

Liegenschaftsbescrieb

Einfamilienhaus **Riedweg 5, 5452 Oberrohrdorf**

Freistehendes Einfamilienhaus an exklusiver Hanglage mit hoher Privatsphäre, vor Einblicken geschützt



Hauptangaben

Adresse der Liegenschaft	Riedweg 5, 5452 Oberrohrdorf
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung. Die Liegenschaft ist nicht vermietet.
Objekttyp	Einfamilienhaus
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksfläche	806 m ²
Baujahr	1968
Badezimmer	2 (WC-Dusche / WC-Bad)
Heizsystem	Ölheizung mit 6'000 l Tank
Zusätzlich	Cheminée mit Wärme- und Fristluftsteuerung, Indoor-Sauna
Aufbau	Liegenschaft in L-Form, Wohnbereich auf einer Ebene
Zone	Wohnzone 2
Schulen	Schulanlage Hinterbächli
Kindergärten	Kindergarten Staretschwil
Verkehr ab Oberrohrdorf	Gute Busverbindung nach Baden Zugverbindungen ab Dättwil, Mellingen oder Baden Kantonsstrasse Mutschellen-Baden
Lage	Am südlichen Heitersberg zwischen Baden und Mutschellen
Einwohner	4'177 (Stand Ende 2022)
Höhe über Meer	537 m. ü. M
Kultur	Märkte, Bibliotheken, Ludothek, Mehrzweckhalle, Waldhütten, Zählteschüür
Vereine	Mehr als 30 sehr aktive Vereine: Besuchsdienst, Compisternli, ELKi-Turnen, FC, Frauenturnverein, Gospelchor, Harmoniemusik, IG Spielplätze, Krabbelgruppe, Kulturkreis, Männerriege, Natur- und Vogelschutzverein, ökumenischer Kirchenchor, Samariter, Tanzen, Tennis, Tischtennis, Wandergruppe etc.

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende freistehende Liegenschaft befindet sich im steuergünstigen Oberrohrdorf (85 %) und somit nicht weit von Zürich und Baden entfernt. Der Grundriss in L-Form bietet höchste Privatsphäre; der groszügige Gartensitzplatz und die südlich und westlich ausgerichteten Zimmer sind vor unerwünschten Blicken bestens geschützt. Durch die südliche Hanglage wird das Grundstück sehr gut besonnt.

Die Architektur und die Innenraumgestaltung ist äusserst durchdacht und modern umgesetzt:

- Der gesamte Wohnbereich befindet sich auf einer Ebene und wird mit einer massiven, isolierten Betondecke abgeschlossen. Dies sorgt für ein angenehmes Raumklima und hohe Energieeffizienz.
- Der grosszügige Dachvorsprung über dem Gartensitzplatz schützt im Sommer vor der Sonne und sorgt im Winter für wohlthuende Sonnenstrahlen bis ins Wohnzimmer.

- Die Waschküche wird durch einen schliessbaren Wäscheschacht direkt mit der oberen Etage verbunden – für maximalen Komfort.
- Das Untergeschoss bietet neben zwei Garagen und weiteren Räumen einen grosszügigen, beheizbaren Raum, der sich ideal als Spielzimmer, Fitnessraum oder Büro nutzen lässt.
- Ein hochwertiges Cheminée, das über Frischluft aus dem Untergeschoss betrieben wird, schafft eine gemütliche Atmosphäre und lässt sich mittels Klappsystem individuell auf den Wärmebedarf abstimmen.
- Die Sauna im Untergeschoss fügt sich passend in den Raum ein.

Die ganze Umgebung ist sehr ruhig. Die Quartierstrasse wird kaum befahren.

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich im Ortszentrum von Oberrohrdorf.

Der Autobahnanschluss liegt in 4.8 km Entfernung. Felder, Wälder und Hügel laden quasi direkt vor der Haustür zu Erholung und Freizeit ein.

Die Liegenschaft steht im aktuellen Zustand zum Verkauf.

