



## **5.5-ZIMMER-DOPPELHAUS MIT 2-ZIMMERN- STUDIO, GARTEN & 3 PARKPLÄTZEN**

Gartenstrasse 9 | 4552 Derendingen | Referenz : 5611999

**CHF 835'000.-**

## INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8

## 5.5-ZIMMER-DOPPELHAUS MIT 2-ZIMMERN-STUDIO, GARTEN & 3 PARKPLÄTZEN

CH-4552 Derendingen | Gartenstrasse 9 | **CHF 835'000.-**



Dieses gepflegte Doppel einfamilienhaus an familienfreundlicher Lage in einer **verkehrsberuhigten 30er-Zone** überzeugt durch ein **durchdachtes Raumkonzept, viel Nutzfläche und eine separate 2-Zimmer-Studiowohnung**, die ebenfalls vermietet ist. Infrastruktur wie **Einkauf, Schulen und ÖV** sind bequem **zu Fuss erreichbar**, was die Liegenschaft besonders attraktiv für Familien oder Investoren macht.

### Raumaufteilung

#### Untergeschoss:

- Grosser Keller -/ Lagerraum / Heizung
- Separater Abstellraum
- Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler

#### Erdgeschoss:

- **Separate 2-Zimmer-Studiowohnung** mit eigenem Eingang
- Separater Eingang zum **5.5-Zimmer-Hauptwohnhaus**

### ANGABEN

Referenz: **5611999**

Typ: **Doppel einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **7.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **3**

Wohnungen: **2**

Wohnfläche: **187 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **253 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **316 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **897 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1931**



### **Obergeschoss:**

- Grosszügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Offene, gut ausgestattete Küche (Küchengeräte 2015 ersetzt)
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer auf den Balkon
- Ein Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

### **Dachgeschoss:**

- Zwei Schlafzimmer
- Eines davon mit **angrenzender Ankleide** und Zugang zum Balkon
- Zweites Badezimmer mit Badewanne

### **Aussenbereich & Parkierung**

- **Idyllischer Sitzplatz** vor dem Haus
- **Idyllischer Garten**
- **Garage** mit zusätzlichem Abstellraum für Gartengeräte oder Fahrräder
- **Ein Garagenparkplatz & Zwei Aussenparkplätze sind im Verkaufspreis inklusive (Ein weiterer Aussenparkplatz kann bei Bedarf dazu gemietet werden)**
- Sehr angenehme, **familienfreundliche Lage**

### **Sanierungen & Auffrischungen**

- **2015:** Ersatz aller Küchengeräte
- **2016:** Neue Gasheizung, Neubedachung Garage, neues Garagentor, neue Innen- und Aussenbeleuchtung Garage
- **2017:** Ersatz der Sonnenstore auf dem Balkon
- **2018:** Neue Dachfenster im Wohnzimmer (Obergeschoss)
- **2019:** Diverse Malerarbeiten im Innenbereich

Die Liegenschaft bietet eine **flexible Nutzung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach**. Dank separater Studiowohnung und einer **Heizung für beide Wohneinheiten** ist die Immobilie auch als **Investment attraktiv**.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Simon Schweizerhof  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-4552 Derendingen | Gartenstrasse 9 | **CHF 835'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	166 m	3 min.	3 min.	1 min.
Primarschule	264 m	7 min.	7 min.	2 min.
Geschäfte	90 m	2 min.	2 min.	1 min.
Restaurants	81 m	2 min.	2 min.	1 min.

