

Familienwohnsitz mit grossem Garten und Ausbau-Potenzial

5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit weitläufigem Umschwung in Hunzenschwil
www.realsmart.ch/immobilien/Schweiz-Lenzburg-Hunzenschwil



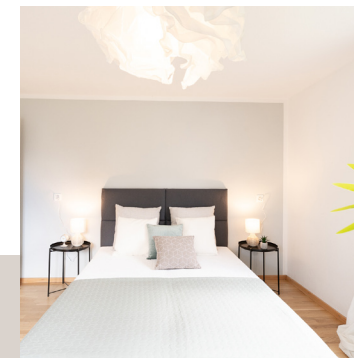
Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.

Ein Platz, der gut tut - und gut liegt

Viel Raum, grosser Garten, perfekt angebunden

In sonniger Lage in einem familienfreundlichen Wohnquartier von Hunzenschwil erwartet Sie ein grosszügiges Zuhause mit weitläufigem Garten. Das Gebäude verfügt zudem über ein bemerkenswertes Ausbaupotenzial und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumimmobilie zu schaffen.

Das Dorfzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und die Schule sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Zwischen den Zentren Aarau und Lenzburg gelegen, verfügt Hunzenschwil über einen direkten Autobahnanschluss, der Sie schnell nach Aarau, Lenzburg, Zürich und Zürich Flughafen bringt. Der nahe gelegene Hallwilersee und das idyllische Reusstal bieten vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.



Freiraum für Ihre Wohnideen

Herzlich willkommen...

Ob als gemütliches Familienheim oder als Investitionsobjekt – mit diesem freistehenden 5½-Zimmer-Einfamilienhaus lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen!

Das Haus ist solide gebaut (Doppelschalenmauerwerk) und befindet sich in einem guten Zustand. Von 2005 bis 2022 wurden laufend Erneuerungen im Gesamtwert von ca. 160'000 CHF vorgenommen.

Ihre Autos können Sie auf den drei Aussenparkplätzen oder in der integrierten Garage abstellen. Im Erdgeschoss entfaltet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten als stilvoller Mittelpunkt des Hauses mit Zugang zum Garten. Ein Cheminée sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre, grosszügige Fenster schaffen eine harmonische Verbindung zur Natur, und eine elektrische Sitzbank verleiht dem Wohnzimmer zusätzlichen Komfort.

Gegenüber dem Essbereich liegt die Küche, - die ebenso wie das Bad - mit stilvollen portugiesischen Designfliesen Akzente setzt. Das geräumige Elternschlafzimmer ist zum Garten hin ausgerichtet und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer beim

Eingang eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Familienbad mit Badewanne überzeugt durch angenehme Bodenheizung und natürliches Tageslicht. Abgerundet wird der Grundriss durch eine praktische Gästetoilette.

Eine schöne, geschwungene Holzterrasse führt ins Obergeschoss, in dem zwei weitere, gut geschnittene Schlafzimmer mit Böden aus edlem Kirschbaumholz, sowie eine Toilette angeordnet sind. Zwei Estriche à je 30m² bieten fantastische Ausbaumöglichkeiten.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben der Garage ein Keller, ein Heizungsraum, ein Weinkeller und eine Waschküche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Aussenbereich. Der rund 590 m² grosse, eingezäunte Garten ist teilweise von hohen Hecken umsäumt, die für angenehme Privatsphäre sorgen. Weitläufige Grünflächen mit Sitzplatz und einem charmanten Gartenhaus eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für die Familie, Gäste oder Hobbies. Auch für einen Gemüsegarten ist ausreichend Platz vorhanden.

