



## **HELLE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG – FAMILIENFREUNDLICH & ZENTRAL**

Kirchenbreitestrasse 23 | 5734 Reinach AG | Referenz : #669

**CHF 1'750.-/Monat, inkl.NK**

## HELLE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG – FAMILIENFREUNDLICH & ZENTRAL

CH-5734 Reinach AG | Kirchenbreitestrasse 23 | CHF 1'750.-/Monat, inkl.NK



Sie suchen eine grosszügige Wohnung, die Wohnkomfort, viel Platz und ein familienfreundliches Umfeld miteinander verbindet? Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses bietet auf rund 90 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Personen, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Gäste schätzen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen und grosszügigen Wohn- und Essbereich, drei weiteren Zimmern, einer gut ausgestatteten Wohnküche, Dusche/WC sowie einem praktischen Reduit. Die freundlichen und lichtdurchfluteten Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und lassen sich flexibel den individuellen Bedürfnissen anpassen. Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Gartenumschwung mit Gartensitzplatz zur Mitbenutzung. Er bietet viel Raum für erholsame Stunden im Freien und ist insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktiver Mehrwert.

### Dieses Angebot überzeugt sich durch folgende Vorteile aus:

- Grosszügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Heller und grosszügiger Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Dampfzug und Kühl-/Gefrierkombination
- Dusche/WC
- Praktisches Reduit mit zusätzlichem Stauraum
- Helle, freundliche Wohnräume mit viel Tageslicht
- Gartensitzplatz zur Mitbenutzung
- Grosszügiger Gartenumschwung zur Mitbenutzung, ideal für Familien mit Kindern

### ANGABEN

Referenz: **#669**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **Erdgeschoss**

Wohnungen: **2**

Wohnfläche: **90 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **1922**

Letzte Renovierungen: **2020**

Heizanlage: **Ölheizung**

Warmwasseraufbereitung:  
**Wärmepumpe**

Wärmeverteilung: **Radiator**



- Haustierhaltung erlaubt
- Ein Carport-Abstellplatz im Mietpreis inbegriffen
- Weitere Aussenparkplätze können für CHF 50.– pro Monat und Parkplatz dazugemietet werden
- Auf Wunsch kann auch das gesamte Zweifamilienhaus mit beiden Wohneinheiten gemietet werden
- Ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld
- Sonnige, zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Bahnhof bequem zu Fuss erreichbar

### **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**

- Keller
- Abstellraum
- Waschküche mit eigenem Waschturm (Waschmaschine und Tumbler)

### **ERDGESCHOSS**

- Wohnen: 22.50 m<sup>2</sup>
- Küche: 10.60 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12.30 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 14.00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 7.10 m<sup>2</sup>
- Korridor: 9.10 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 4.70 m<sup>2</sup>
- Reduit: 5.90 m<sup>2</sup>
- Treppenhaus/ Eingang 4.2 m<sup>2</sup>

### **AUSSENBEREICH**

- Doppel-Carport für 2 Fahrzeuge
- 3 zusätzliche Aussenparkplätze
- Insgesamt Platz für ca. 6–8 Fahrzeuge auf dem Grundstück
- Gemütlicher Gartensitzplatz
- Grosszügiger Gartenumschwung mit viel Platz für Familie und Freizeit

### **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.



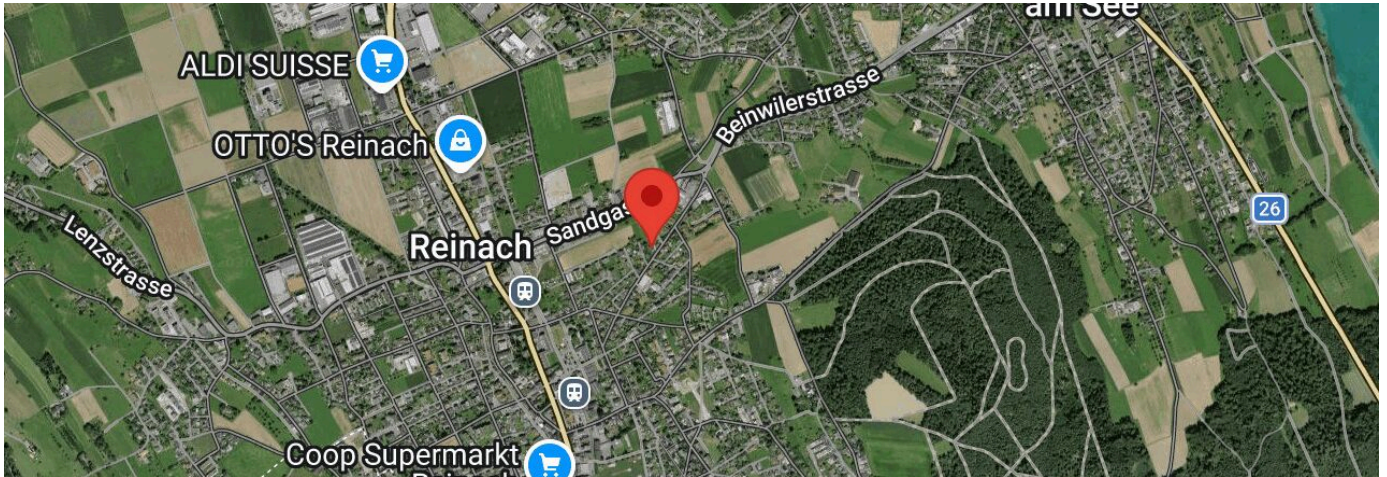
## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Immo Station AG  
E-Mail : [info@immo-station.ch](mailto:info@immo-station.ch)  
Tel. : 062 892 22 00  
Kommentar : Herr Uran Veseli



