

Zeitloses, freistehendes 5½-Zimmer Einfamilienhaus

Reichstrasse 20
5412 Gebenstorf



Ortsbeschreibung

5412 Gebenstorf

Gebenstorf ist eine moderne Gemeinde und verfügt über leistungsfähige Gewerbe- und Industriebetriebe. Der Geelig-Ausbau in Gebenstorf nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Region ein. Die Gemeinde liegt in einer malerischen Landschaft in der Nähe von Baden, unmittelbar am Wasserschloss der Schweiz, an dem drei der fünf grössten Flüsse der Schweiz zusammenfliessen.

Die Geschichte des Dorfes reicht bis ins Mittelalter zurück. Das Dorfbild ist geprägt von traditionellen Schweizer Häusern und historischen Gebäuden. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten ist die reformierte Kirche, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde und eine interessante Architektur aufweist.

Schulbildung

Kleinkinder ab 3 Jahren steht die Wald- oder die Spielgruppe offen. Eintritte in die Spielgruppe während des Schuljahres oder vor dem 3. Lebensjahr sind nach individueller Absprache mit den Leiterinnen möglich. In Gebenstorf werden 6 Kindergartenklassen geführt. Die Unterstufe der 1. bis 3. Klasse wird altersgemischt, die Mittelstufe der 4. bis 6. Klasse in Jahrgangsklassen unterrichtet. Der Unterricht findet in Blockzeiten statt. Die Real- und Sekundarschule werden im Brühl geführt. Die Bezirksschule besuchen die Kinder in der Nachbargemeinde Turgi. Die Kantonsschule befindet sich in Baden und Wettingen.

Der Verein «Tagesstrukturen in Gebenstorf» übernimmt die ausser-schulische Betreuung und Verpflegung von Kindern ab dem ersten Kindergartenjahr bis zum Ende der obligatorischen Schulzeit. Sie ergänzen die familiäre und schulische Betreuung.

Lebensqualität und Infrastruktur

Gebenstorf ist eine lebendige Gemeinde mit einem breiten Sport- und Freizeitangebot und verfügt über ein aktives Vereinsleben. Seine Lage inmitten des Wasserschlosses ist attraktiv. Auf diversen Wander- und Radwegen kann man hier entlang der Reuss die Umgebung erkunden und seine Fitness trainieren. In rund 30 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Hallwilersee, der zum Schwimmen und Segeln einlädt.

Gebenstorf verfügt über eine moderne Infrastruktur mit diversen Geschäften und Restaurants. Das Dorf ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden durch regelmässige Zugverbindungen von Turgi nach Baden und Zürich. Busse fahren regelmässig nach Baden, Brugg, Mellingen und zum Bahnhof Turgi.

Insgesamt ist Gebenstorf ein charmantes Dorf an einer idyllischen Lage am Fluss mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Es ist ein idealer Ort für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die eine ruhige und entspannte Umgebung suchen.

«Gäbigs Dorf im Wasserschloss»

Aktueller Steuerfuss: 108%



Willkommen im neuen Zuhause



Wichtige Daten im Überblick

Objekt-Nummer	2677
Objekt-Art	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort	Reichstrasse 20 5412 Geebenstorf
Grundstückgrösse	572 m ²
Kubatur	823m ³
Baujahr	1978
Renovationen	laufend
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Nasszellen	2
Gäste Toiletten	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Heizung	Ölheizung 8.8.1995 ersetzt
Verteilung	EG Wohnzimmer Heizkörper und Bodenheizung (mit wenigen Rohren im Boden) restliche Zimmer mit Radiatoren
Fenster	Isolierverglasung, EG mit Lamellenstoren, 1.OG mit Rolläden
Bodenbeläge	Solnhofer Natursteinfliesen mit Versteinerungen
Parkplätze	2 PP in der Garagebox

Kaufpreis CHF 1'200'000

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Mehr Information Online

Fotografieren Sie den rechts stehenden QR-Code. Mit einem Klick verfügen Sie über sämtliche Informationen dieser Broschüre auf Ihrem Smartphone.



