



## MEHRGENERATIONENHAUS MIT GROSSEM AUSBAUPOTENZIAL!!

Hohle Gasse 22 | 4323 Wallbach | Referenz : 377

**CHF 1'390'000.-**

## INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8

# MEHRGENERATIONENHAUS MIT GROSSEM AUSBAUPOTENZIAL!!

CH-4323 Wallbach | Hohle Gasse 22 | **CHF 1'390'000.-**



## 3 Familienhaus, ideal auch als Mehrgenerationenhaus

### Lagebeschreibung:

Dieses sehr grosse Haus befindet sich an zentraler Lage mit einem sehr grossen Garten, in der Nähe vom Naherholungsgebiet. In Gehdistanz entfernt ist die Buslinie, ein Volg und ein Restaurant.

### Objektbeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus mit einem sehr grossen Gewölbekeller und einem sehr grossen Garten, befindet sich in zentraler Lage in der Dorfkernzone. Es ist auch sehr gut geeignet als Generationenhaus. Die Hälfte der Scheune gehört zum Haus.

Das Objekt ist in einem gut unterhaltenem Zustand. Die Aufteilung ist wie folgt:

- **EG:** 3½ Zimmer Wohnung mit Küche und Bad (WC/DU)
- **1.OG:** 4½ Zimmer Wohnung mit Küche und Bad
- **DG:** 3½ Zimmer Wohnung mit Küche, Bad und 1 zusätzlichen Zimmer im Estrich

### Es wurden diverse Erneuerungen getätigt:

- 1983 Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt
- 1983 Westfassade mit Eternit verkleidet
- 2001 Bad und Küche ersetzt im Dachgeschoss
- 2012 Gasheizung eingebaut

### ANGABEN

Referenz: **377**

Typ: **Haus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **12.5**

Wohnungen: **3**

Wohnfläche: **273 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **737 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **1'694 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1842**



Ein grosser Carport für 2 Autos und 1 Abstellplatz vor dem Haus runden dieses super Angebot ab.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Liegenschaft.

Gerne stelle ich Ihnen meine Verkaufsunterlagen zu und präsentiere Ihnen diese sehr grosse Haus vor Ort.

## **KONSTRUKTION**

- Bruchsteinmauerwerk

## **UNTERGESCHOSS**

- Gewölbekeller 41 m<sup>2</sup>

## **ERDGESCHOSS**

- Gang 7.5 m<sup>2</sup>
- Vorplatz 2.5 m<sup>2</sup>
- DU / WC 5.5 m<sup>2</sup>
- Küche 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 19 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 19 m<sup>2</sup>
- Wohnen 28 m<sup>2</sup>

## **1. STOCK**

- Vorplatz 6 m<sup>2</sup>
- Bad 6 m<sup>2</sup>
- Küche 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 12 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 15 m<sup>2</sup>
- Wohnen 28 m<sup>2</sup>

## **DACHGESCHOSS**

- Vorplatz 8 m<sup>2</sup>
- Bad 5 m<sup>2</sup>
- Küche 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 16 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 22 m<sup>2</sup>
- Wohnen 27 m<sup>2</sup>
- Estrich Zimmer 4 14 m<sup>2</sup>
- Estrich 16 m<sup>2</sup>

## **ANBAU**

- Scheune 27 m<sup>2</sup>

## **AUSSENBEREICH**

- Carport 32 m<sup>2</sup>

## **BEMERKUNGEN**

### **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchamt): je zur Hälfte

### **Anzahlung**

Bei Unterzeichnung einer Anmeldung zum Kaufvertrag Fr. 40'000.-

Alle vom Makler bereitgestellten Informationen werden als zuverlässig erachtet, aber nicht garantiert und sollten unabhängig verifiziert werden. Ich übernehme keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

## **GEMEINDE**

**Die aargauische Gemeinde Wallbach** - idyllisch am Ufer des Rheins gelegen - **ist ein lebendiges Fricktaler Dorf** mit hoher Wohnqualität.