## LAGE

CH-5734 Reinach AG | Kirchenbreitestrasse 23 | **CHF 1'750.-/Monat, inkl.NK**



### LAGE

Die Liegenschaft befindet sich an einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Lage eignet sich besonders für Familien, die grosszügiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden verbinden möchten.

### GEMEINDE

Reinach AG ist eine attraktive Gemeinde im Kanton Aargau, Schweiz. Mit einer malerischen Lage am Rande des Jura-Gebirges bietet sie eine vielfältige natürliche Umgebung für Outdoor-Aktivitäten. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 7 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von etwa 8.000 Einwohnern. Mit einer guten Infrastruktur, Schulen, Sporteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten erfüllt Reinach AG die Bedürfnisse der Bewohner. Kulturelle Veranstaltungen und Vereine bereichern das kulturelle Leben vor Ort. Mit einer guten Verkehrsanbindung ist Reinach AG gut erreichbar und ermöglicht Pendeln und Ausflüge in umliegende Städte. Insgesamt bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität und eine angenehme Umgebung zum Leben und Erholen.

### ZUGANG

- Treppenhaus

### GESCHÄFTE

Reinach AG bietet den Einwohnern eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie Migros, Coop und Denner decken den Bedarf an Lebensmitteln und Haushaltsartikeln ab. Es gibt einen Tabakladen, Kleidergeschäfte wie eine Boutique und den Andy'K Store für Modeinteressierte. Eine Papeterie bietet Schreibwaren und Bürobedarf, während die Brocki Second-Hand-Artikel anbietet. Kreative-Lädli und Bastelbogen sowie ein Geschenkladen vervollständigen das Angebot. So erfüllt Reinach AG die Bedürfnisse der Einwohner in Bezug auf den täglichen Einkauf, Kleidung, Schreibwaren und individuelle Geschenke.

## VERKEHRSANBINDUNG

Mitten durch das Dorf verläuft die wichtige Hauptstrasse 23 von Aarau über Beromünster nach Sursee. Von dieser zweigt die Verbindungsstrasse ins Seetal nach Beinwil am See ab. Reinach wird von der schmalspurigen Wynentalbahn (WSB) zwischen Aarau und Menziken erschlossen; neben dem Bahnhof Reinach gibt es die drei Haltestellen Reinach, Reinach Mitte und Reinach Nord. Eine Postautolinie führt von Beinwil am See über Reinach nach Beromünster.

## FREIZEIT

Reinach AG bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Umgebung lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Wassersportliebhaber können in den nahegelegenen Seen schwimmen, paddeln oder segeln. Kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen sorgen für kulturelle Abwechslung. Sporteinrichtungen und Vereine bieten Aktivitäten wie Tennis, Fussball und Fitnesskurse an. Lokale Gastronomie und Feste ermöglichen kulinarische Entdeckungen und gemeinschaftliche Feiern. Durch die gute Verkehrsanbindung können auch Tagesausflüge in nahegelegene Städte unternommen werden. Insgesamt bietet Reinach AG eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack.

|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bahnhof                    | 405 m                                                                             | 8 min.                                                                            | 8 min.                                                                              | 3 min.                                                                              |
| Öffentliche Verkehrsmittel | 405 m                                                                             | 8 min.                                                                            | 8 min.                                                                              | 3 min.                                                                              |
| Autobahn                   | 15.4 km                                                                           | 4h14                                                                              | 1h16                                                                                | 24 min.                                                                             |
| Kindergarten               | 343 m                                                                             | 6 min.                                                                            | 6 min.                                                                              | 2 min.                                                                              |
| Primarschule               | 419 m                                                                             | 6 min.                                                                            | 6 min.                                                                              | 3 min.                                                                              |
| Sekundarschule             | 1 km                                                                              | 13 min.                                                                           | 8 min.                                                                              | 3 min.                                                                              |
| Geschäfte                  | 141 m                                                                             | 9 min.                                                                            | 9 min.                                                                              | 3 min.                                                                              |
| Post                       | 915 m                                                                             | 15 min.                                                                           | 12 min.                                                                             | 3 min.                                                                              |
| Bank                       | 385 m                                                                             | 9 min.                                                                            | 9 min.                                                                              | 2 min.                                                                              |
| Restaurants                | 336 m                                                                             | 10 min.                                                                           | 10 min.                                                                             | 1 min.                                                                              |



