



REBMATTSTRASSE 216, 5275 ETZGEN, SCHWEIZ

WUNDERVOLLES 6.5 ZI EINFAMILIENHAUS

Objektart Einfamilienhaus

Verfügbar ab Auf Anfrage

Zimmer 6.5

Grundstücksfläche 773 m²

Verkaufspreis CHF 1'150'000.–

Nutzfläche 180 m²

Baujahr 1998



DMP Immobilien GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 06 Infrastruktur
- 08 Beschreibung
- 10 Detailbeschrieb
- 11 Impressionen
- 25 Kontakt

DMP Immobilien GmbH: P steht für Partnerschaft.

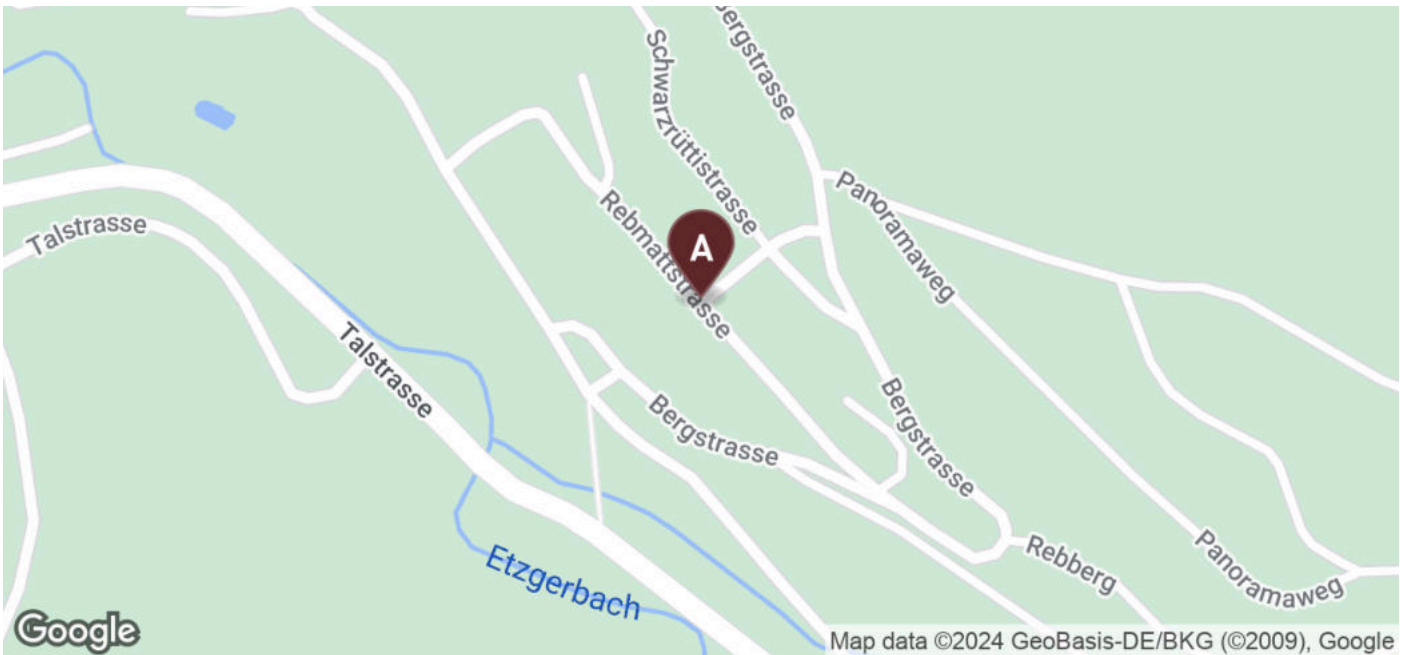
Beim Verkauf einer Immobilie kommt einiges auf Sie zu.

Wie wäre es, wenn Sie sich gemeinsam mit einem starken Partner auf den Weg zum Verkaufsabschluss begeben könnten? In unserer Partnerschaft kann ich Ihnen Vieles abnehmen – von der Bewertung über die Besichtigungen, die Verhandlungen bis zur Schlüsselübergabe.

Profitieren Sie von einem sorglosen und stressfreien Immobilienverkauf.

DIE GEMEINDE ETZGEN

5275 Etzgen liegt im Bezirk Laufenburg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Mettauertal hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 2'101 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 109% (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +12.1% verändert (Kanton: +20.6%).