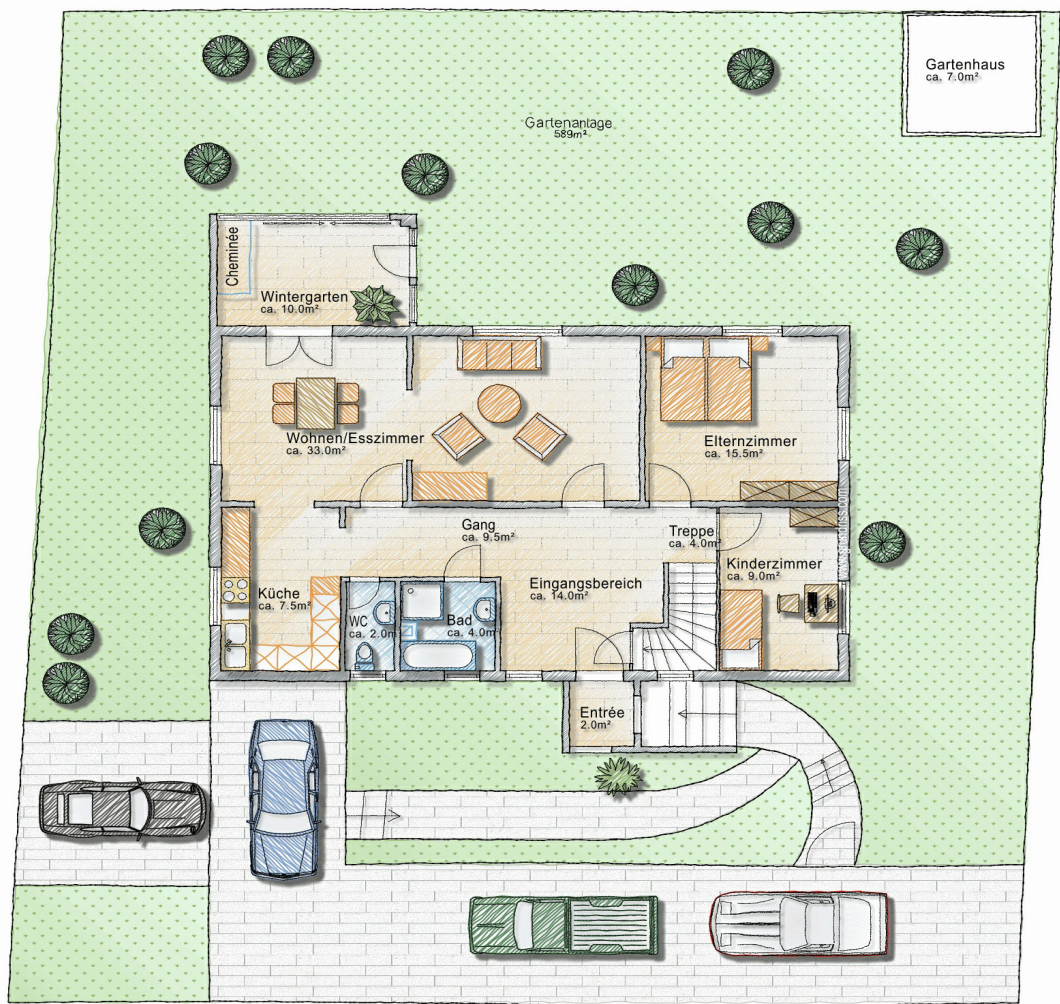
Die Highlights

- Top Lage
- Grosses Ausbau-Potenzial
- Grosser Garten
- Wintergarten mit Cheminée

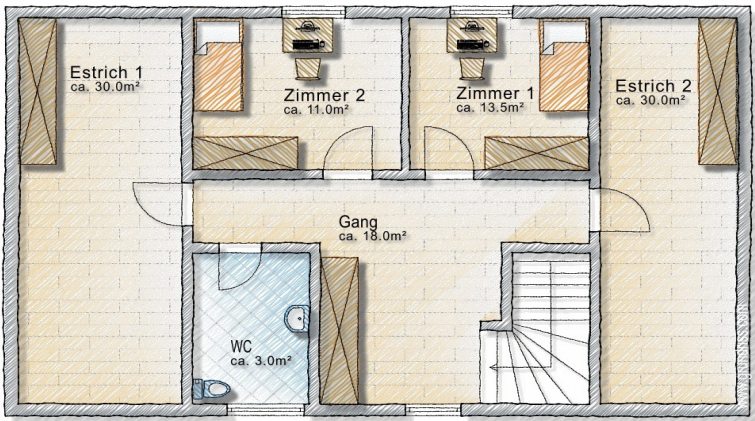


Grundrisse

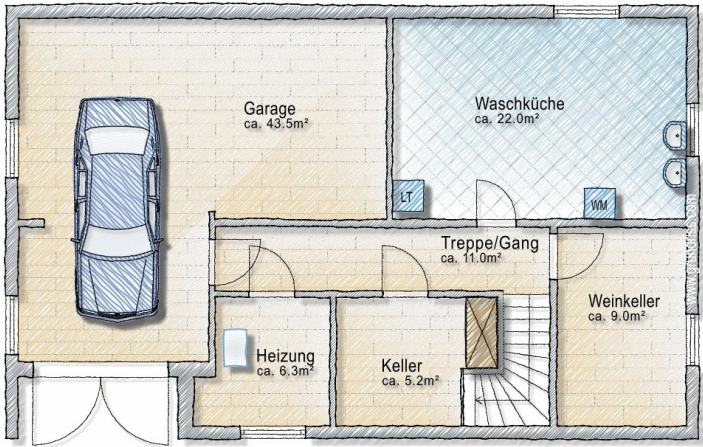
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss













Hunzenschwil – im Herzen des Aargaus

Hunzenschwil liegt im Herzen des Kantons Aargau, zwischen Aarau und Lenzburg, eingebettet in eine sanft hügelige Landschaft mit ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die Gemeinde vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der hervorragenden Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Sie ist somit ideal für Menschen, die eine harmonische Balance zwischen Natur, Arbeit und Freizeit schätzen.