Flächen

Wohnen

Wohnen (1½ Zimmer)	61.0 m ²
Küche	7.0 m ²
Esszimmer	20.2 m ²
Bad 1	4.4 m ²
Bad 2	4.2 m ²
Gang	7.2 m ²
Eltern	14.4 m ²
Kind 1	14.7 m ²
Kind 2	10.0 m ²
Fitness, Büro (1½ Zimmer)	42.9 m ²
Total	186.0 m²

Übrige Nutzung

Heizung	10.2 m ²
Trocknungsraum	15.1 m ²
Tankraum	13.4 m ²
Waschen	10.4 m ²
Keller	15.5 m ²
Gang	7.2 m ²
Treppe	3.1 m ²
Doppelgarage	34.5 m ²
Total	109.4 m²

Fotos



Abbildung 1: Südansicht



Abbildung 2: Nordansicht



Abbildung 3: Wohnen



Abbildung 4: Wohnzimmer



Abbildung 5: Kind 1



Abbildung 6: Kind 2



Abbildung 7: Eltern



Abbildung 8: Sauna

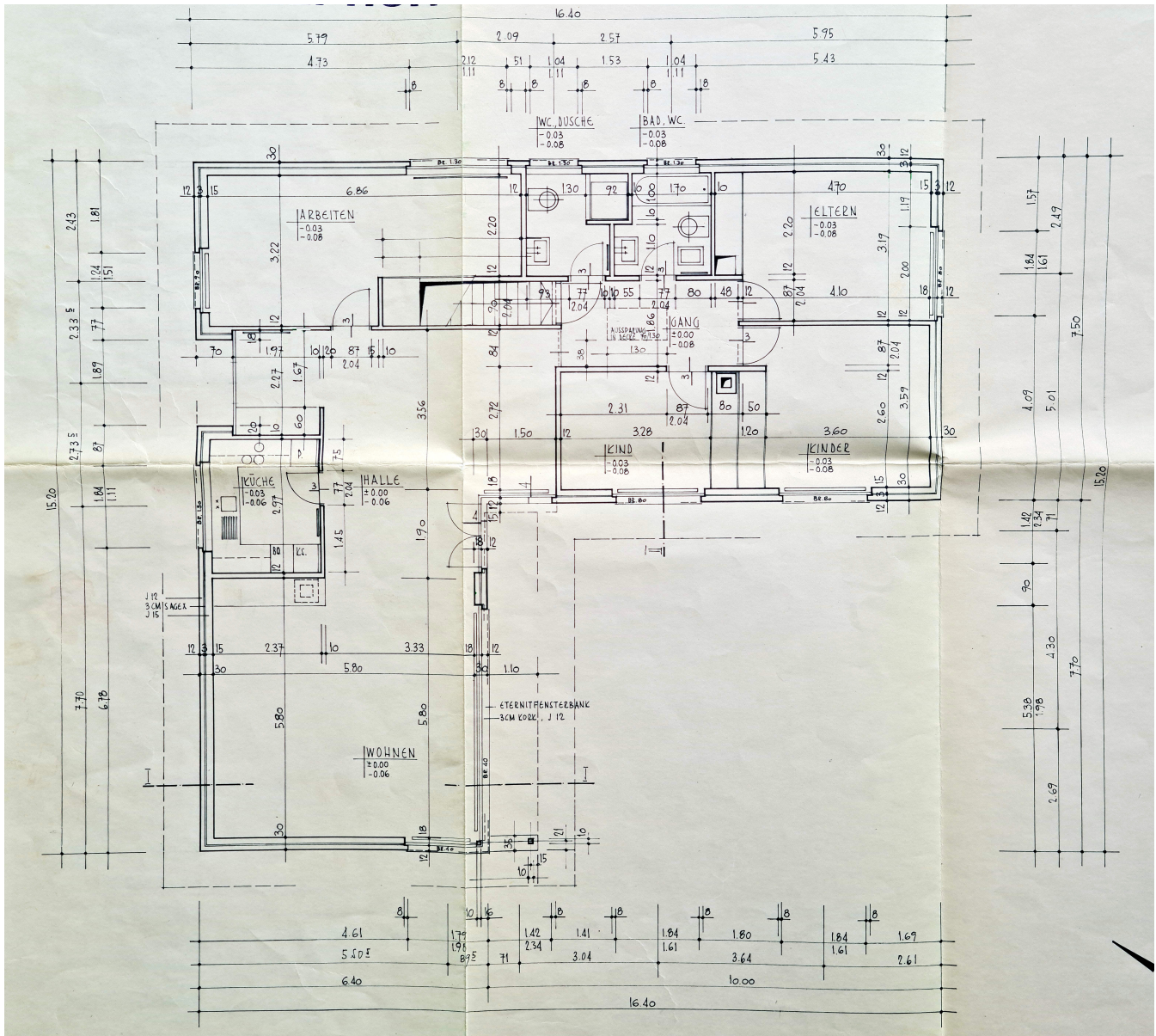


Abbildung 9: Plan Obergeschoss

