



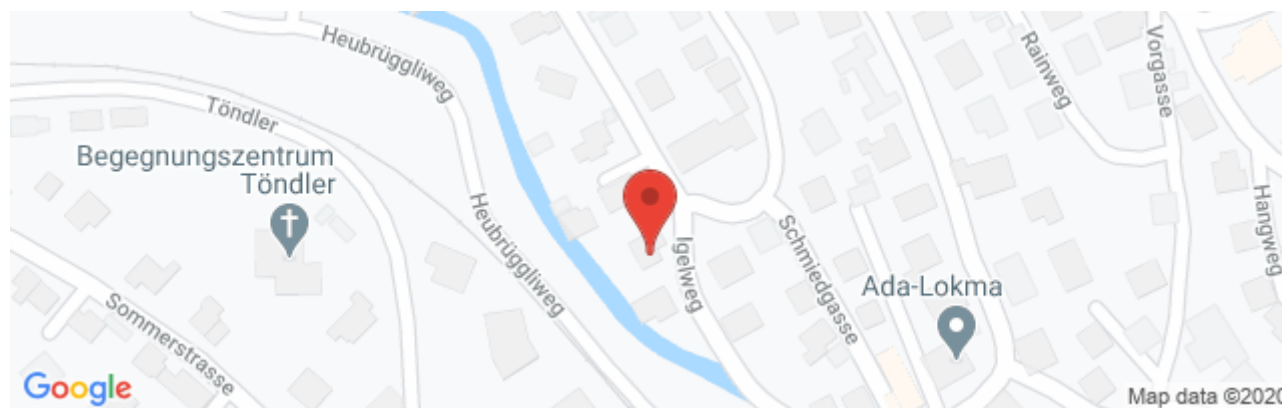
5,5 pièces, 155 m²

«Grundstück mit komplett saniertem Haus und Ausnutzungsreserven»

CHF 1 140 000.—

Emplacement

Holtengraben 3
5722 Gränichen, AG



 **Aarau, gare**

 15'  14'  18'

Caractéristiques principales

Commune

Gränichen

| | |
|--------------------|--------------------|
| Surface habitable | 155 m ² |
| Surface du terrain | 754 m ² |
| Disponibilité | Sur demande |

Prix

| | |
|---------------|-----------------|
| Prix de vente | CHF 1 140 000.— |
|---------------|-----------------|

Description

Es ist soweit: Wir haben Ihr neues Zuhause gefunden, das so selten ist, dass es kaum zu finden war.

Es erwarten Sie jede Menge Platz an zentraler Lage und in ruhiger Umgebung. Das Grundstück mit Bachzugang ist ausgesprochen gross, so gross, dass es heutzutage kaum mehr an so zentraler und ruhiger Lage zu finden ist. Auf diesem Grundstück befindet sich ein komplett saniertes Haus und viel vorhandene Ausnützungsreserven.

2017 / 2018 wurde hier komplett saniert, es blieben nur die ursprünglichen Grundmauern bestehen. 2020 wurden zudem die Fassade, die Dachuntersicht sowie die Fensterläden neu gemacht. Resultat ist ein einladender Wohnraum mit einer absoluten Wohlfühlatmosphäre. Diese lässt sich zum Beispiel im gemütlichen Garten geniessen. Dank Pergola und prächtiger Sonnenterrasse verbringen Sie Ihre Tage unkompliziert an der frischen Luft. Von besagter Terrasse aus gelangen Sie direkt in die Küche und in die gute Stube.

Auch im Innern wird deutlich: Hier erwartet Sie ein Zuhause, das mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. So lädt im EG das Wohnzimmer mit seinem Schwedenofen zu behaglichen Stunden im Kreise der Liebsten ein. Daran anschliessend finden Sie in der modernen Küche alles, was Sie für kulinarische Köstlichkeiten benötigen. Neben dem abgegrenzten Esszimmer sind im EG auch eine Dusche und Toilette sowie ein kleines Büro verfügbar.

Drei Schlafzimmer mit teilweise imposanten Dachfenstern bilden die privaten Gemächer im OG. Ergänzend befindet sich hier oben eine Nasszelle mit Dusche und freistehender Badewanne. Im UG ist der Wohnraum übrigens noch lange nicht ausgeträumt: Ein beheiztes Büro mit Tageslicht verspricht ungestörtes Arbeiten. Ein grosser Keller mit direktem Gartenzugang sorgt für viel Stauraum. Das «Tüpfelchen auf dem I» sind die vielen Details, wie etwa die Entkalkungsanlage, der neue Carport für zwei Autos, die Aussenabstellplätze oder der geräumige Estrich.

Besonders interessant sind sicherlich die vorhandenen Ausnützungsreserven. Das heisst, dass Erweiterungen anbringen können, eine Lukarne zum Beispiel oder einen Anbau.

Das erwartet Sie ausserdem:

- Seltenes und grosszügiges Grundstück an zentraler Lage
- Kernsanierung 2017 / 2018
- Aussenfassade und Dachuntersicht sowie Fensterläden 2020 neu gemacht
- Neuwertige Liegenschaft

- 5.5 Zimmer; davon 3 Schlafzimmer
- 1 kleines Büro zusätzlich im EG
- Schön helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- Offene, hochwertige Küche mit allem was das Kochherz begehrt
- Separates Esszimmer mit direkt anschliessender Küche
- Grosse Nasszelle mit freistehender Badewanne und Dusche im OG
- Zusätzliche Dusche und Toilette im EG
- Grosse Dachfenster mit elektrischen Storen
- Geräumige Terrasse mit Abgang in den Garten
- Grosszügiges Grundstück ideal besonnt
- Entkalkungsanlage
- 1 zusätzliches, beheiztes Büro mit Fenster im UG
- 3-fache Verglasung
- Technikraum
- Sehr grosser Keller mit Aussenzugang
- Estrich
- Grosse Ausnutzungsreserven (Zone W2, 0.5 Ausnutzungsziffer)
- Carport für 2 Fahrzeuge inklusive
- 2 Aussenplätze inklusive

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst davon zu überzeugen! Gerne erwarten wir Ihren Anruf.

Besuchen Sie uns auf www.nobilimmo.ch

Espace intérieur

- | | |
|----------|---|
| Vue | ✓ |
| Cheminée | ✓ |

Extérieur

- | | |
|--------------------------|---|
| Balcon/terrasse/jardinet | ✓ |
|--------------------------|---|

Dimensions

Cubage 588 m³

Caractéristiques

Dernière rénovation 2018

Année de construction 1947

Alentours

Commerces env. 600 m

Jardin d'enfants env. 300 m

École primaire env. 300 m

École secondaire env. 600 m

Annonce

Code ImmoScout24 6083452

Référence RME-GränichenH

Contact pour les visites

Roger Meier

 076 801 74 24

Annonceur



Nobil Immo GmbH
Roger Meier
Baslerstrasse 30
8048 Zürich / Altstetten

Tél. mobile  076 801 74 24

