehen: Der grosse 18m² Balkon erweitert Ihren Wohn- und Essplatz um einiges, begleitet von vielen Sonnenstunden.

Gerade mal 5 Treppenstufen trennt Sie von den grosszügigen 4 Zimmern und einem geräumigen Badezimmer mit ganzen 15m² Fläche. Stimmig angeordnete Einbauschränke bieten Platz für Kleider, Schuhe und alles, was Sie so verstauen müssen. Ein kleiner Balkon am Ende des Flurs rundet rundet das Platzangebot ab.

Das Wichtigste in Kürze

Wohn- und Essbereich

- Beleuchtung Küche via Deckenspots LED
- Hochwertige Miele-Geräte
- Farben und Steinabdeckung Küche bestimmen Sie!
- Täfern- / Abrieb
- Deckenlampenanschluss Essbereich
- Zahlreiche 2-fach Steckdosen

- Multimedia-Anschluss
- 18.1 m² Balkon mit Aussenbeleuchtung und Stromanschluss

Technikraum (hinter der Küche)

- Wohnungsinterne Heizungssteuerung
- Warm- & Kaltwasserverteilung
- Waschmaschine/ Tumbler
- Kontrolliertes Wohnungslüftungsgerät

Badezimmer

- 2x Badezimmer mit Duschkabinen und 1x Badewanne
- Beleuchtung via Deckenspots LED

Allgemein

- Minergie-P zertifiziert
- integrierte Fotovoltaikanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Lift mit gesichertem Schlüsselschalter
- Videogegensprechanlage
- Bodenheizung (pro Raum separat regulierbar)
- Elektrische Rafflamellen
- Dachfenster mit Verdunkelungsstore (Fernbedienung)

In Gipf-Oberfrick daheim, in Frick zu Hause

1 Jahr nach Gründung des Kantons Aargau, genauer genommen im Jahr 1804, entschieden sich die Gemeinden Gipf und Obefrick, sich zu einer Gemeinde zusammenzuschliessen. Seither hat sich eine wunderbare Wohngemeinde entwickelt, welche alles bietet was man fürs Leben braucht.

Gipf-Oberfrick ist eine attraktive und lebendige Gemeinde im sonnigen Oberen Fricktal. Das Dorf ist schön gelegen, in einer weitgehend intakten Landschaft, geprägt von sanften Jurahöhen, Wiesen, Feldern und immer noch zahlreichen Kirschbäumen. Gipf-Oberfrick hat sich vom Bauerndorf zu einer begehrten Wohngemeinde entwickelt. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 20 Jahren von etwas über 2'300 Einwohner auf heute rund 3'600 Einwohner angestiegen.

Umgeben von sanften Tafeljura-Hügeln liegt Gipf-Oberfrick zwischen dem geschäftigen Bezirkshauptort Frick und dem idyllischen Wittnau. In Gipf-Oberfrick finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Der Volgladen und die Landi befinden sich gleich im Dorfzentrum. Ihre Kleinsten besuchen den Kindergarten und/ oder die Primar- und weiterführende Schulen (Real/ Sek) im Ort. Die Bezirksschule befindet sich einige Geh- oder Velominuten in Frick.

Das benachbarte Frick bedient Sie mit einer Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitaktivitäten:

Die Beschauliche Bedächtigkeit des Marktfleckens ist längst durch die rege Betriebsamkeit von Industrie, Gewerbe und Handel verdrängt worden. Das Einkaufszentrum des oberen Fricktals mit dem reichhaltigen Angebot vom Kleinbetrieb bis zu Grossverteilern ist auch im Freizeitbereich attraktiv. Im fricks monti im Meck à Frick lockt ein vielfältiges Kulturprogramm. Wer sich gerne sportlich betätigt, findet dazu Gelegenheit im Freizeitzentrum Vitamare mit Hallenbad, Freibad und Fitnesscenter oder in einem der zahlreichen Vereine.

Das wichtigste auf einen Blick:

Einkaufen

- Migros
- Coop
- Denner
- Landi
- Lidl
- Aldi
- Einkaufszentrum A3

Freizeit

- Sportplatz Ebnet Frick
- Vitamare Freizeitzentrum (Schwimmbad & Fitness)
- Tennisclub Frick (inkl. Squash-Halle)
- Golf Fricktal
- Kino fricks monti
- Meck à Frick
- Sauriermuseum

Verkehr

- Bahnhof Frick (Auto: 3 Min/ Velo: 5 Min)
- Laufenburg (Zoll) (Auto: 12 Min/ öV: 22 Min)
- Aarau (Auto: 22 Min/ öV: 30 Min)
- Basel (Auto: 35 Min/ öV: 27 Min)
- Olten (Auto: 38 Min/ öV: 55 Min)
- Zürich (Auto: 44 Min/ öV: 42 Min)

Sie sind bereit für den nächsten Schritt? Wir stehen Ihnen bei Fragen und/ oder Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

Extérieur

Ascenseur	✓
Balcon/terrace/jardin	✓
Garage	✓

Dimensions

Étage	3. étage
-------	----------

Caractéristiques

Construction neuve	✓
Année de construction	2020

Annonce

Code ImmoScout24	6048512
Référence	breitmnattw_8_GO.674616.580bf3ee-a633-11ea-97df-005056bdbc06

Annonceur

ACKERMANN
IMMOBILIEN AG

Ackermann Immobilien AG
Nino Ackermann
Unterdorfstrasse 17
5082 Kaisten

Tél. fixe  056 221 02 12