



MEHRGENERATIONENHAUS MIT GROSSEM AUSBAUPOTENZIAL!!

Hohle Gasse 22 | 4323 Wallbach | Referenz : 383

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: **383**

Typ: **Haus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **12.5**

Wohnungen: **3**

Wohnfläche: **273 m²**

Grundstücksfläche: **737 m²**

Gebäudevolumen: **1'694 m³**

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 m²

ERDGESCHOSS

- Gang 7.5 m²
- Vorplatz 2.5 m²
- DU / WC 5.5 m²
- Küche 13 m²
- Zimmer 1 19 m²
- Zimmer 2 19 m²
- Wohnen 28 m²

1. STOCK

- Vorplatz 6 m²
- Bad 6 m²
- Küche 9 m²
- Zimmer 1 9 m²
- Zimmer 2 12 m²
- Zimmer 3 15 m²
- Wohnen 28 m²

DACHGESCHOSS

- Vorplatz 8 m²
- Bad 5 m²
- Küche 11 m²
- Zimmer 1 16 m²
- Zimmer 2 22 m²
- Wohnen 27 m²
- Estrich Zimmer 4 14 m²
- Estrich 16 m²

ANBAU

- Scheune 27 m²

AUSSENBEREICH

- Carport 32 m²

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	Nach Absprache	Wohnfläche	273 m²
Typ	Haus	Grundstücksfläche	737 m²
Referenz	383	Gebäudevolumen	1'694 m³
Zimmer	12.5	Nebennutzfläche	108 m²
Baujahr	1842	Deckenhöhe	2.28 m
Wohnungen	3		

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