

Freistehendes 8-Zi.-Ein-familienhaus mit idyllischer Gartenanlage



August-Riniker-Strasse 96, 5245 Habsburg





Willkommen in Habsburg

Das freistehende Einfamilienhaus an der August-Riniker-Strasse 96 in 5245 Habsburg befindet sich an einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in einer der geschichtsträchtigen Gemeinden des Kantons Aargau.

Eingebettet in eine grüne, gepflegte Umgebung vereint Habsburg naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Gemeinde ist vor allem durch das beeindruckende Schloss Habsburg bekannt – den Stammsitz der Habsburger-Dynastie – und begeistert mit ihrem einzigartigen Charme, einer intakten Dorfgemeinschaft sowie einer reizvollen Landschaft. Direkt vor der Haustüre laden weitläufige Wälder, Wiesen sowie zahlreiche Spazier-, Wander- und Velowege zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt in Habsburg, während weiterführende Schulen in den nahegelegenen Gemeinden bequem erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizini-

sche Versorgung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot stehen in nur wenigen Fahrminuten entfernten Brugg zur Verfügung.

Die Gemeinde ist zudem optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Eine Postautoverbindung führt direkt zum Bahnhof Brugg, von wo aus regelmässige Zugverbindungen in Richtung Zürich, Aarau, Basel und Bern bestehen. Auch der Autobahnanschluss Birrfeld ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an das nationale Strassennetz.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv. Wer Wert auf Privatsphäre, viel Grün und ein entspanntes Wohnumfeld legt, ohne auf eine gute Erreichbarkeit der urbanen Zentren verzichten zu wollen, findet hier den idealen Ort zum Leben. Ein Zuhause, das Ruhe, Natur und Wohnkomfort auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: www.habsburg.ch.



Ein kurzer Überblick

Dieses freistehende 8-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baujahr 1979 in Habsburg überzeugt durch ein grosszügiges Raumangebot auf drei Etagen sowie ein weitläufiges Grundstück von 786 m² mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft befindet sich an einer ruhigen und sonnigen Lage und bietet Familien als auch Paaren viel Platz und Komfort für den Alltag – kombiniert mit praktischen Nebenräumen und einer einzigartigen Gartenanlage mit Schwimmteich.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem grosszügigen Eingangsbereich drei helle Zimmer sowie ein modern eingerichtetes Badezimmer mit begehrter Dusche und WC. Das Herzstück dieser Ebene bildet der offene Wohn- und Essbereich, der durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten ergänzt wird.

Die angrenzende Wohnküche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu den Wohnräumen, während grosse Fensterfronten für ein angenehmes Wohngefühl und einen schönen Ausblick in die Umgebung sorgen.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo Sie eine grosszügige, offene Arbeitsecke erwartet, die vielseitig als Büro, Leseecke oder Spielbereich genutzt werden kann. Ein weiteres grosses Zimmer auf dieser Etage bietet zusätzliche Privatsphäre und Flexibilität in der Raumnutzung.

Das Untergeschoss punktet mit funktionalen Nebenräumen und zusätzlichem Wohnraum: Hier befinden sich zwei weitere Zimmer (eines davon ehemals als Garage genutzt), eine separate Dusche mit WC sowie ein Vorratsraum mit Schutzraumfunktion. Ein kombinierter Wasch- und Heizungsraum sowie eine Werkstatt bieten reichlich Stauraum und Platz für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten.

Der Aussenbereich ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber: Das Grundstück bietet eine grosszügige Umgebungsgestaltung mit Sitzplätzen, Rasenflächen und einem charmanten Steingarten inklusive Schwimmteich und Wasserlauf. Eine Einzelgarage sowie drei Aussenabstellplätze runden das Angebot ideal ab.