Rund um Hunzenschwil eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Natur in vollen Zügen zu geniessen. Spazier- und Velowege führen durch Felder, Wälder und entlang der Suhre. Der idyllische Picknickplatz am Heuermüliweg lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Für Ausflüge in die nähere Umgebung bieten sich das imposante Schloss Lenzburg und das romantische Wasserschloss Hallwyl an – zwei geschichtsträchtige Kulturstätten, die mit ihren Ausstellungen, Gärten und Veranstaltungen Jung und Alt begeistern. Der nahegelegene Hallwilersee ist ein Ort für erholsame Spaziergänge, oder einfach für Genussmo-

mente am Wasser.

Hunzenschwil bietet Familien eine gute Bildungsinfrastruktur. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich direkt im Ort, die Oberstufe wird in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Schafisheim geführt. Weiterführende Schulen, Gymnasien und Berufsbildungszentren sind in den nahe gelegenen Städten Aarau und Lenzburg schnell erreichbar.

Während Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Dorf vorhanden sind, locken Lenzburg und Aarau mit vielfältigen Fachgeschäften, modernen Shoppingzentren, Gastronomie und Kulturangeboten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Es existieren gute Busverbindungen. Vom Bahnhof Hunzenschwil aus gibt es regelmässige S-Bahn-Verbindungen nach Lenzburg, Aarau und Zürich. Über den nahe gelegenen Autobahnanschluss Aarau-Ost ist die Gemeinde optimal mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden. www.hunzenschwil.ch

Distanzen

Auto

Aarau (ca. 8 Min.)
Baden (ca. 18 Min.)
Zürich HB (ca. 30 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 36 Min.)

Öv

Aarau (21 Min.)
Baden (38 Min.)
Zürich HB (32 Min.)
Zürich Flughafen (57 Min.)



Daten im Überblick

Allgemeine Informationen		Preis	
Objekt	Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus	Kaufpreis	auf Anfrage
Strasse und Nr.	Korbackerweg 22	Nebenkosten	Monatlich ca. 600
PLZ und Ort	5502 Hunzenschwil		
Baujahr	1956	Ausstattung	
Anz. Schlafzimmer	4	Aussenbereiche	Garten 589 m² Wintergarten ca. 10 m² Gartenhaus ca. 7 m²
Anz. Nasszellen	3		
Wohnfläche	ca. 144 m²		
Grundstücksfläche	794 m²	Nebenräume	Waschküche ca. 22 m² Weinkeller ca. 9 m² Heizung ca. 6 m² Keller ca. 5 m² Estrich 1 ca. 30 m² Estrich 2 ca. 30 m²
Kubatur	811 m³		
Heizung	Erdgas / Radiatoren Bodenheizung im Bad		
Renovationen	Renovationen 2005 - 2022 ca. 160'000 Details gemäss separater Übersicht	Parkplätze	Garage ca. 43 m² 3 Aussenparkplätze
Wohnzone	E2		
Steuerfuss	102 %		
Verfügbar	nach Vereinbarung		

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

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Renovationen von ca. 160'000
- Kirschbaum-Holzdielen im Obergeschoss
- Eichenparkettboden (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- Doppelschalenmauerwerk
- Beheizbare Sitzbank im Wohnzimmer
- Portugiesische Designfliesen in Küche und Nasszellen
- Bodenheizung im Badezimmer
- 1 Garage und 3 Aussenparkplätze

Offertcharakter

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von 35'000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrag. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkaufspreis versteht sich zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Sie erhalten schnell und flexibel eine Finanzierung. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und gesamtheitliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen attraktive Konditionen zu unterbreiten.

Alle Preisangaben in CHF.

Kontaktieren Sie Ihre Immobilien-expertinnen und -experten

für weitere Informationen zum 5^{1/2}-Zimmer-Einfamilienhaus mit weitläufigem Umschwung in Hunzenschwil

Wir freuen
uns auf Sie!



Beatrice Ludwig
+41 79 774 01 44
beatrice.ludwig@realsmart.ch



Stephan Ludwig
+41 79 808 92 41
stephan.ludwig@realsmart.ch

Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft professionell und unverbindlich.



Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?

Rufen Sie uns an, wenn auch Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen. Unser Verkaufsverfahren und unser digitales Werbekonzept werden Sie überzeugen.

www.realsmart.ch