

Effingen

# Einfamilienhaus mit Charme – Renovieren und Träume verwirklichen

CODE DU BIEN: CH25272092



PRIX D'ACHAT: 795.000 CHF • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 578 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | CH25272092                       |
| Surface habitable      | ca. 112 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 5.5                              |
| Chambres à coucher     | 4                                |
| Salles de bains        | 1                                |
| Année de construction  | 1989                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Prix d'achat              | 795.000 CHF                        |
| Type de bien              | Maison individuelle                |
| État de la propriété      | A rénover                          |
| Technique de construction | massif                             |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété





CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété





CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété





CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété





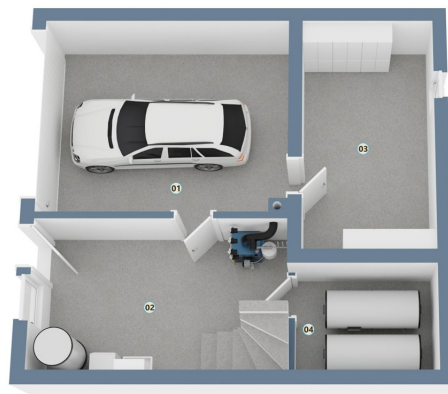
CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## Plans d'étage



### 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>

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## Une première impression

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!



CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: CH25272092 - 5078 Effingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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