Mehr über dieses interessante und einzigartige Angebot finden Sie auf den nachfolgenden Seiten



Weitere Informationen

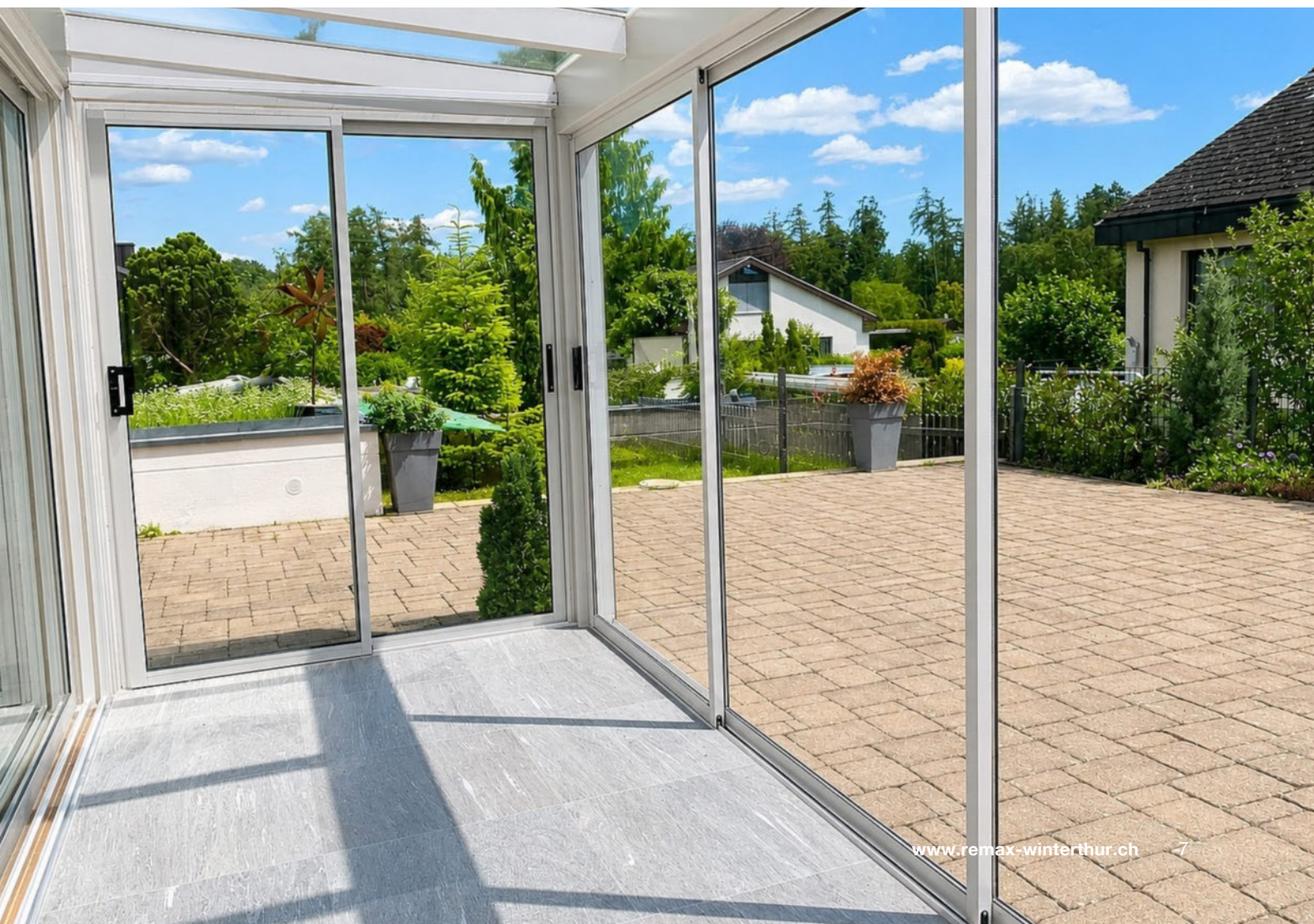
- Baujahr 1979 (Renovationen 2005-2020)
- Laufender Unterhalt, Wintergartenanbau und Fensterersatz (2005), Küche und Bad (2015), Dachfenster (2020)
- Nutzfläche ca. 204.6 m²
- Keller- und Nebenräume ca. 38.9 m² (Waschen, Werkstatt, Schutzraum)
- Einzelgarage (72 m³) sowie drei Aussenabstellplätze
- Grundbuchauszug: Gemeinde Habsburg, Grundstück Nr. 215
- Gesamtfläche 786 m², mit folgender Aufteilung: Gebäude 150 m², befestigte Fläche 38 m² und Gartenanlage 598 m².
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.
- Volumen Wohnhaus 899 m³ (inkl. Garage nach SIA 116), Versicherungssumme CHF 731'000.--, Schätzung vom 02.11.2012
- Wohnzone W2 (Ausnützungsziffer 0.4)
- Heizung: Elektro-Direktheizung
- Wärmeverteilung: Elektrospeicheröfen und Handtuchradiatoren (Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden)
- Die Liegenschaft ist nicht gänzlich ausgenützt und bietet entsprechendes Potenzial
- Der Sicherheitsnachweis ist vorhanden und wird bei der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei übergeben.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung



Kurzbaubeschrieb

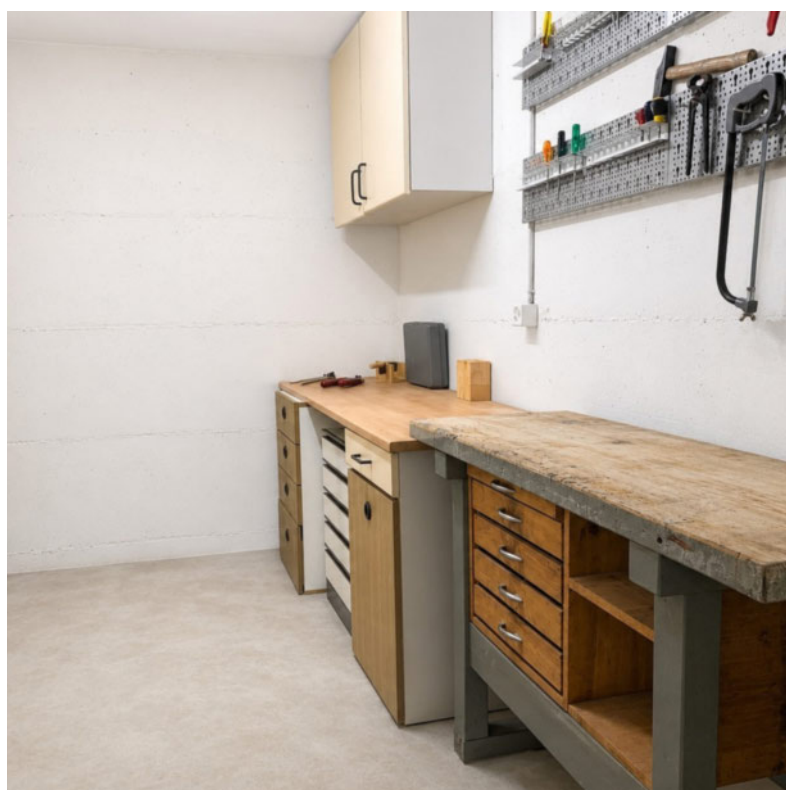
- **Bauart:** Massivbauweise.
- **Dachform:** Satteldach.
- **Dachbelag:** Faserzement-Schindeln.
- **Fassade:** Abrieb/Verputz, Beton und Faserzementschindeln.
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung.
- **Sonnenschutz:** Rollläden und Stoffmarkisen.
- **Elektroinstallationen:** Funktionstüchtig.
- **Wärmeerzeugung:** Elektro-Direktheizung.
- **Wärmeverteilung:** Elektrospeicheröfen und Handtuchradiatoren.
- **Warmwassererzeugung:** Elektroboiler.
- **Waschen:** Turm mit Waschmaschine und Wäschetrockner.
- **Küche:** Einbauküche mit Steinabdeckung und Kunstharzfronten; ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler.
- **Badezimmer (EG):** Walk-In-Dusche mit Glaswand, Wandklosett, Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank.
- **WC/Dusche (UG):** Duschkabine, Wandklosett, Waschbecken und Spiegel.
- **Bodenbeläge:** Keramische Platten, Parkett, Steinboden, Laminat oder Korkboden.
- **Wände:** Mehrheitlich Abrieb oder Glattputz.
- **Decken:** Mehrheitlich Abrieb oder Holztäfer.
- **Besonderes:** Schwedenofen im Wohnzimmer, Wintergarten (als Teil des Wohnzimmers sowie als Vorbau) und Einbauschränke.
- **Umgebung:** Einfahrt, Vorplatz, Gehwege, Treppen, Sitzplatz, Stütz- und Sockelmauern sowie eine Gartenanlage mit Steingarten, Schwimmteich, Wasserlauf, Bäumen, Sträuchern und Rasen
- **Parkierung:** Einzelgarage sowie drei Aussenabstellplätze
- Detailliertere Angaben geben wir Ihnen auf Anfrage gerne bekannt.