## ANGABEN

CH-5734 Reinach AG | Kirchenbreitestrasse 23 | **CHF 1'750.-/Monat, inkl.NK**

### ANGABEN

|                      |                    |                        |                                     |
|----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Verfügbarkeit        | <b>Sofort</b>      | Wärmeverteilung        | <b>Radiator</b>                     |
| Typ                  | <b>Wohnung</b>     | Warmwasseraufbereitung | <b>Wärmepumpe</b>                   |
| Referenz             | <b>#669</b>        | Ausnützungsziffer      | <b>0.5</b>                          |
| Zimmer               | <b>4</b>           | Zustand der Immobilie  | <b>Gut</b>                          |
| Schlafzimmer         | <b>3</b>           | Standing               | <b>Standard</b>                     |
| Badezimmer           | <b>1</b>           | Wohnfläche             | <b>90 m²</b>                        |
| Anzahl Toiletten     | <b>1</b>           | Kellerfläche           | <b>10 m²</b>                        |
| Stockwerk            | <b>Erdgeschoss</b> | Deckenhöhe             | <b>2.40 m</b>                       |
| Baujahr              | <b>1922</b>        | Aussenparkplatz        | <b>1 nicht inklusive   CHF 50.-</b> |
| Letzte Renovierungen | <b>2020</b>        | Gedeckter Parkplatz    | <b>1 inklusive   CHF 80.-</b>       |
| Wohnungen            | <b>2</b>           | Gemeindesteuer         | <b>103 %</b>                        |
| Anzahl Terrassen     | <b>1</b>           | Kantonssteuer          | <b>115 %</b>                        |
| Heizanlage           | <b>Ölheizung</b>   |                        |                                     |

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

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

## AUSSENBEREICH

- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Zaun
- Parkplatz
- Carport
- Besucherparkplätze
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Wohnküche
- Keller
- Estrich
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Dreifachverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Haustiere gestattet

## AUSSTATTUNG

- Küche zum Ausstatten
- Glaskeramik
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Internetanschluss
- Gegensprechanlage
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Laminat

## ZUSTAND

- Gut

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Ländlich
- Garten
- Felder
- Wald

