

Effingen

# Einfamilienhaus mit Charme – Renovieren und Träume verwirklichen

Número da propriedade: CH25272092



PREÇO DE COMPRA: 795.000 CHF • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 578 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	CH25272092
Área	ca. 112 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	795.000 CHF
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



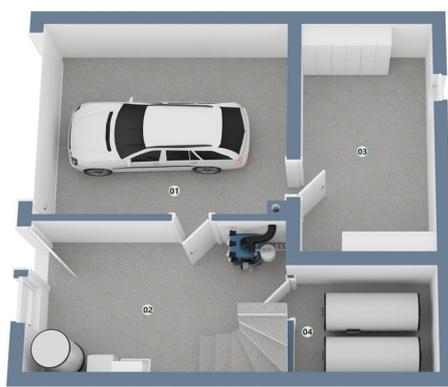
Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## O imóvel



Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## Plantas dos pisos



### 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>

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen**

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: CH25272092 - 5078 Effingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1 Rheinfelden | Fricktal

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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