



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 Doppelfamilienhaus 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: **Doppelfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **7.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **3**

Wohnungen: **2**

Wohnfläche: **187 m²**

Nutzfläche: **253 m²**

Grundstücksfläche: **316 m²**

Gebäudevolumen: **897 m³**

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
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	Sofort	Untergeschoss	1
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Heizanlage	Gasheizung
Referenz	5611999	Wärmeverteilung	Radiator
Zimmer	7.5	Wohnfläche	187 m²
Schlafzimmer	4	Bruttowohnfläche	187 m²
Badezimmer	3	Grundstücksfläche	316 m²
Anzahl Toiletten	3	Netto Fläche	163 m²
Baujahr	1931	Nutzfläche	253 m²
Letzte Renovierungen	2019	Gebäudevolumen	897 m³
Wohnungen	2	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Balkone	2	Innenparkplatz	1 inklusive
Anzahl Etagen (Total)	4	Aussenparkplatz	2 inklusive

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
- Einbauschränk
- Lichtdurchflutet
- Vorratskammer

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal

AUSSENANSICHT







INNENANSICHT



















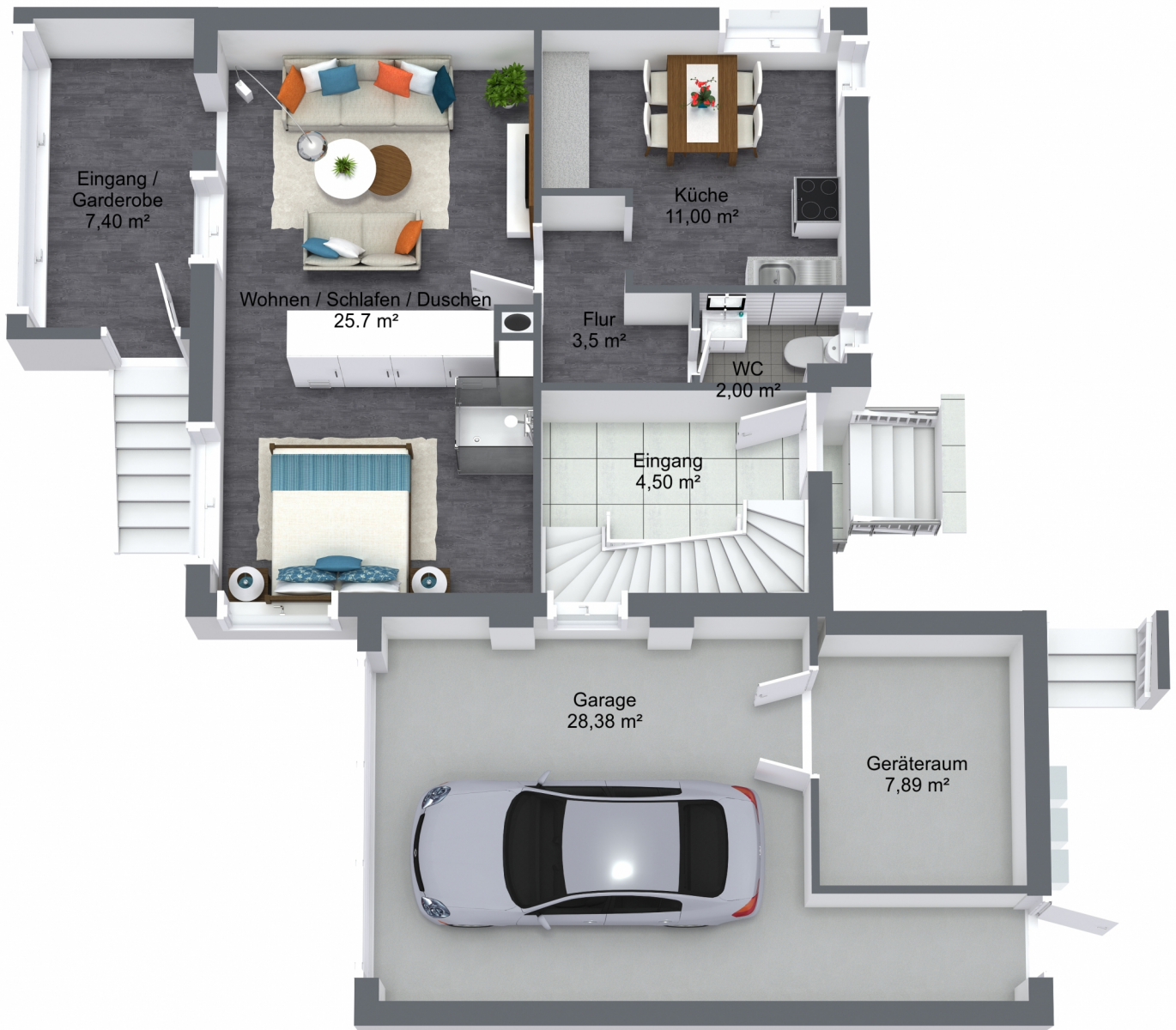
Derendingen

Etage 1



Derendingen

Etage 2



Derendingen

Etage 3



Derendingen

Etage 4