Weitere Angaben

Fassade

- Verbundmauerwerk (mit 18 + 12 cm Backsteinen) 30 cm wirkt leicht wärmedämmend
- Aussenfassade ca. 2019 neu verputzt und gestrichen
- Fassade weist keinerlei Risse auf

Erdgeschoss

- Deckenbalken, Tannenholz sichtbar
- Küche: zeitlose weisse Fronten und Bonfol Fliesen, direkter Ausgang zum Gartensitzplatz
- Geräumiger Wohnraum mit Cheminée
- Essbereich
- 1 Schlafzimmer
- Gang mit zwei geräumigen Einbauschränken
- Gäste Toilette
- Abgetrennter Windfang
- gedeckter Sitzplatz mit Geräteraum

Obergeschoss

- Galerie zwischen zwei Treppen mit Aussicht auf Wohnzimmer
- Oben links/ehemalige Bibliothek, kann als Zimmer geschlossen werden
- Kinderschlafzimmer
- Elternschlafzimmer mit direktem Zugang ins Badezimmer
Badezimmer mit Lavabo und Badewanne
- WC-und Duschaum
- Estrich

Untergeschoss

- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Hobbyraum gut beheizbar
- Öltank
- Waschküche
- 2 Kellerräume (1 davon Luftschutzkeller)

Zustand von Keller und Garage ist gut, keine Feuchtigkeit.





Wohnzimmer mit Galerie



Aufgang zur Galerie



Galerie



Bad



Dusche



Dusche/WC



Gäste WC im EG

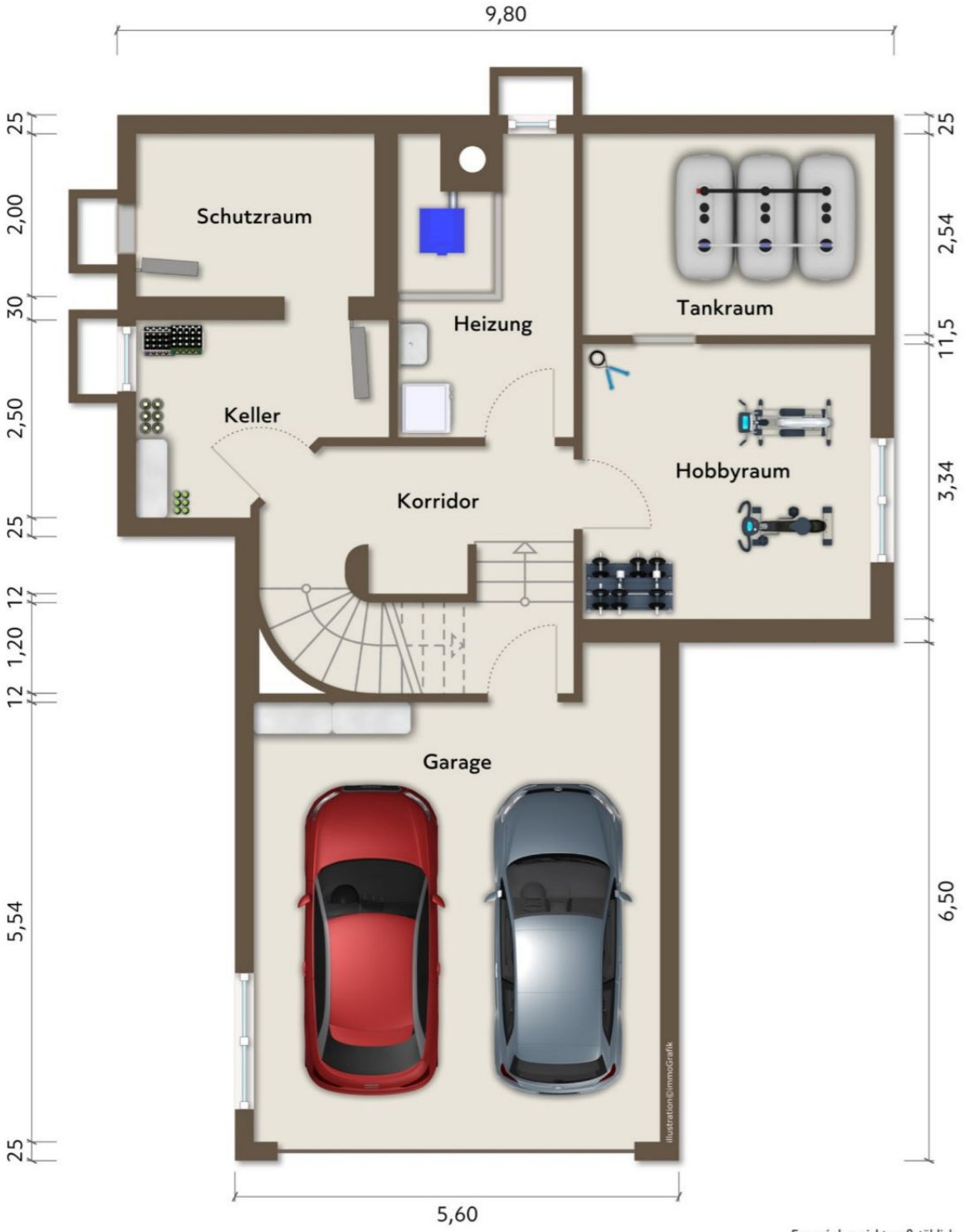
Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrissplan Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





