



ATTRAKTIVE 4-ZIMMER-WOHNUNG – FAMILIENFREUNDLICH & ZENTRUMSNAH

Kirchenbreitestrasse 23 | 5734 Reinach AG | Referenz : #670

CHF 1'800.-/Monat, inkl.NK

ATTRAKTIVE 4-ZIMMER-WOHNUNG – FAMILIENFREUNDLICH & ZENTRUMSNAH

CH-5734 Reinach AG | Kirchenbreitestrasse 23 | **CHF 1'800.-/Monat, inkl.NK**



Sie suchen eine grosszügige Wohnung, die Wohnkomfort, viel Platz und ein familienfreundliches Umfeld miteinander verbindet? Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses bietet auf rund 90 m² 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 1. Obergeschoss
- Heller und grosszügiger Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfzug und Foodcenter
- 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: **#670**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnfläche: **90 m²**

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)

1. STOCK

- Wohnen: 19.125 m²
- Küche: 10.68 m²
- Zimmer 1: 15.85 m²
- Zimmer 2: 14.36 m²
- Zimmer 3: 7.245 m²
- Korridor: 9.20 m²
- Bad/WC: 4.89 m²
- Reduit: 5.10 m²
- Treppenhaus/ Eingang 4.2 m²

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.

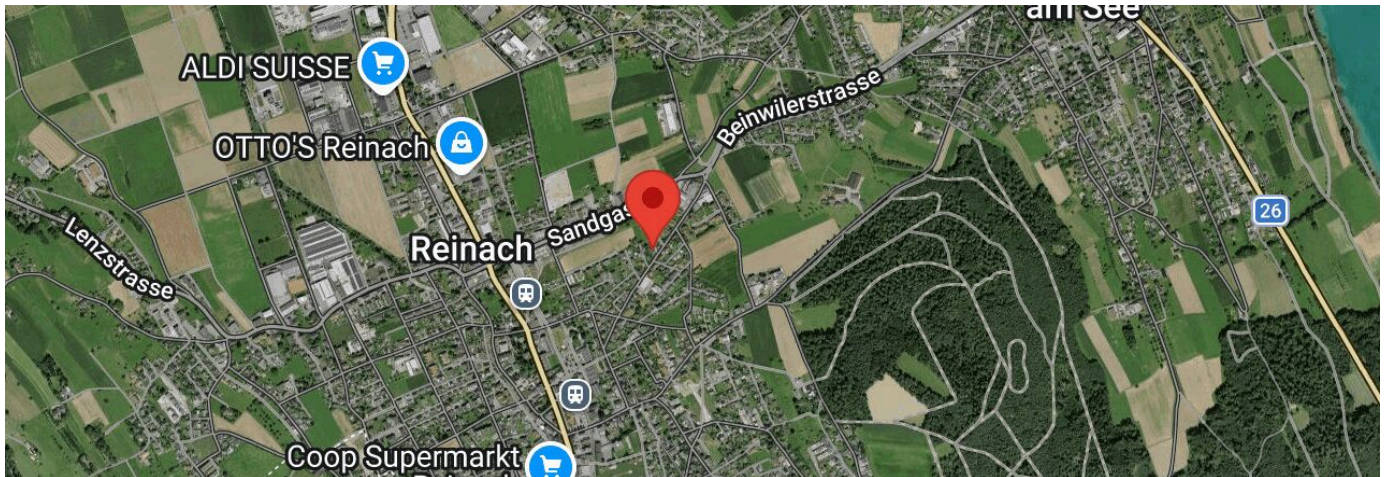


KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-5734 Reinach AG | Kirchenbreitestrasse 23 | **CHF 1'800.-/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 1'800.-/Monat, inkl.NK**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilung	Radiator
Typ	Wohnung	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Referenz	#670	Ausnützungsziffer	0.5
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Gut
Schlafzimmer	3	Standing	Standard
Badezimmer	1	Wohnfläche	90 m²
Anzahl Toiletten	1	Kellerfläche	10 m²
Stockwerk	1. Stock	Deckenhöhe	2.40 m
Baujahr	1922	Aussenparkplatz	1 CHF 50.-
Letzte Renovierungen	2020	Gedeckter Parkplatz	1 CHF 80.-
Anzahl Terrassen	1	Gemeindesteuer	103 %
Heizanlage	Ölheizung	Kantonssteuer	115 %

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)



OG Wohnen/Essen



OG Wohnen/Essen



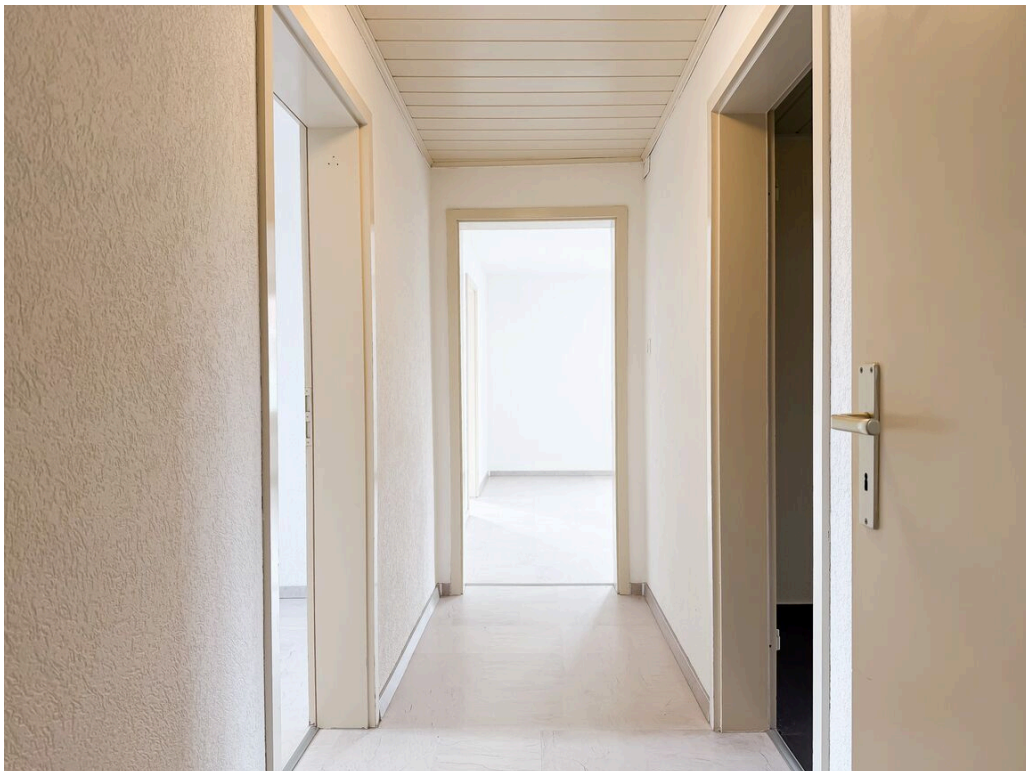
OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



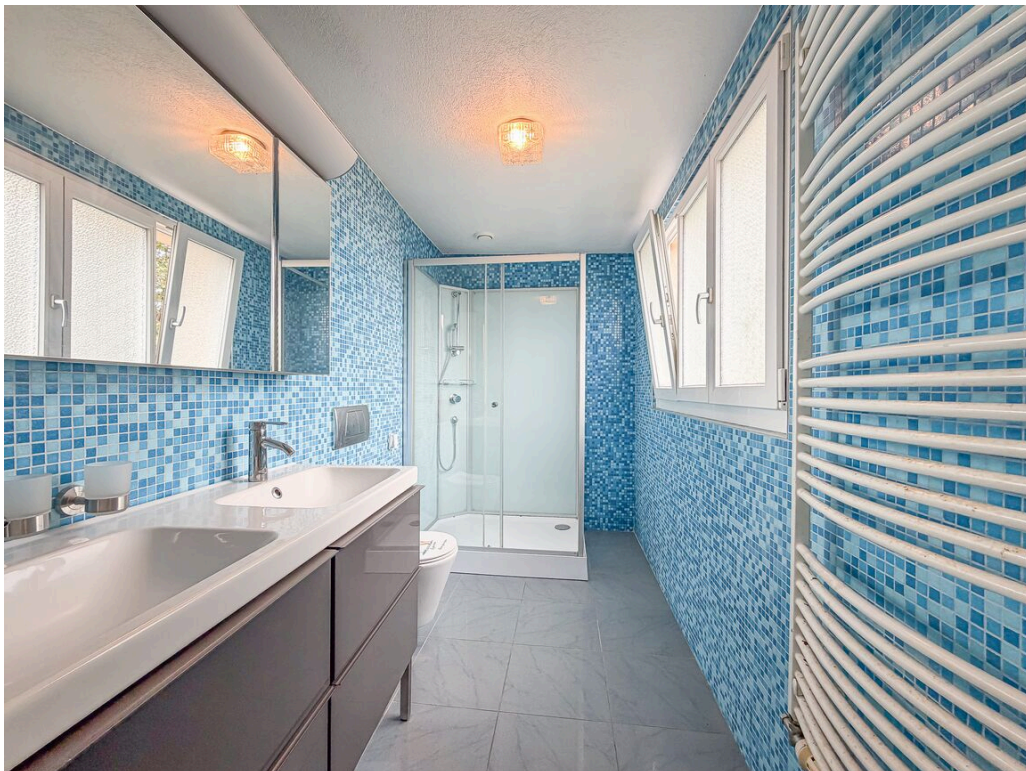
OG Zimmer 3



OG Entrée



OG Abstellraum

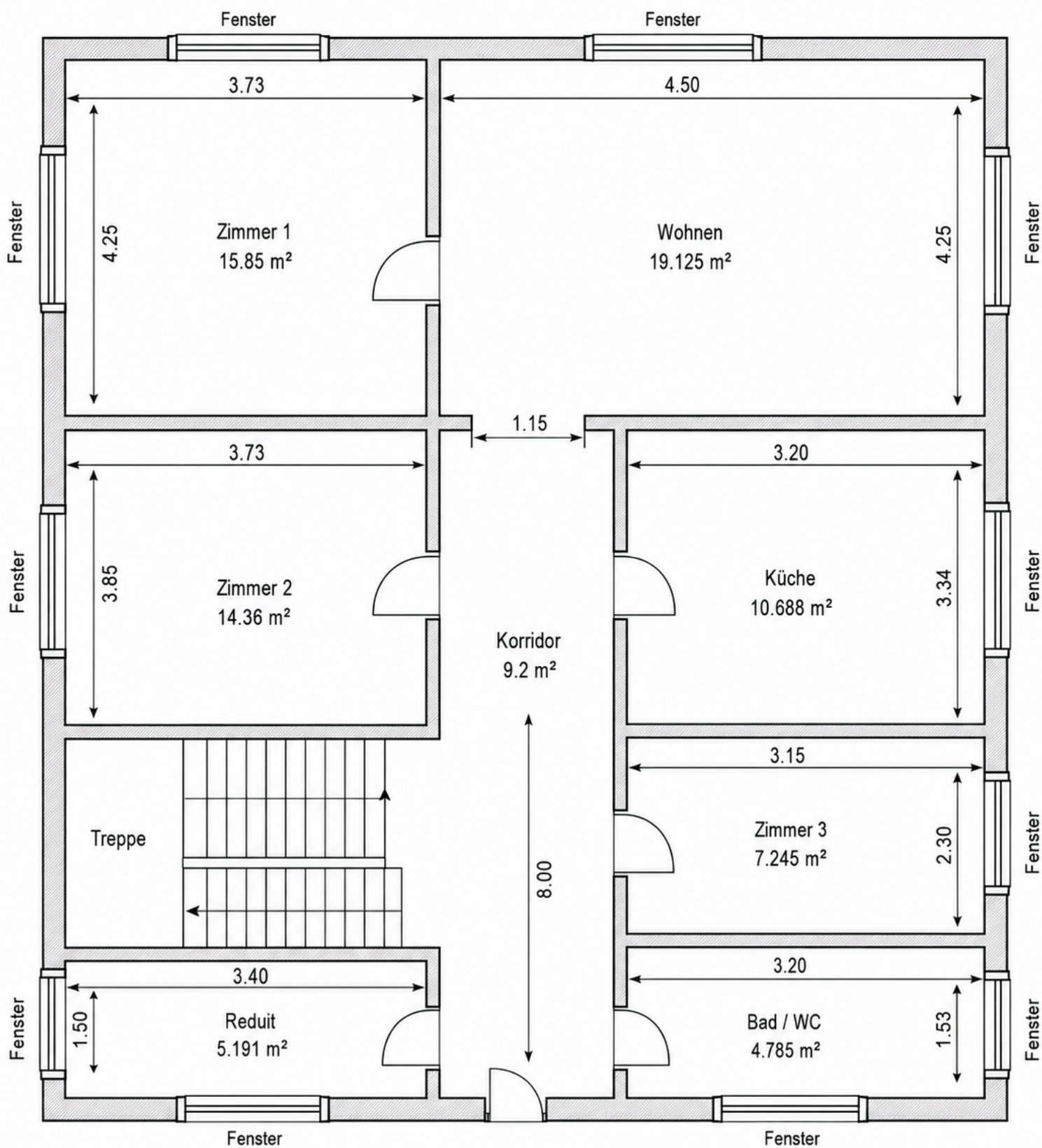


OG Dusche/WC









OG – Grundriss
Alle Masse in Meter