

Effingen

# Einfamilienhaus mit Charme – Renovieren und Träume verwirklichen

Objektnummer: CH25272092



KAUFPREIS: 795.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 578 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | CH25272092              |
| Wohnfläche   | ca. 112 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5.5                     |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1989                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Kaufpreis   | 795.000 CHF                     |
| Haus        | Einfamilienhaus                 |
| Bauweise    | Massiv                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



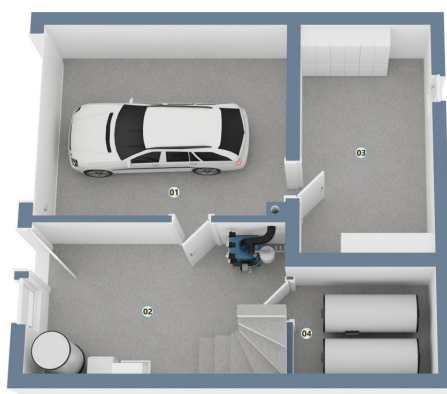
Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Garage - 25,60 m<sup>2</sup>
- 02 Heizung/Waschen/Trocknen - 14,70 m<sup>2</sup>
- 03 Raum - 16,00 m<sup>2</sup>
- 04 Tankraum



### LEGENDE

- 01 WC - 3,70 m<sup>2</sup>
- 02 Gang - 7,80 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 10,00 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 30,00 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 8,90 m<sup>2</sup>
- 06 Sitzplatz



## LEGENDE

- 01 Zimmer 1 - 11,70 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 2 - 17,80 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 3 - 11,70 m<sup>2</sup>
- 04 Bad/WC - 8,00 m<sup>2</sup>
- 05 Gang - 2,80 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 bietet auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmern ein gemütliches Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Objekt befindet sich an ruhiger Hanglage in Effingen, einem Ortsteil der Gemeinde Böztal im oberen Fricktal - eingebettet in die Natur und doch gut erschlossen.

Auf dem ca. 578 m<sup>2</sup> grossen Grundstück besticht der Garten durch eine Vielzahl von Bäumen, Sträuchern und Blumen, die eine schöne grüne Oase bilden.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Aussenbereich mit überdachtem Sitzplatz, Pavillon, kleinem Teich und charmanter Veranda - ein idealer Ort, um die Natur zu bewundern, zu entspannen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen.

Im Inneren erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer sowie ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zum Garten. Der Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Eine Fussbodenheizung sorgt für eine komfortable Wärme im gesamten Haus.

Trotz Renovierungsbedarf bietet das Objekt eine solide Bausubstanz und viel Spielraum für eigene Wohnideen.

Besonders praktisch: Neben der grosszügigen Garage mit überdachter Einfahrt steht Ihnen ein separater Carport zur Verfügung - ideal für weitere Fahrzeuge, Anhänger oder als geschützter Abstellplatz.

Ein Haus mit viel Charakter und Entwicklungspotenzial, ideal für alle, die das Ländliche mit guter Verkehrsanbindung schätzen und ihr Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom Charme und den Möglichkeiten dieses besonderen Hauses - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Alles zum Standort

Effingen liegt ruhig und naturnah am Bözberg im oberen Fricktal, eingebettet in die sanften Hügel des Juras. Das Dorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die Autobahn A3 (Zürich-Basel) ist in wenigen Minuten erreichbar und Busverbindungen führen nach Brugg und Frick. Damit ist Effingen sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler gut erschlossen.

Objektnummer: CH25272092 - 5078 Effingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: [rheinfelden@von-poll.com](mailto:rheinfelden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)