LAGE

Etzgen ist eine malerische Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz. Mit seiner idyllischen Lage am Ufer der Aare und umgeben von sanften Hügeln bietet Etzgen seinen Bewohnern eine erstklassige Lebensqualität in einer ruhigen und naturnahen Umgebung.

Die Gemeinde Etzgen besticht durch ihre charmante Mischung aus traditioneller Architektur und modernem Lebensstil. Historische Bauwerke wie die Kirche St. Martin zeugen von der reichen Geschichte des Ortes, während zeitgemäße Infrastruktur und Annehmlichkeiten wie Schulen, Geschäfte und Freizeiteinrichtungen den Bedürfnissen einer modernen Gemeinschaft gerecht werden.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bietet Etzgen eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Die malerischen Ufer der Aare laden zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein, während die umliegenden Wälder und Wiesen ideale Orte für Wanderungen und Picknicks bieten. Wassersportarten wie Kanufahren und Angeln sind ebenfalls beliebte Aktivitäten in der Region.

Etzgen profitiert auch von seiner günstigen Lage in der Nähe größerer Städte wie Zürich und Basel. Dank guter Verkehrsanbindungen ist man schnell in den urbanen Zentren, wo eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Erlebnissen auf die Bewohner wartet.

Insgesamt bietet Etzgen seinen Einwohnern eine ausgezeichnete Le-

ADRESSE

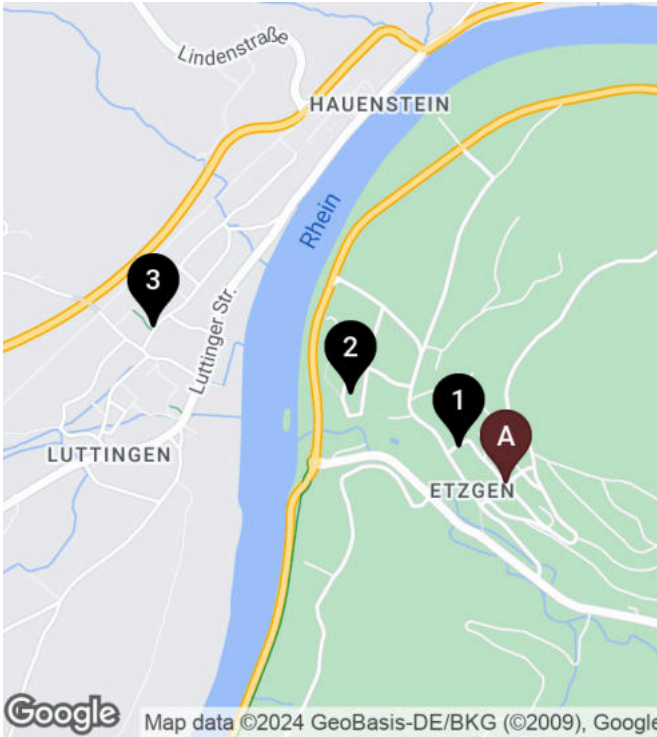
Rebmattstrasse 216
5275 Etzgen
Schweiz



DMP Immobilien GmbH

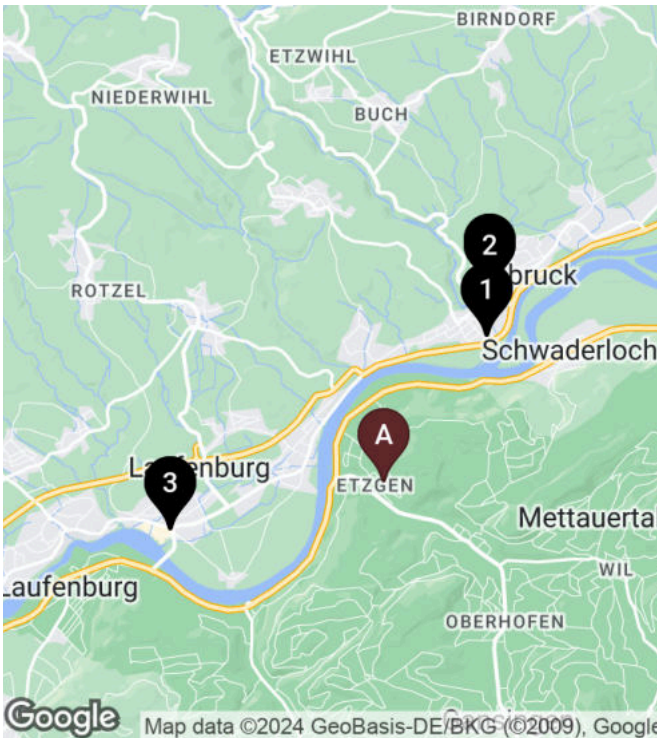
bensqualität in einer reizvollen Umgebung, die sowohl Ruhe und Erholung als auch eine gute Anbindung an städtische Annehmlichkeiten bietet. Mit seinem einladenden Charme und seiner natürlichen Schönheit ist Etzgen zweifellos ein attraktiver Ort, um sich niederzulassen und ein Zuhause zu finden.

