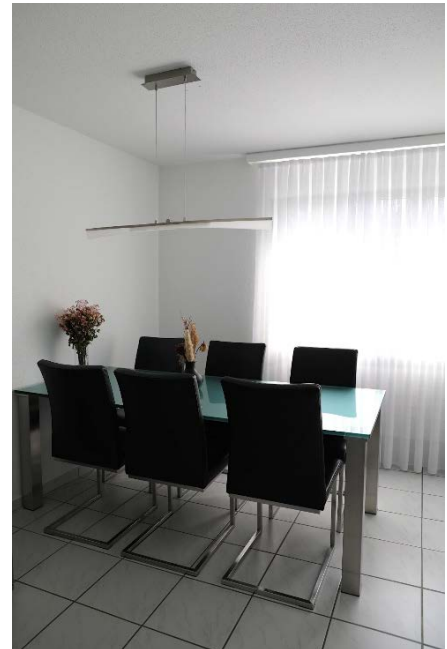


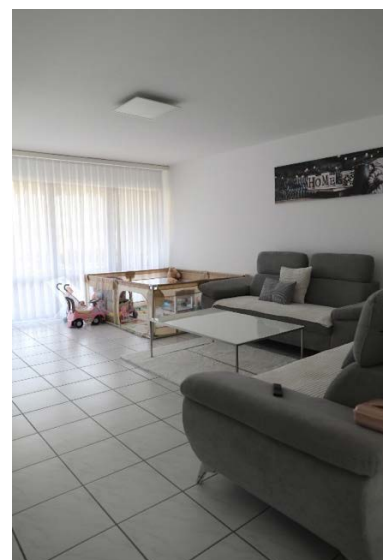
Verkaufsdokumentation

Helle 4.5-Zimmer-Wohnung in Klingnau – Nähe Stausee

KÜCHE & ESSZIMMER



STUBE



GANG mit Einbauschränk BAD



WC separat



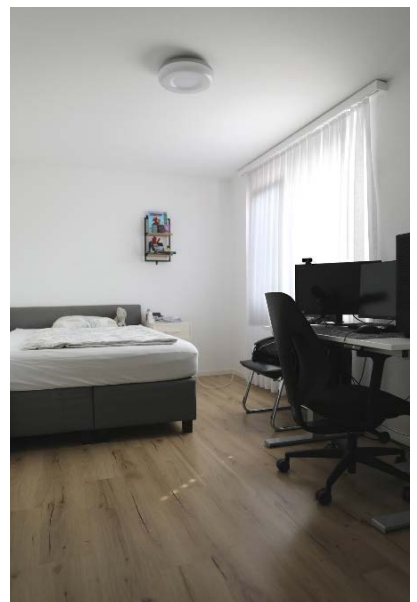
EL-SCHLAFZIMMER



Ki-ZIMMER 1



Ki-ZIMMER 2




BALKON




AUSSENANSICHT



 **Objektadresse** Brühlstrasse 1a, 5313 Klingnau

 **Verkaufspreis** CHF 585'000.–

 **Verfügbarkeit** Die Wohnung ist aktuell vermietet. Eine Eigenbedarfskündigung durch den Käufer ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich.

Eckdaten

- Zimmer: 4.5
 - Wohnfläche: ca. 98 m²
 - Etage: 2. Stock
 - Anzahl Etagen Gebäude: 2
 - Baujahr: 1978
 - Zustand: Sehr gut (letzte Renovation 2018)
-

Highlights

- Sonniger Balkon (ca. 8 m²)
 - Tiefgaragenparkplatz inklusive
 - Ruhiges, familienfreundliches Quartier
 - Nähe zum Naherholungsgebiet Klingnauer Stausee
 - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Bahnhof in Gehdistanz
 - Heizkörper 2024 erneuert (Fernwärme)
 - Fußbodenheizung im Wohnzimmer
-

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4.5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage in einem familienfreundlichen Wohnquartier, umgeben von Einfamilienhäusern und mit schönem Blick auf den Klingnauer Stausee sowie den Acheberg.

Die Wohnung bietet rund 100 m² Wohnfläche und besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon.

Die Ausstattung umfasst Laminat- und Plattenböden. Drei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Einbauschränke und ein Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dank der letzten grösseren Renovation im Jahr 2018 sowie der Erneuerung der Heizkörper im Jahr 2024 befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Allgemeinzustand.

Lage & Umgebung

Klingnauer Stausee / Birdlife Naturzentrum



Klingnauer Altstadt



Die Lage kombiniert Ruhe mit hervorragender Infrastruktur:

- Nur wenige Schritte zum Klingnauer Stausee (Naherholung, Sport, Natur)
- Besonders attraktiv für Naturliebhaber & Ornithologen
- Bahnhof Döttingen in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Gute Verbindung nach Zürich (ca. 35 Minuten)
- Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Denner), Apotheke, Post & Schulen in unmittelbarer Nähe

Zielgruppe

- Familien
- Paare mit Platzbedarf
- Pendler Richtung Zürich
- Naturliebhaber

Verkaufsargumente (Key Selling Points)

- Top Lage zwischen Natur und urbaner Anbindung
- Sehr gepflegter Zustand – kein unmittelbarer Renovationsbedarf
- Ideale Raumaufteilung für Familien
- Balkon mit Erholungsfaktor
- Garagenparkplatz inklusive (Vermietung v. weiteren Aussen-PP bei Bedarf)

Hinweis: Bitte keine Makleranfragen.