



ZENTRALE & GEPFLEGTE 4.5-ZIMMER- WOHNUNG MIT UNVERBAUBARER WEITSICHT

Luzernstrasse 1 | 4552 Derendingen | Referenz : 6216871

CHF 425'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	14

ZENTRALE & GEPFLEGTE 4.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT UNVERBAUBARER WEITSICHT

CH-4552 Derendingen | Luzernstrasse 1 | **CHF 425'000.-**



Diese gepflegte **4.5-Zimmer-Wohnung in Derendingen** überzeugt mit einem grosszügigen Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer schönen, unverbaubaren Weitsicht. Die zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und weiterer Infrastruktur in unmittelbarer Gehdistanz sorgt für hohen Wohnkomfort und kurze Wege im Alltag.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und unterhalten und bietet mit drei geräumigen Schlafzimmern, einem hellen Wohnbereich sowie praktischen Stauraumlösungen ein attraktives Raumangebot für unterschiedliche Bedürfnisse.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt einen **monatlichen Mietzins von CHF 1'350.-**.

Raumaufteilung

- Geräumiger Eingangs- und Flurbereich
- Praktische Einbauschränke im Flur
- Zusätzliches Réduit mit praktischem Stauraum und neu eingebauten Anschlüssen für einen Waschturm
- Grosszügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit schöner Weitsicht
- Angrenzende, gut ausgestattete Küche mit Essbereich
- Drei geräumige Schlafzimmer, alle mit schöner Weitsicht
- Modernes Badezimmer mit Dusche

ANGABEN

Referenz: **6216871**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **9. Stock**

Wohnfläche: **90 m²**

Baujahr: **1972**

Heizanlage: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Radiator**



Highlights

- Grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung
- Drei geräumige Schlafzimmer
- Schöne und unverbaubare Weitsicht
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Gut ausgestattete Küche mit Essbereich
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Praktisches Réduit mit neu eingebauten Anschlüssen für einen Waschturm
- Einbauschränke mit zusätzlichem Stauraum
- Gepflegter und laufend unterhaltener Zustand
- Umfangreiche Sanierungen am Gebäude und in der Wohnung
- Steigzonen und Leitungen saniert
- Vorhandene Asbestmaterialien vollständig entfernt
- Zentrale Lage mit Infrastruktur und öffentlichem Verkehr in unmittelbarer Gehdistanz
- Aktuell vermietet für **CHF 1'350.– pro Monat**

Auffrischungen & Sanierungen

2018

- Neuer Parkettboden
- Malerarbeiten

2019

- Neue Vorhangschiene

2020

- Badezimmer: Neuer Spiegelschrank und diverse Arbeiten
- Neue Geschirrspülmaschine
- Neuer Elektroherd und Induktionsherd

2021

- Plattenarbeiten im Badezimmer

2022

- Neue Küchenarmaturen

2023

- 1. Etappe Sanierung Fenster

2024

- 1. Etappe Sanierung der Sanitärinstallationen im gesamten Hochhaus
- 2. Etappe Sanierung Fenster
- Servicearbeiten Fenstersatz
- Reparatur Glaskeramik
- Neue Steckdose im Spiegelschrank

2025

- Neueinbau Kühlschrank
- 2. Etappe Sanierung der Sanitärinstallationen im gesamten Hochhaus

2026

- Malerarbeiten
- Elektrik
- Badsanierung
- Asbestsanierung Typ 13
- Steigzonensanierung
- Reparatur Glaskeramik

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsarbeiten wurden die **Steigzonen bzw. Leitungen erneuert und die vorhandenen Asbestmaterialien vollständig entfernt.**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir von der **PASSIO Immobilien AG** freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Yannis Simon
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-4552 Derendingen | Luzernstrasse 1 | **CHF 425'000.-**



LAGE

Die Wohnung befindet sich an der **Luzernstrasse 1 in Derendingen** und profitiert von einer zentralen und gut erschlossenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuss erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Wohnung eine schöne, unverbaubare Weitsicht und damit ein angenehmes Wohngefühl. Die gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Zentren (unter anderem mit der Bushaltestelle vor der Haustüre) macht die Lage sowohl für Berufstätige als auch für Familien und Paare attraktiv.

Die Kombination aus **zentraler Lage, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und schöner Weitsicht** rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.

				
Öffentliche Verkehrsmittel	19 m	-	-	-
Primarschule	503 m	10 min.	5 min.	3 min.
Geschäfte	300 m	5 min.	2 min.	1 min.
Restaurants	76 m	1 min.	1 min.	5 min.

ANGABEN

CH-4552 Derendingen | Luzernstrasse 1 | **CHF 425'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Baujahr	1972
Typ	Eigentumswohnung	Heizanlage	Fernheizung
Referenz	6216871	Wärmeverteilung	Radiator
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	Gut
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	90 m²
Badezimmer	1	Bruttowohnfläche	90 m²
Anzahl Toiletten	1	Netto Fläche	78 m²
Stockwerk	9. Stock		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Bahnhof
- Autobahnanschluss

INNENBEREICH

- Lift
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Wohnküche
- Einbauschränk
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Gemeinschaftswaschküche
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Günstig

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

INNENANSICHT











Derendingen

4.5-Zimmer Wohnung