INFRASTRUKTUR



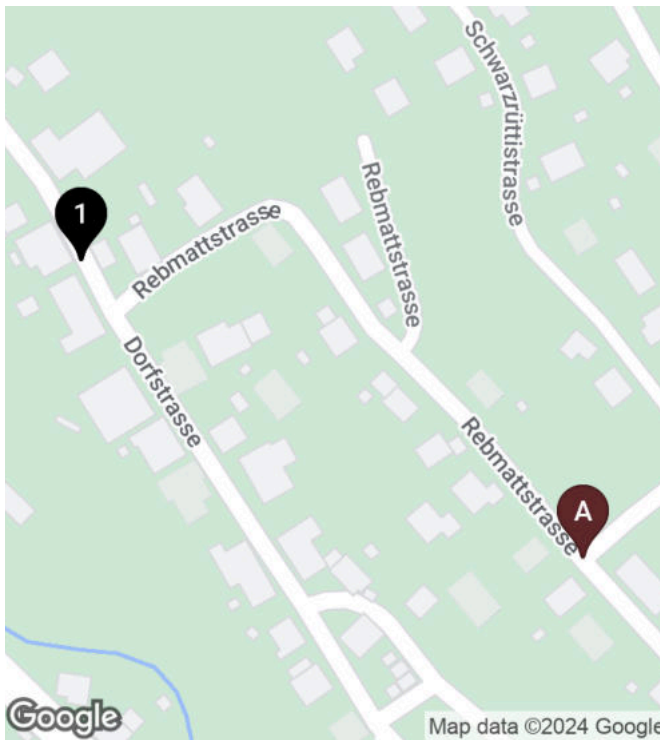
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Kindergarten Bünten 192 m	3'	1'	1'
2 Schule Mettauertal Standort Et... 576 m	11'	2'	2'
3 Luttingen, Schule Süd 1.2 km	102'	27'	11'






EINKAUF

			
1 PENNY 2.3 km	70'	17'	15'
2 EDEKA Schulz 2.8 km	71'	17'	15'
3 Laufenpark 2.8 km	73'	20'	8'
4 Kaufhaus Schulz oHG 2.8 km	71'	17'	16'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1 **Etzgen, Dorf**
234 m

		
4'	1'	1'

BESCHREIBUNG

Dieses grosszügige Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmern steht auf der Sonnenseite von Etzgen. Der Garten wird Sommer und Winter mit Sonnenschein verwöhnt.

Das Einfamilienhaus wurde mit einem Doppelschalenmauerwerk gebaut und vergipst (mineralische Farbe) und wird durch eine Ölheizung beheizt (Brenner vor 5 Jahren ersetzt). Die Wärmeabgabe erfolgt via Bodenheizung.

Der Sicherheitsnachweis der Elektrokontrolle ist im Februar 2020 gemacht worden.

Durch die Doppelgarage welche zusätzlich viel Stauraum hat, kommen Sie direkt in den Eingang des Hauses. Hier haben Sie genug Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das Gästebad, das Gästezimmer, das Wohnzimmer und die Küche.

Die sehr gut erhaltene Küche hat genug Platz für einen Tisch und viel Stauraum für das Geschirr. Folgende Geräte befinden sich darin:

- Backofen V-Zug 2021
- Combisteamer V-Zug 2021
- Geschirrspüler Miele
- Dampfabzug Electrolux
- Herd Miele 2019
- Kühlschrank Electrolux

Die pflegeleichte Granitabdeckung rundet diese schöne Küche ab. Von der Küche kommen Sie direkt in das Wohnzimmer und in den Garten.