Landschaftlich geprägt durch den Rhein und den bewaldeten Hügelzug liegt das einstige **Fischer- und Flösserdorf** beneidenswert ruhig abseits der Hauptverkehrsstrassen. Dennoch erreicht man die Zentren in wenigen Autominuten.

Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zum einen, modernste Infrastrukturbauten im Dorfzentrum und bei der Schul- und Sportanlagen zum anderen, bestimmen das Dorfbild. Reizvoll auch der alte Dorfkern mit der historischen Kapelle und seinen ehemaligen Bauernhäusern, die heute als schmucke Wohnhäuser dienen.

Wanderer, Velofahrer und Erholungssuchende finden sowohl auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochebene wie auch entlang dem Rhein und im Wald lauschige Wander- u. Spazierwege, Velowege, einen Badeplatz, Grillstellen. Über dem Dorf, wo das Auge über Rebhänge schweift, gibt es herrliche Aussichtspunkte mit Ausblicken auf den Rhein.

Im Sommer - wenn zahlreiche Freizeitkapitäne mit ihren Booten den Rhein bevölkern - kommt gar Ferienstimmung auf. Geniessen auch Sie eine erholsame Rundfahrt auf dem Rhein mit dem Personenschiff "Trompeter". Das lokale Kursschiff aus Säckingen legt während seiner Fahrt für ein breites Publikum auch in Wallbach an. Ein Bistro verwöhnt Sie an einmaliger Lage am Rhein bei der Anlegestelle.

**Beinahe dreissig Dorfvereine** sowie eine vierteljährlich erscheinende Dorfzeitung stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl der Wallbacher Bevölkerung.

Ein mietbares Waldhaus, ein Gemeindesaal und eine grosszügige Mehrzweckhalle mit Bühne stehen für Sportanlässe und allerlei Veranstaltungen zur Verfügung und ermöglichen ein reges Dorfleben.

**Die Gemeinde pflegt vielfältige Kontakte** mit den benachbarten Gemeinden im Fischtingertal - Mumpf, Obermumpf, Schupfart – wie auch mit den Gemeinden Stein, Zeiningen, Zuzgen, Hellikon, Wegenstetten, Möhlin und Rheinfelden. So z.B. in der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, im Bildungswesen und im Verwaltungsbereich (Regio-Steueramt, Regio-Betreibungsamt, Regio-Zivilstandamt). Aber auch über die Grenze nach badisch Wallbach werden freundschaftliche Bande gepflegt. Z.B. beim alljährlich am Pfingstsonntag durchgeführten Fährverkehr über den Rhein.

## **VERKEHRSANBINDUNG**

- Zu Fuss in 4 Minuten zur Bushaltestelle

## ANGABEN

CH-4323 Wallbach | Hohle Gasse 22 | **CHF 1'390'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wohnfläche	<b>273 m<sup>2</sup></b>
Typ	<b>Haus</b>	Grundstücksfläche	<b>737 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>377</b>	Gebäudevolumen	<b>1'694 m<sup>3</sup></b>
Zimmer	<b>12.5</b>	Nebennutzfläche	<b>108 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1842</b>	Deckenhöhe	<b>2.28 m</b>
Wohnungen	<b>3</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kinderkrippe
- Ländlich
- Restaurant(s)
- Kindergarten
- Fluss
- Bushaltestelle
- Primarschule

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Gedeckter Parkplatz
- Garten
- Scheune
- Parkplatz

#### INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Estrich
- Doppelverglasung
- Wohnküche
- Cheminée
- Hell
- Keller

#### AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kühlschrank
- Dusche
- Kochherd
- Geschirrspüler
- Badewanne
- Glaskeramik
- Waschmaschine
- Telefon
- Backofen
- Wäschetrockner

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Ländlich

## FOTO(S)



Garten



Garten



Garten



Estrich Zimmer 4



DG Wohnen



DG Küche