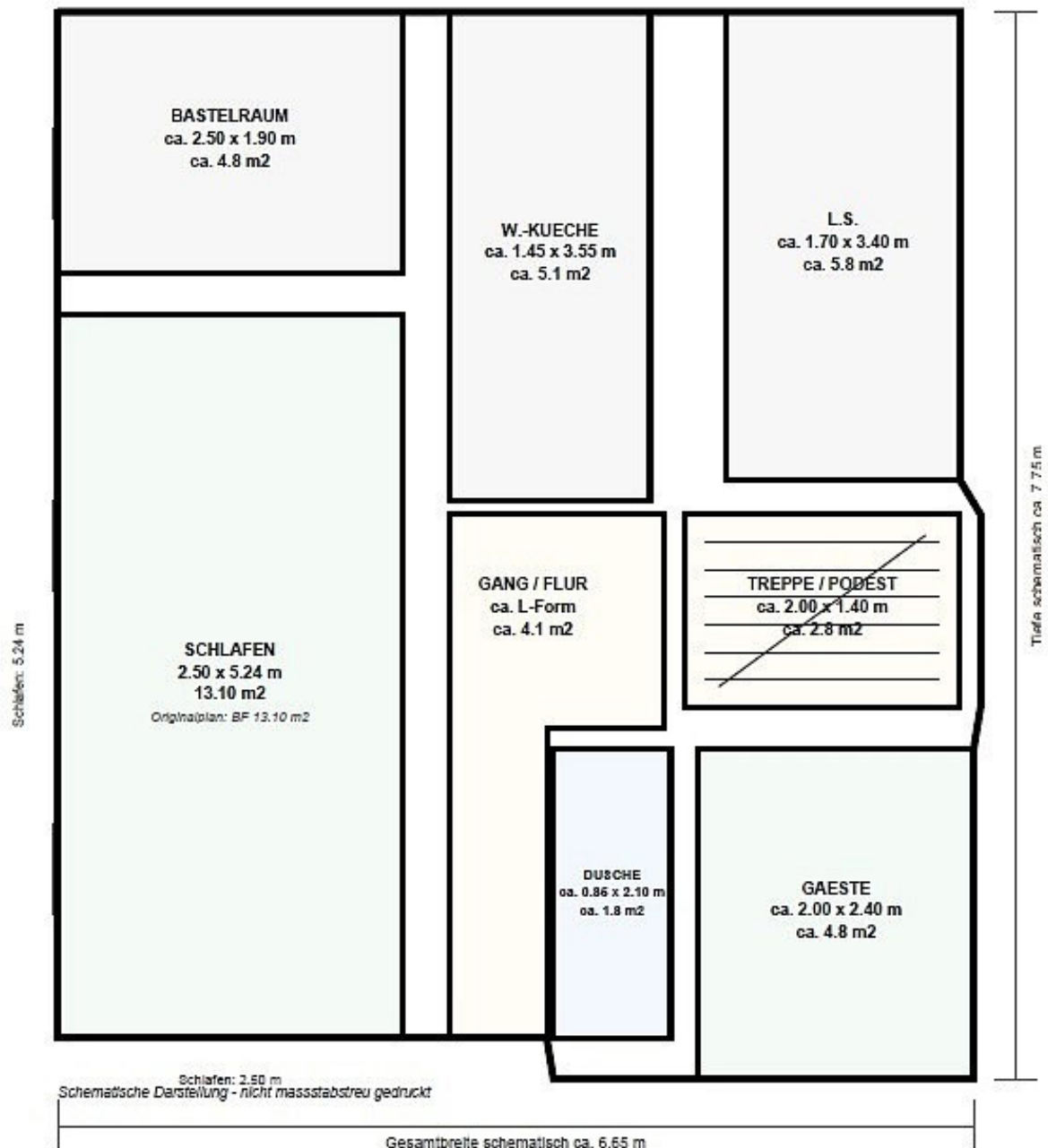




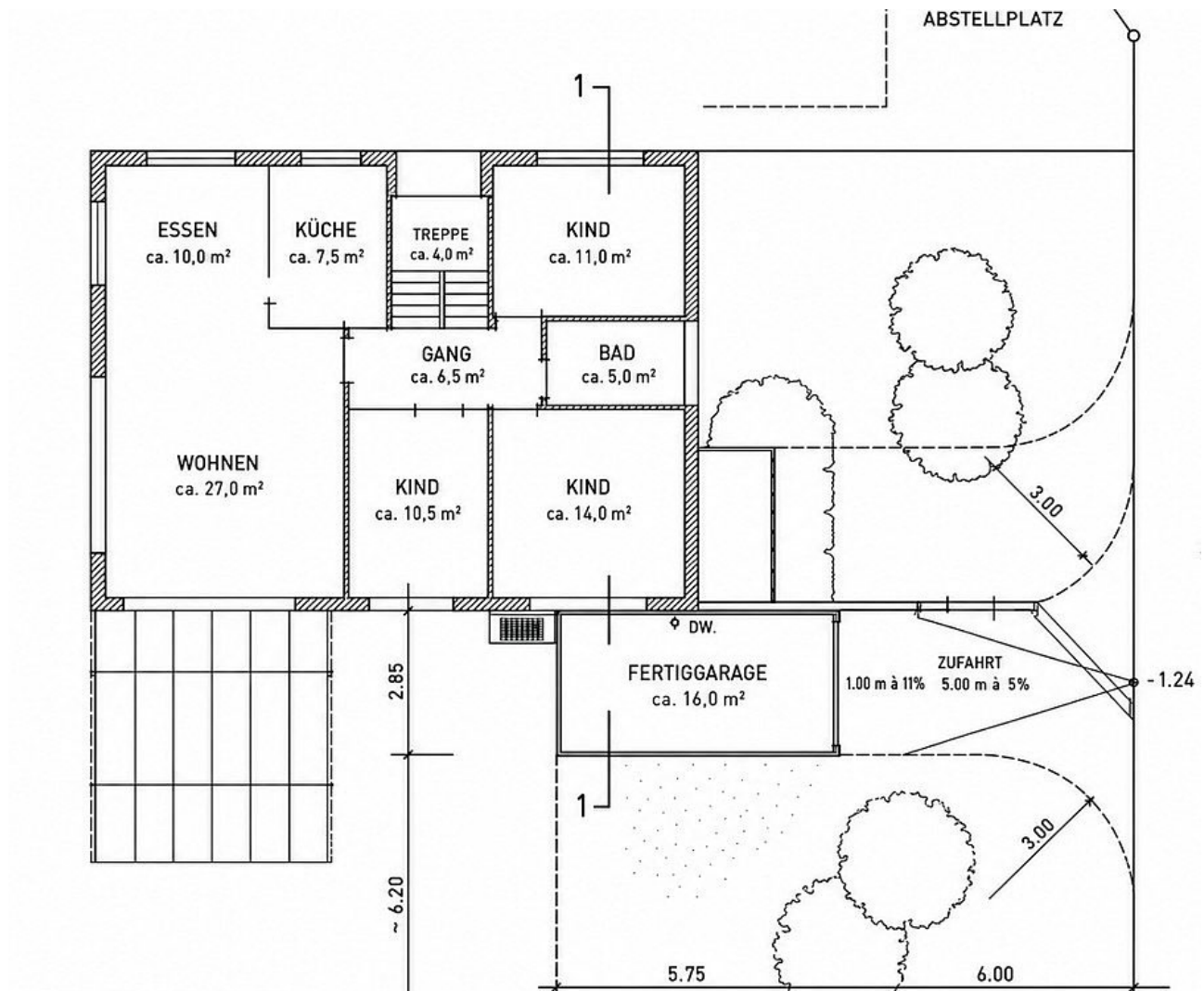




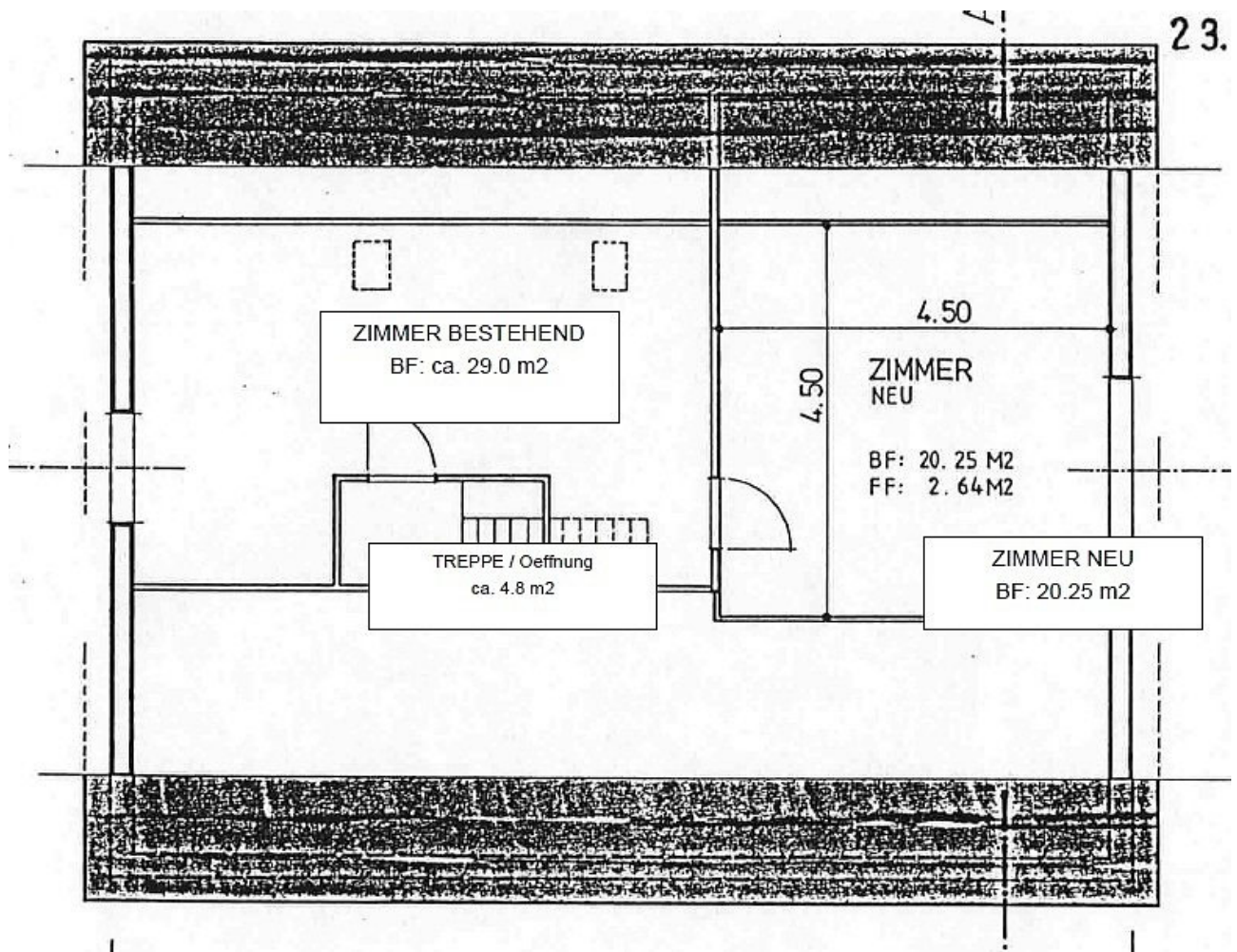
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-339
Immobilie	8-Zimmer-EFH
Strasse	August-Riniker-Strasse 96
PLZ und Ort	5245 Habsburg
Baujahr	1979 (Renovationen 2005-2020)
Zustand	fortlaufend renoviert/ sehr gut erhalten
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Nasszellen	2
Nutzfläche	ca. 204.6 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Elektro-Direktheizung
Wärmeverteilung	Elektrospeicheröfen / Handtuchradiatoren