Im Wohnzimmer finden Sie einen Schwedenofen und eine Klimaanlage (2019). Der grosse Raum bietet Ihnen viel Platz um sich zu entfalten. Auch von hier aus haben Sie einen direkten Zugang in den Garten. Dank des Fliegennetzes bleiben ungebetene Insekten draussen.

Das Gästezimmer im EG und das Gästebad bietet Ihrem Besuch den Komfort, den er sich wünscht.

Im OG befinden sich 4 grosszügige Zimmer für Sie. Egal ob für ein Büro oder mehrere Schlafzimmer, genug Platz ist auf jedenfall vorhanden.

Das Familienbad umfasst eine Badewanne und ein Doppellavabo. Eine zusätzliche Toilette befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Von hier aus könnten Sie sogar nochmals eine Treppe einbauen, um den Dachstock zu erweitern. Aus drei der Zimmer im OG kommen Sie direkt auf die grosse Terrasse.

Im UG befindet sich die Waschküche mit einem Luftentfeuchter einer

Waschmaschine der Marke Schulthess (2019) sowie einem Tumbler.

Der Heiz- und Tankraum umfasst 2x 2000L Tanks. Der Verbrauch liegt bei ca. 1500L / Jahr. Die Ölheizung hat einen Servicevertrag und die Feuerungskontrolle und der Service wurden soeben gemacht (2024). Hier befindet sich auch die Entkalkungsanlage von SwissKalk (Service gemacht 12.2023).

Der Vorratskeller ist mit Regalen, einem Gefrierschrank und einem Kühlschrank ausgestattet.

Im eigentlichen Keller haben Sie viel Platz für Ihr Hobby, denn ein Werkbank steht bereits drin. Ebenso diverse Regale und eine Sauna (hat einen elektrischen defekt).

Der grosszügige Garten verfügt zudem über ein Cheminée, Platz für eine Lounge, eine Pergola eine Sonnenstore (defekt), ein Gartenhäuschen und einen Holzschopf.

Diverse Artikel wie Rasenmäherroboter, Sprinkleranlage, Gestelle, Gartenutensilien, Werkbank, Schränke und Möbel sind im Preis inbegriffen und können übernommen werden.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	1503
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'150'000.-
----------------------	-----------------

FLÄCHEN

Nutzfläche	180 m ²
Grundstücksfläche	773 m ²
Gartenfläche	623 m ²
Gebäudevolumen	1'310 m ³

EIGENSCHAFTEN

✓ Balkon	✓ Nichtraucher
✓ Bergsicht	✓ Parkplatz
✓ Doppelgarage	✓ Rollstuhlgängig
✓ Gepflegt	✓ Ruhig
✓ Hanglage	✓ Sonnig
✓ Haustiere erlaubt	✓ Südhang
✓ Kabelfernsehen	✓ Tumbler
✓ Kinderfreundlich	✓ Waschmaschine



