



WOHNEN IM „TOSKANA“-STIL – MODERNE 4,5-ZI-WOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE

Hauptstrasse 91h | 4552 Derendingen | Referenz : 5401871

CHF 515'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	15

WOHNEN IM „TOSKANA“-STIL – MODERNE 4,5-ZI-WOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE

CH-4552 Derendingen | Hauptstrasse 91h | **CHF 515'000.-**



Diese **lichtdurchflutete 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift)** befindet sich in der beliebten Wohnüberbauung „**Toskana**“ im Herzen von Derendingen. Die Wohnung wurde im Jahr **2017 umfassend saniert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einem **durchdachten Raumkonzept**, sogenannten **Eckfenstern** für optimalen Lichteinfall und einem **gemütlichen Balkon mit Blick ins Grüne** im ruhigen Hinterhof.

Wohnen mit Komfort:

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Moderne, pflegeleichte Bodenbeläge: **Fliesen** in Küche, Nasszellen, Flur & Wohnzimmer, Laminat in den Schlafzimmern
- Praktische **Einbauschränke** bieten ausreichend Stauraum
- **Zwei Badezimmer:**
 - eines mit **Badewanne und WC**
 - eines mit **Dusche und WC**
- **Bequemes waschen in der Wohnung dank eigener Waschmaschine** im Badezimmer
- **Balkon** mit ruhiger Aussicht ins Grüne
- **Fussbodenheizung** & zentrale **Gasheizung** für alle Parteien
- **Holzfenster mit Doppelverglasung**

ANGABEN

Referenz: **5401871**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnungen: **4**

Wohnfläche: **109 m²**

Baujahr: **1996**

Letzte Renovierungen: **2017**

Heizanlage: **Gasheizung**



Im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend aufgefrischt und präsentiert sich seither in einem gepflegten, modernen Zustand. Folgende Arbeiten wurden im Zuge der Sanierung durchgeführt:

- **Erneuerung aller Innentüren**
- **Verlegung neuer Bodenbeläge** in sämtlichen Wohnräumen
- **Komplettsanierung beider Badezimmer**
- **Neue Küche**
- **Installation neuer Einbauschränke** mit praktischem Stauraum
- **Austausch aller Steckdosen und Schalter**
- **Neuer Anstrich** sämtlicher Wände und Decken
- Ersatz der **Fenster im Badezimmer** sowie des **Balkonfensters**
- **Erneuerung des Balkonbodens**

Zusätzlich:

- Die Wohnung ist derzeit für **CHF 1'990.- / Monat vermietet**
- **Direkter Zugang** von der Einstellhalle ins Haus (kein Lift)
- **Einstellhallenplatz** kann für **CHF 30'000.-** dazu gekauft werden

Die Wohnung bietet eine **ruhige und dennoch zentrale Lage**, ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv und überzeugt durch zeitgemässen Komfort in gepflegter Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-4552 Derendingen | Hauptstrasse 91h | **CHF 515'000.-**



	📍	🚶	🚂	🚗
Öffentliche Verkehrsmittel	261 m	4 min.	4 min.	2 min.
Primarschule	117 m	2 min.	2 min.	4 min.
Geschäfte	804 m	14 min.	10 min.	4 min.
Restaurants	239 m	4 min.	4 min.	2 min.

ANGABEN

CH-4552 Derendingen | Hauptstrasse 91h | **CHF 515'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Anzahl Etagen (Total)	2
Typ	Wohnung	Heizanlage	Gasheizung
Referenz	5401871	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	109 m²
Badezimmer	2	Bruttowohnfläche	109 m²
Stockwerk	1. Stock	Netto Fläche	95 m²
Baujahr	1996	Balkonfläche	9 m²
Letzte Renovierungen	2017	Innenparkplatz	1 nicht inklusive CHF 30'000.-
Wohnungen	4		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Secomat
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen

- Laminat



PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT















PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Derendingen

4,5-Zimmer Wohnung

