



WOHNEN IN KLEINDÖTTINGEN: MODERNE 2.5 ZIMMER-WOHNUNG AN RUHIGER LAGE

Dürrestrasse 11 | 5314 Kleindöttingen | Referenz : #690

CHF 1'500.-/Monat, inkl.NK

WOHNEN IN KLEINDÖTTINGEN: MODERNE 2.5 ZIMMER-WOHNUNG AN RUHIGER LAGE

CH-5314 Kleindöttingen | Dürrestrasse 11 | **CHF 1'500.-/Monat, inkl.NK**



Diese attraktive 2.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in Kleindöttingen/Böttstein und überzeugt durch helle Räume, eine moderne Ausstattung sowie eine ruhige und dennoch zentrale Lage. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die komfortables Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Naherholungsgebieten verbinden möchten. Dank der Nähe zu Waldshut-Tiengen ist der Standort auch für Grenzgänger und Pendler interessant. Die Wohnküche wurde 2019 umfassend saniert und verfügt über moderne Küchengeräte, grosszügige Arbeitsflächen und ausreichend Platz für einen Essbereich. Vom hellen Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den gedeckten Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- 2.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Ruhige, sonnige und zentrale Wohnlage
- Helle und freundliche Räumlichkeiten
- Moderne, 2019 sanierte Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gedeckter Balkon
- kein Lift
- Effiziente Beheizung mittels Fernwärme und Radiatoren
- Aussenparkplatz im Preis inbegriffen
- Waschmaschine, Tumbler und Trocknungsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Fixe Nebenkosten inkl. Strom, Wasser, Heizung und Internet mit W-LAN , für

ANGABEN

Referenz: **#690**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **2.5**

Schlafzimmer: **1**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **55 m²**

Nebenkosten: **CHF 150.-/Monat (Inklusiv)**

Baujahr: **1972**

Letzte Renovierungen: **2019**

Heizanlage: **Fernheizung**

Warmwasseraufbereitung: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Radiator**



Sie entstehen keine Zusatzkosten.

- Bahnhof, Coop, Migros, Landi, Apotheken und Restaurants in kurzer Gehdistanz
- Gute Anbindung und Nähe zur deutschen Grenze / Waldshut-Tiengen
- Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung

Interessiert?

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Die Immo Station AG begleitet Sie dabei mit diskreter, kompetenter und persönlicher Beratung. Wir bewerten Ihre Liegenschaft kostenlos, entwickeln eine massgeschneiderte Vermarktungsstrategie und unterstützen Sie professionell während des gesamten Verkaufs- oder Vermietungsprozesses.

Unterstützung bei der Vermarktung?

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Die Immo Station AG unterstützt Sie gerne bei der professionellen Aufbereitung und erfolgreichen Vermarktung Ihrer Liegenschaft. Ihr Objekt wird gezielt auf über 70 Immobilienplattformen, auf Social Media sowie auf unserer eigenen Webseite präsentiert. Zusätzlich sprechen wir aktiv Interessenten aus unserer Kunden- und Investorendatenbank an, um eine maximale Reichweite und eine effiziente Vermittlung zu erreichen. Dieser Service kann flexibel zu einem Pauschalbetrag von CHF 300.– pro Monat in Anspruch genommen werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine unverbindliche Beratung.

UNTERGESCHOSS

- Kellerabteil 4 m²
- Waschküche 8 m² zur gemeinsamen Nutzung
- Trockenraum mit Secomat 19,7 m² zur gemeinsamen Nutzung
- Velo/Kinderwagenabstellplatz 16,7 m²

2. STOCK

- Wohnen/Essen 25 m²
- Wohnküche 6 m²
- Zimmer 14 m²
- Badezimmer 3,2 m²
- Korridor 6,3 m²

AUSSENBEREICH

- Spielplatz
- Sitzplatz

BESONDERHEITEN

Renovationen

- 2019 kernsaniert
- Wohnküche
- Dusche / WC
- Fenster 3 Fach Verglasung / Lammellenstoren
- Malerarbeiten, die Wände wurden abgerieben und frisch gestrichen.
- Bodenbeläge mit neuen Fliesen verlegt.