IMPRESSIONEN



Wohnzimmer



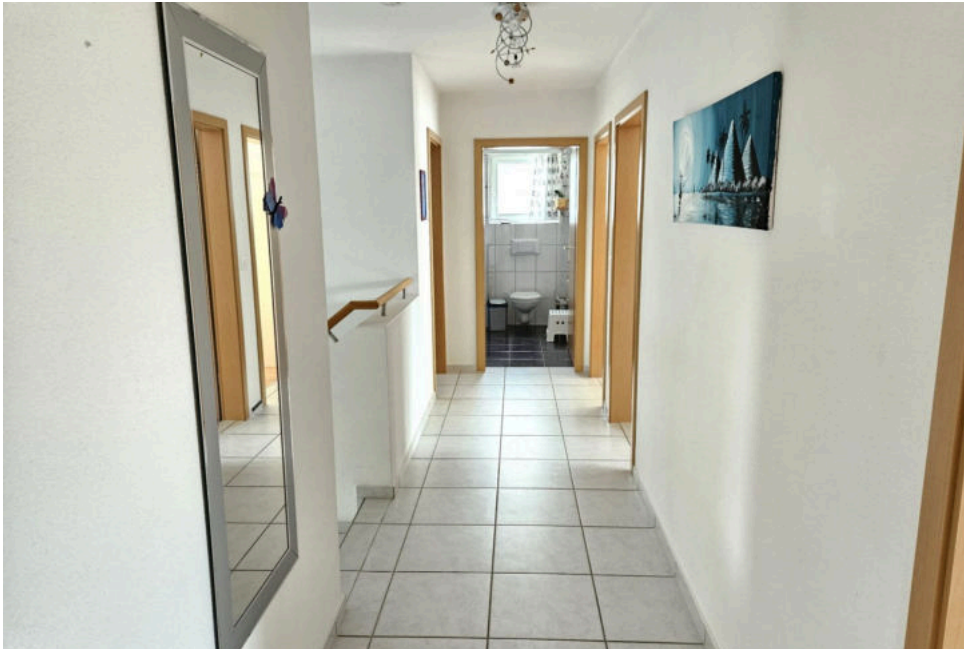
Eingang



Küche



Küche



Gang OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Familienbad OG



separate Toilette OG



Gästebad EG



Waschraum UG



Keller



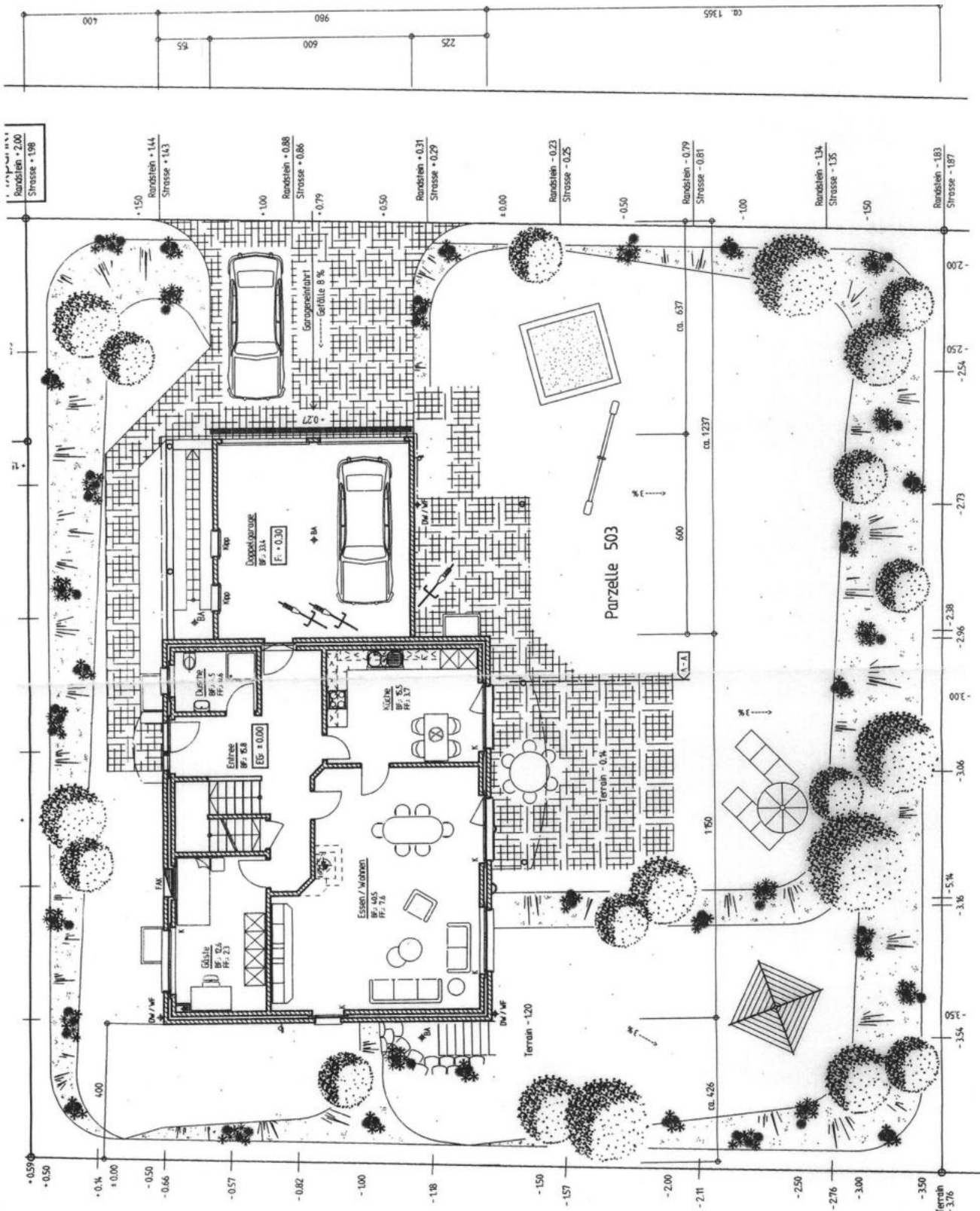
Keller



