

Effingen

# Einfamilienhaus mit Charme – Renovieren und Träume verwirklichen

**CODICE OGGETTO: CH25272092**



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CH25272092
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 CHF
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



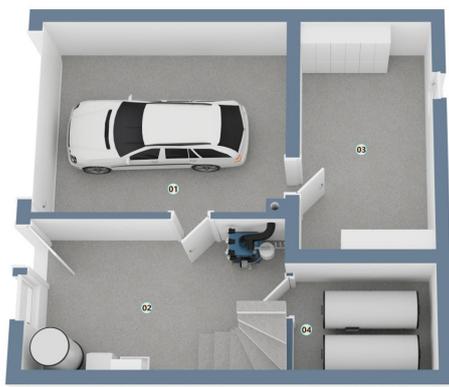
CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen

# Planimetrie

**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>

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: CH25272092 - 5078 Effingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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