In dieses Haus können Sie sich verlieben. Es steht inmitten eines wunderschönen Naherholungsgebiets und bietet eine entspannte Wohnqualität auf 160m². Umgeben von Wäldern und gepflegten Einfamilienhäusern liegt es leicht erhöht am ruhigen Sonnenhang von Gebenstorf mit Blick gegen Süden und einer traumhaften Aussicht über den Jura. Die Liegenschaft wurde 1978 erbaut und besticht durch die typische Architektur der Siebzigerjahre – ein luftiges Wohn-Esszimmer mit abgeschrägter Tannenholzdecke und einer offenen Galerie. Der Grundriss ist kompakt und durchdacht. Hier finden alle ihre persönlichen Wohlfühlzonen.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit den grossen Fensterfronten bietet das Warmluft-Cheminée viel Gemütlichkeit. Angrenzend an das Wohnzimmer, im Split-Level, befindet sich der Essbereich sowie die grosszügige Küche mit weissen Küchenschränken. Zwei Fenstertüren, in der Küche und im Ess- und Wohnbereich, bieten direkten Zugang in den pflegeleichten Garten. Der gedeckte Sitzplatz erweitert den Wohnbereich an warmen Tagen. Auf dem Rasen können Kinder und Hunde spielen. Für Gartengeräte und Gartenmöbel steht ein grosser Geräteraum zur Verfügung. Der Wohn- und Essbereich ist mit hellen Solhofer-Steinfliesen ausgelegt, die Küche mit rostbraunen Kacheln. Der solide Baustil der Siebzigerjahre zieht sich einheitlich und stilvoll durch die gesamte Liegenschaft.

Vom Entrée führt eine geschwungene Treppe ins gemütliche Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer und ein Büro befinden. Das eine Schlafzimmer hat direkten Zugang zum schönen Badezimmer, das mit rotbraunen Mosaikfliesen ausgelegt ist. Die Badewanne und ein Lavabo sind durch eine Verbindungstür von der Dusche, einem zweiten Lavabo und dem WC getrennt. Dadurch verfügen beide Schlafzimmer auf der Etage über eigene Nasszellen.

Vom Obergeschoss aus haben Sie einen wunderbaren Ausblick bis hin zum Jura. Die offene Galerie mit Holzbalustrade können Sie als Büro oder Bibliothek nutzen.

Im Untergeschoss bieten die Kellerräume viel Stauraum. Hier sind auch die Ölheizung (1995) und die Waschküche untergebracht. Platz für kreative Freizeitaktivitäten finden Sie im beheizbaren, mit einem Fenster ausgestatteten Hobbyraum. Von der Garagenbox mit den zwei Parkplätzen gelangen Sie direkt und bequem mit ihren Einkäufen ins Haus.

In diesem charmanten Zuhause können Sie sich einnisten und gemeinsam mit Ihrer Familie wohnen, geniessen, spielen und relaxen.

Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu diesem attraktiven Einfamilienhaus.

Zusammenfassung

3 Schlafzimmer – 1 Büro – Wohn- und Esszimmer – Warmluft-Cheminée – Bad mit Badewanne – Dusche mit WC und Lavabo im OG – 1 Gäste-WC im EG – Ölheizung – Internet- und TV-Anschlüsse – beheizbarer Hobbyraum im UG – Waschmaschine und Tumbler – Kellerräume – Heizungsraum – pflegeleichter Garten mit überdachtem Sitzplatz und Geräteraum – 1 Garagenbox mit 2 Parkplätzen – attraktive Fernsicht





Schlafzimmer 1 OG

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile

Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängeln oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Es ist Sache des Käufers, die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr und sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30'000.– fällig, welche am Kaufpreis angerechnet wird. Anlässlich der Beurkundung ist der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Restbetrag zu übergeben. Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

Kaufvertrag

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

Maklerkommission

Die Maklerkommission wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.



Schlafzimmer 2 OG



Garage mit Hauszugang

Kennen Sie den Wert Ihres Eigenheims?

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie ganz
unverbindlich und kostenlos.
Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch.

Kontaktieren Sie uns.

Marisol Garcia

Mobile 079 404 43 01
marisol@garcia-immobilien.ch



Laura Garcia

Mobile 079 284 34 34
laura@garcia-immobilien.ch