BEMERKUNGEN

Hinweis

Die vorliegende Dokumentation basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Die Immo Station AG übernimmt für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem



Dokument wiedergegebenen Meinungen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Eigentümer
Herr Tesfaldet Hagos
E-Mail : tesfaldet.hagos@siemens.com
Mobil : 079 548 50 15

LAGE

CH-5314 Kleindöttingen | Dürrestrasse 11 | **CHF 1'500.-/Monat, inkl.NK**



Lageplan

LAGE

- ruhig und sonnig
- zentral
- kinderfreundlich

GEMEINDE

Böttstein ist eine idyllische Gemeinde im Kanton Aargau am westlichen Ufer der Aare. Sie besteht aus den Dörfern Böttstein und Kleindöttingen, den Weilern Burlen und Eien und liegt zwischen den Städten Brugg und Waldshut. Der historische Hauptort Böttstein ist für seine architektonischen Schätze bekannt und bietet ein reichhaltiges kulturelles Erbe. Die Gegend ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Wander- und Radwege entlang von Flüssen und durch Wälder. Von Böttstein hat man einen beeindruckenden Blick auf die künstliche Insel Beznau mit dem Kernkraftwerk Beznau, das zur Nachbargemeinde Döttingen gehört. Die Gemeinde grenzt an Leuggern, Klingnau, Döttingen, Würenlingen, Villigen und Mandach und ist von einer reizvollen Landschaft umgeben.

ZUGANG

- Treppenhaus
- kein Lift

GESCHÄFTE

In unmittelbarer Nähe in Böttstein befindet sich der Coop-Supermarkt, während Sie den Denner-Discount und den Migros-Supermarkt nur einen Katzensprung entfernt über die Aare in Döttingen finden. Falls Sie mit dem Auto unterwegs sind, benötigen Sie lediglich etwa 20 Minuten, um nach Waldshut/Tiengen zu gelangen.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Gemeinde ist äußerst verkehrsgünstig gelegen und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über Postautobetriebe. Die nächste Bushaltestelle ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen und der Bahnhof in Döttingen liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus ist die Gemeinde bequem mit dem Auto zu erreichen und die Autobahnanschlüsse der A1 und A3 sind in etwa 30 Minuten erreichbar.

FREIZEIT

In der Gegend gibt es jede Menge Möglichkeiten für Fahrradtouren entlang der Aare und in der Umgebung. Wanderer können auf dem Weinwanderweg oder dem Wildtierpfad in Waldshut die Natur genießen. Für Abenteuerlustige gibt es einen Klettwald und einen Wassersportverein in Waldshut. Tierfreunde können den Zoo Hasel oder das Vogel-Naturschutzgebiet besuchen. Insgesamt gibt es viele verschiedene Aktivitäten, um die schöne Umgebung zu erkunden und zu genießen.

				
Bahnhof	783 m	12 min.	6 min.	2 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	129 m	2 min.	2 min.	1 min.
Autobahn	12.9 km	3h49	43 min.	26 min.
Kindergarten	353 m	7 min.	7 min.	2 min.
Primarschule	353 m	7 min.	7 min.	2 min.
Sekundarschule	353 m	7 min.	7 min.	2 min.
Geschäfte	157 m	3 min.	3 min.	1 min.
Post	780 m	13 min.	13 min.	2 min.
Bank	192 m	3 min.	3 min.	1 min.
Restaurants	130 m	2 min.	2 min.	1 min.



ANGABEN

CH-5314 Kleindöttingen | Dürrestrasse 11 | **CHF 1'500.-/Monat, inkl.NK**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Anzahl Etagen (Total)	3
Typ	Wohnung	Heizanlage	Fernheizung
Referenz	#690	Wärmeverteilung	Radiator
Zimmer	2.5	Warmwasseraufbereitung	Fernheizung
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Badezimmer	1	Standing	Standard
Anzahl Toiletten	1	Wohnfläche	55 m²
Stockwerk	2. Stock	Balkonfläche	5.3 m²
Nebenkosten	CHF 150.-/Monat (Inklusiv)	Kellerfläche	4 m²
Baujahr	1972	Deckenhöhe	2.40 m
Letzte Renovierungen	2019	Aussenparkplatz	1 inklusive CHF 50.-
Balkon	1	Gemeindesteuer	102 %
		Kantonssteuer	100 %