## STIL

- Klassisch



## FOTO(S)



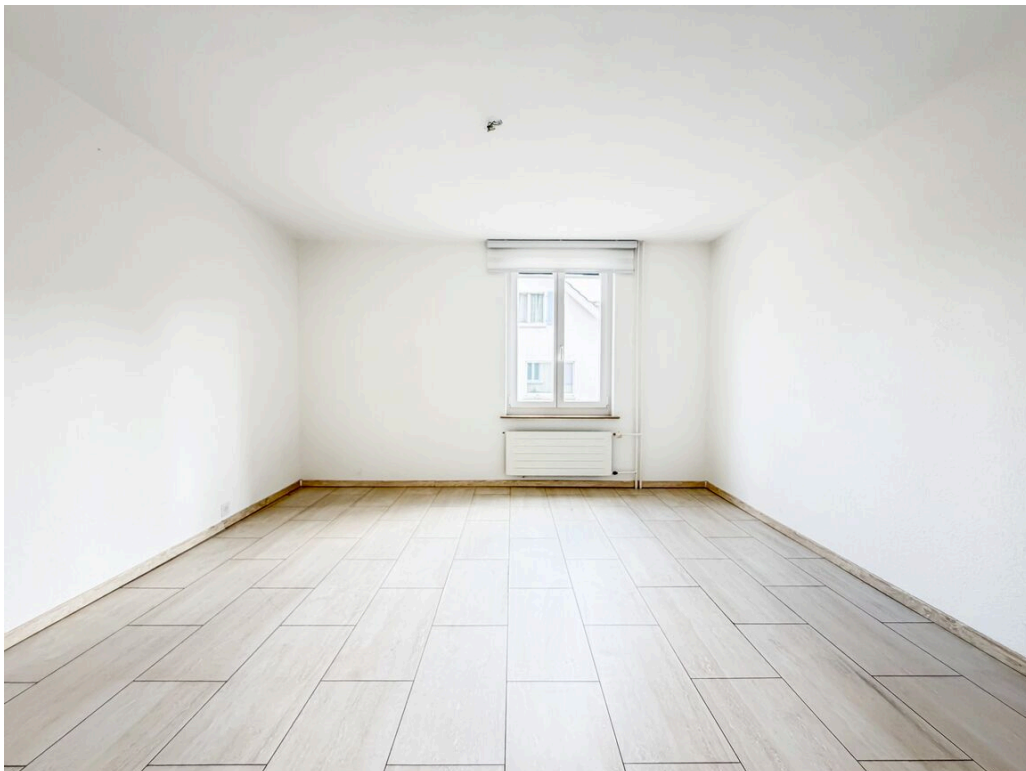
EG Wohnen/Essen



EG Wohnküche



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2





EG Zimmer 3



EG Entrée





EG Dusche/WC



EG Abstellraum





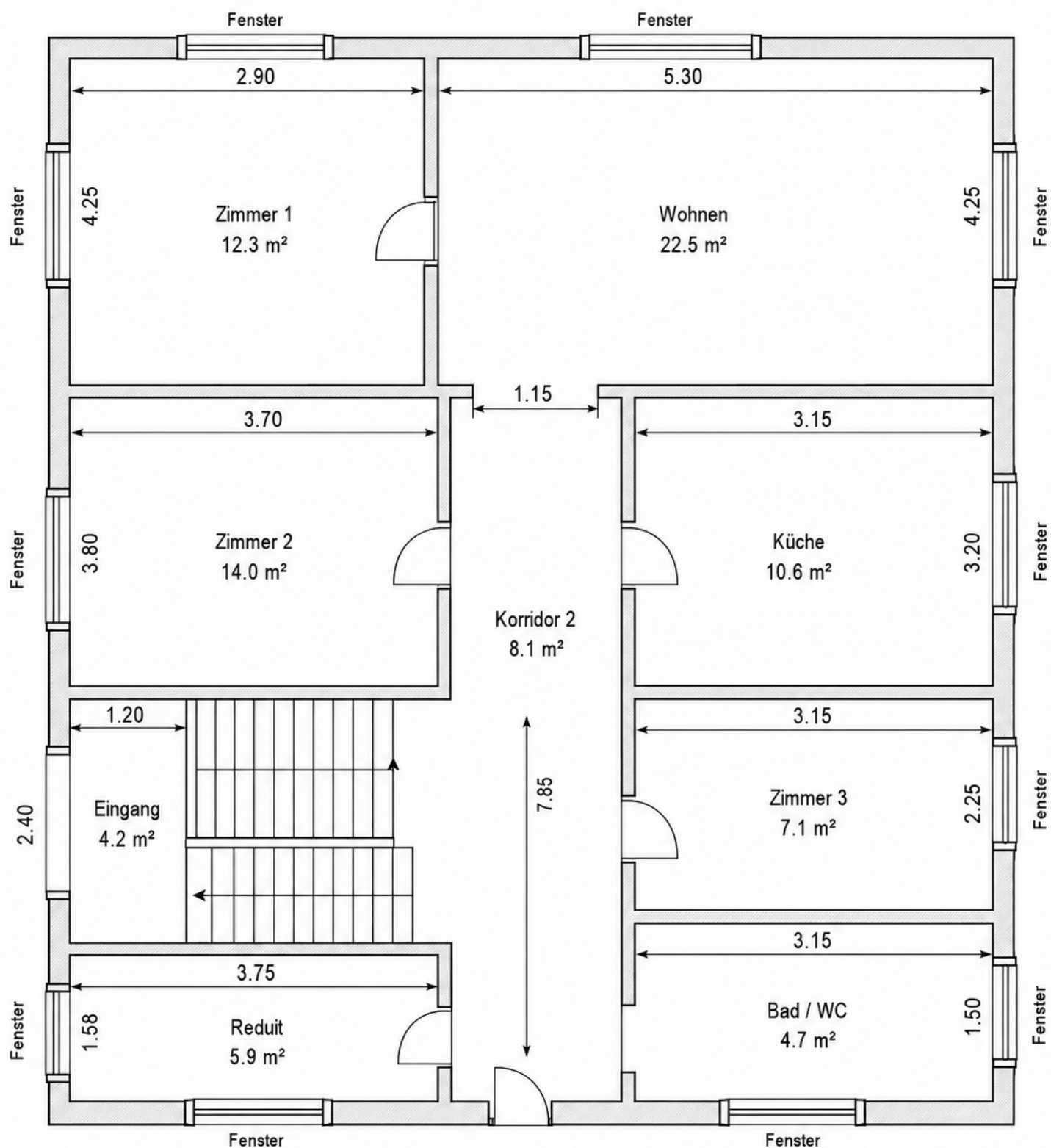












EG – Grundriss

Alle Masse in Meter