PARKIERUNG & AUSSTATTUNG

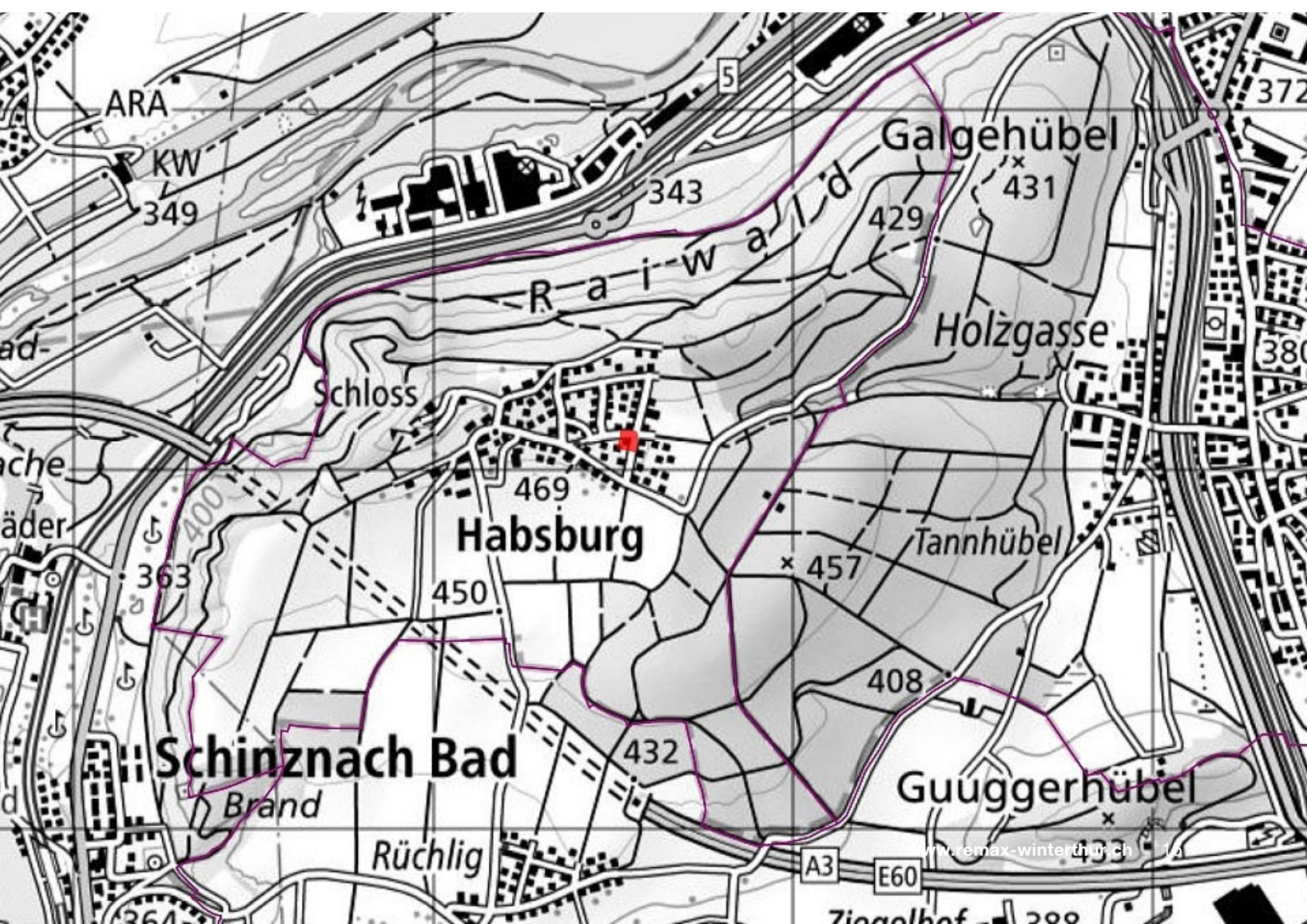
1 Einzelgarage
2-3 Aussenparkplätze
Heller Wintergarten
Grosszügige Gartenanlage mit Teich
Cheminée im Wohnzimmer

PREISE

Angebotspreis CHF 1'695'000.--

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft sofort oder nach Vereinbarung.
- Der Sicherheitsnachweis ist vorhanden und wird bei der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei übergeben.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!

Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!

Schnelle Antwortzeiten!

Vertiefte Marktkennntnisse. Lokal, regional & national.

Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!

Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Immobilienmakler

Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