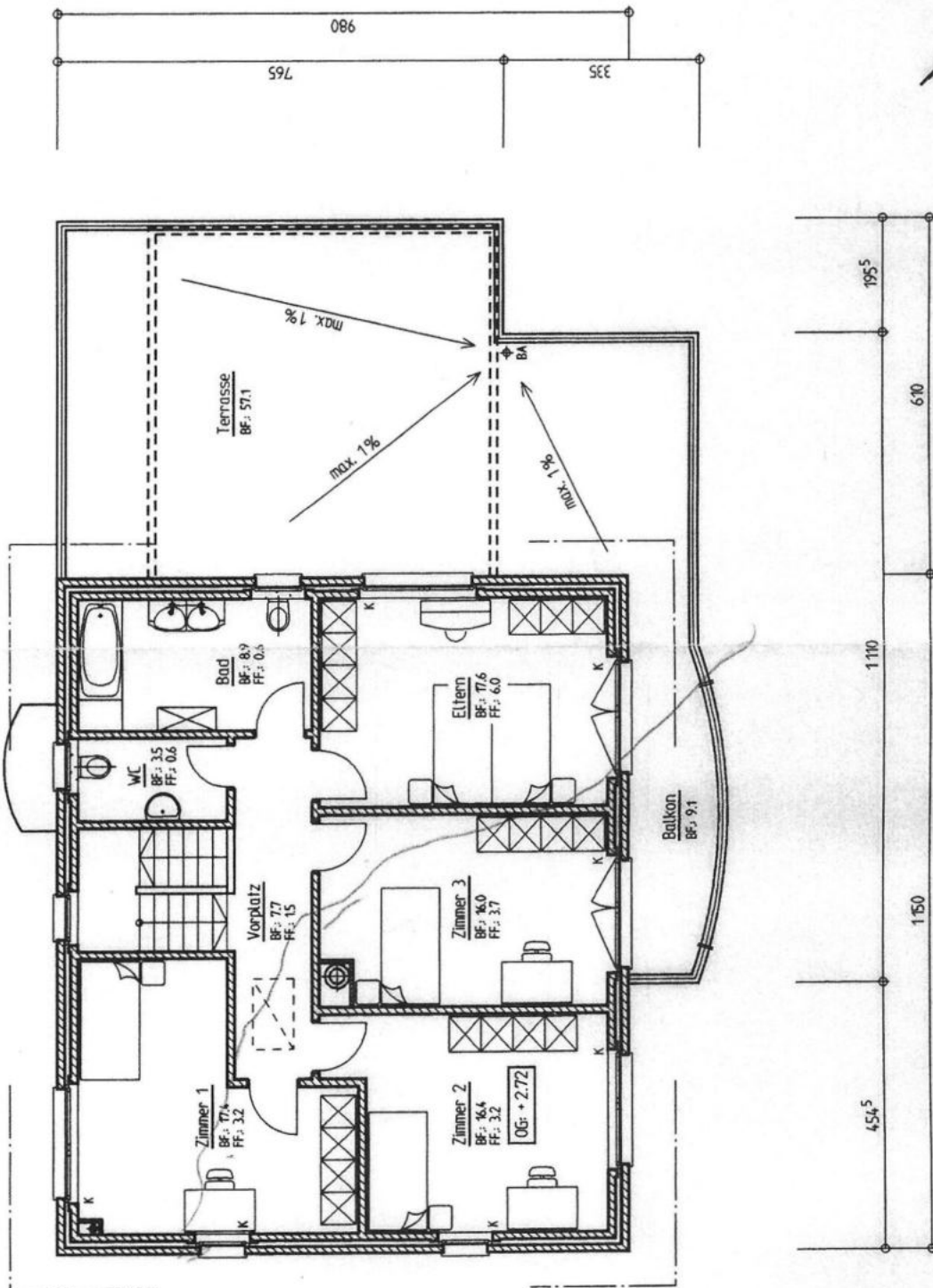
Vorratsraum







EG



OG



KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42
mueller@dmp-immo.ch

ANBIETER

DMP Immobilien GmbH

Rebenweg 12
5037 Muhen

T: +41 76 543 36 42

info@dmp-immo.ch
www.dmp-immo.ch

DISCLAIMER

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.