## ANGABEN

CH-4552 Derendingen | Gartenstrasse 9 | **CHF 835'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Untergeschoss	<b>1</b>
Typ	<b>Doppeleinfamilienhaus</b>	Heizanlage	<b>Gasheizung</b>
Referenz	<b>5611999</b>	Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>
Zimmer	<b>7.5</b>	Wohnfläche	<b>187 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>4</b>	Bruttowohnfläche	<b>187 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>3</b>	Grundstücksfläche	<b>316 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>3</b>	Netto Fläche	<b>163 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1931</b>	Nutzfläche	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2019</b>	Gebäudevolumen	<b>897 m<sup>3</sup></b>
Wohnungen	<b>2</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Balkone	<b>2</b>	Innenparkplatz	<b>1 inklusive</b>
Anzahl Etagen (Total)	<b>4</b>	Aussenparkplatz	<b>2 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Bushaltestelle

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Garage
- Garten
- Parkplatz

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Keller
- Zugang zur Heizung
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Ankleideraum
- Einbauschrank
- Lichtdurchflutet
- Vorratskammer

#### AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

#### ZUSTAND

- Gut

#### BESONNUNG

- Optimal

## AUSSENANSICHT





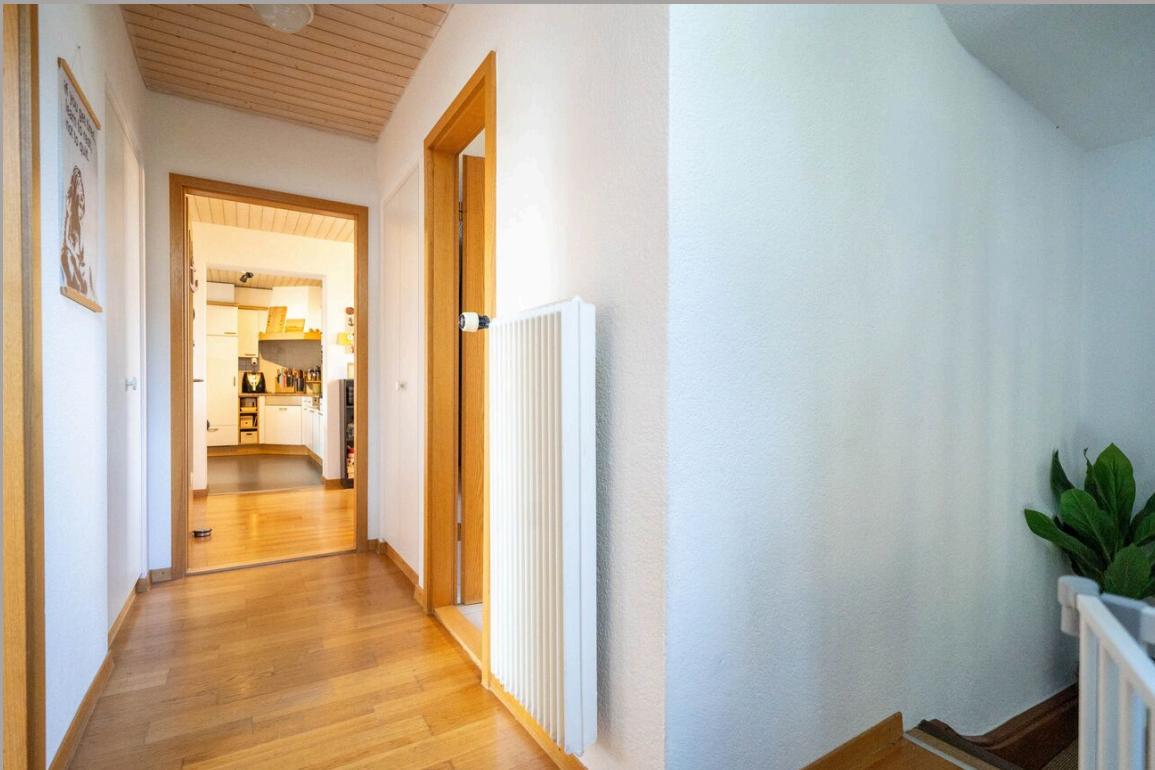


## INNENANSICHT



















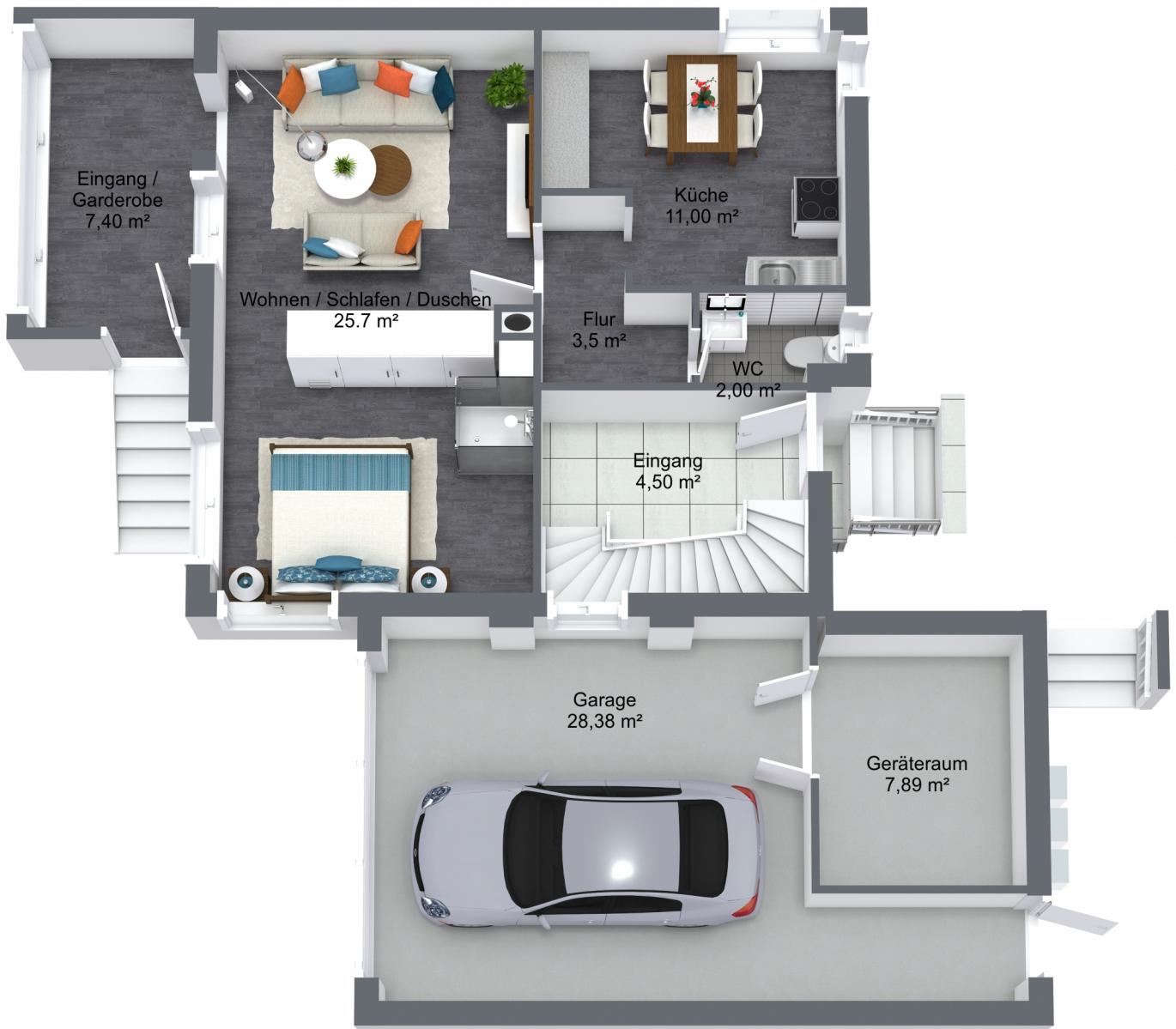
## Derendingen

Etage 1



## Derendingen

### Etage 2



## Derendingen

Etage 3



## Derendingen

Etage 4