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- | | | |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| - Dorf | - Busbahnhof | - Wanderwege |
| - Ländlich | - Bushaltestelle | - Radweg |
| - Wohnquartier | - Kinderfreundlich | - Fussballplatz |
| - Geschäfte | - Spielplatz | - Museum |
| - Einkaufsmöglichkeiten | - Kinderkrippe | - Veranstaltungsort |
| - Bank | - Kindergarten | - Religiöse Bauten |
| - Post | - Primarschule | - Krankenhaus / Klinik |
| - Restaurant(s) | - Sekundarschule | - Arzt |
| - Apotheke | - Sportzentrum | - Thermalbad |
| - Bahnhof | - Freibad | - Nahe einer Zollgrenze |

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Parkplatz
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Wohnküche
- Keller
- Fahrradraum
- Möbliert
- Einbauschrank
- Wasserenthärter
- Dreifachverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Haustiere gestattet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Secomat
- Gemeinschaftswaschküche
- Dusche
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Internetanschluss
- Gegensprechanlage
- Hauswart
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Norden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Morgensonne
- Abendsonne

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Panoramasicht
- Ländlich
- Wald

STIL

- Modern

FOTO(S)



Wohnen



Wohnen



Küche



Essen



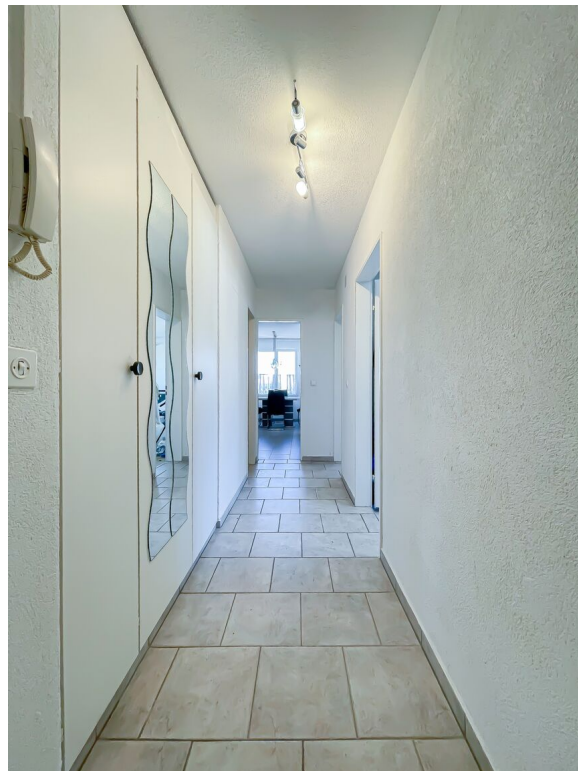
DU/WC



Zimmer



Zimmer



Korridor



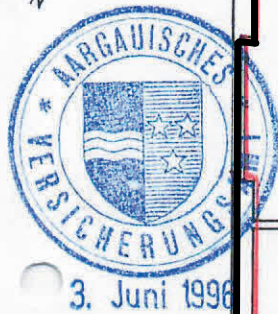
Korridor



Balkon



Aussenansicht Gebäude



2 1/2 - ZIMMER



BALKON 5,3

WOHNEN / ESSEN 25

8

ZIMMER 14

ZIMMER 11,8

ZIMMER 9

ZIMMER 14

VORPLATZ 6,3

8

KÜCHE 6

BAD / WC 3,2

BAD / WC 3,2

TREPPENHAUS 15,8

VORPLATZ 9,4

BAD / WC 3,3

WC 2

VORPLATZ 6,3

7

KÜCHE 6

7

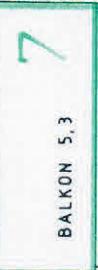
WOHNEN / ESSEN 25

ZIMMER 14

ZIMMER 11,8

WOHNEN / ESSEN 26,5

BALKON 5,3



3 1/2 - ZIMMER

BALKON 9,6



4 1/2 - ZIMMER

2. Obergeschoss

Dürrestrasse 11

Baden, den

30. MAI 1996

Kubus Immobilien und Investitions AG;
mit Vollmacht:

Der Notar:



SITUATION

Tulpenweg

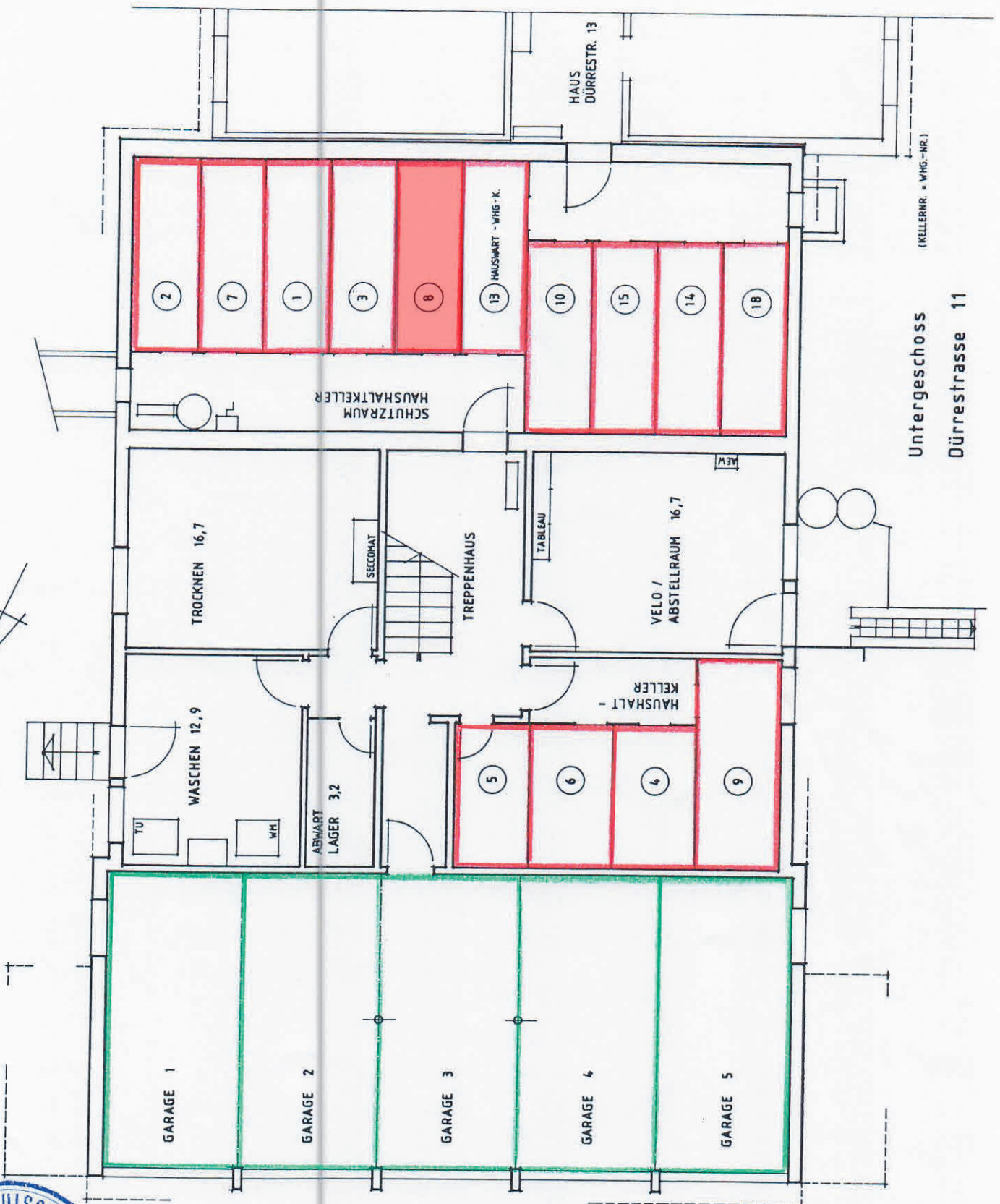
Dürrestrasse



Baden, den 30. MAI 1996
Kubus Immobilien und Investitions AG;
mit Vollmacht:

Der Notar:





- 3. Juni 1996

Baden, den 30. MAI 1996

Kubus Immobilien und Investitions AG;
mit Vollmacht:

Der Notar:

