

EFH - Holzacher

an bester Lage



Holzacherweg – 5033 Buchs AG

EFH - Holzacher – Buchs AG

Inhaltsverzeichnis



Seite	Inhalt
3	Wichtige Gründe dieses EFH zu wählen
4-6	Wohnlage, Fotos und Landkarten
7	Bi Eus z' Buchs – Info zur Wohngemeinde Buchs
8	Fassaden, Ansichten Ost und Südost – Fotos aus der Luft
9	Wichtige Fakten
10	Raumprogramm, detaillierte Zahlen
11 -12	Pläne
13-19	Virtueller Rundgang mit Fotos
20	Kontakt details (Telefon und E-Mail)

EFH - Holzacher – Buchs AG

5 1/2 Zimmer – Netto-Wohnfläche - 104 m²



- 1 Ruhiges EFH Quartier an sonniger Lage
- 2 Nur 2 Minuten bis zur Bushaltestelle
- 3 Gutes Raumangebot und viel Stauraum
- 4 Nähe Zentrum, mit Schule, Kindergarten, Einkaufszentrum
- 5 Nur 2 Minuten bis zum Autobahnzubringer A1 – Zürich-Bern
- 6 Nur 6 Minuten zum Stadtzentrum Aarau – mit öV ca 10 Min.
- 7 Hochwertiger Ausbau und gepflegte Innenausstattung
- 8 Heimeliger, pflegeleichter Garten

Bildlegende: roter Kreis = Standort - rote Linie = Gemeindegrenze

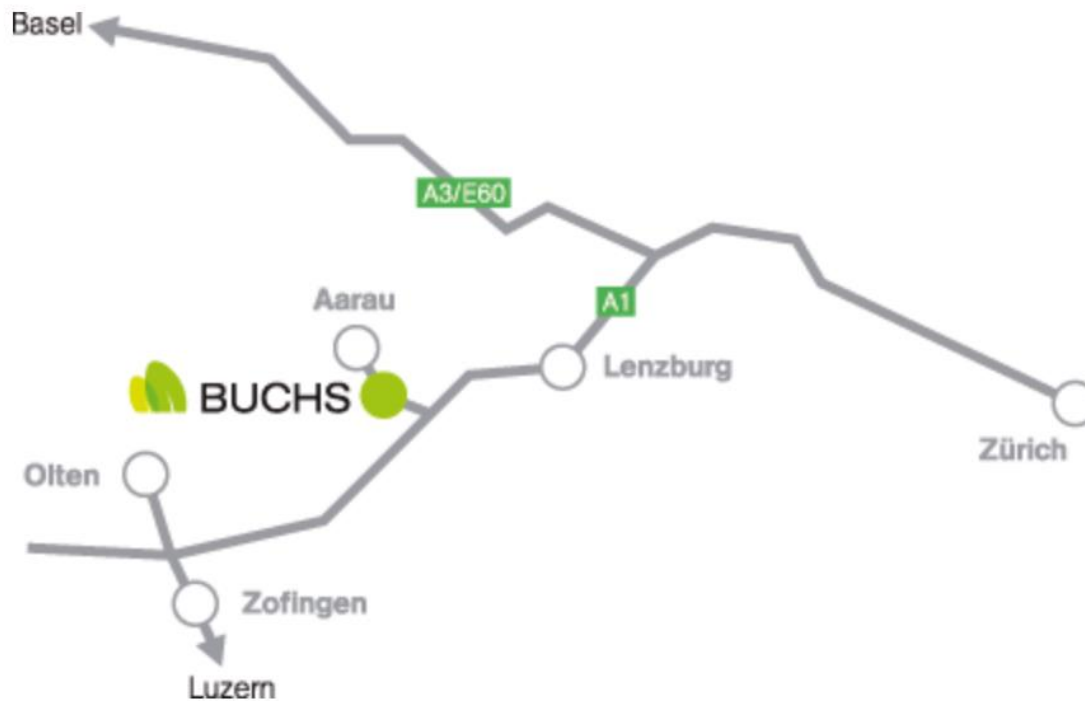


Erbengemeinschaft Hottinger

EFH - Holzacher – Buchs AG



Zufahrtsplan



EFH - Holzacher – Buchs AG

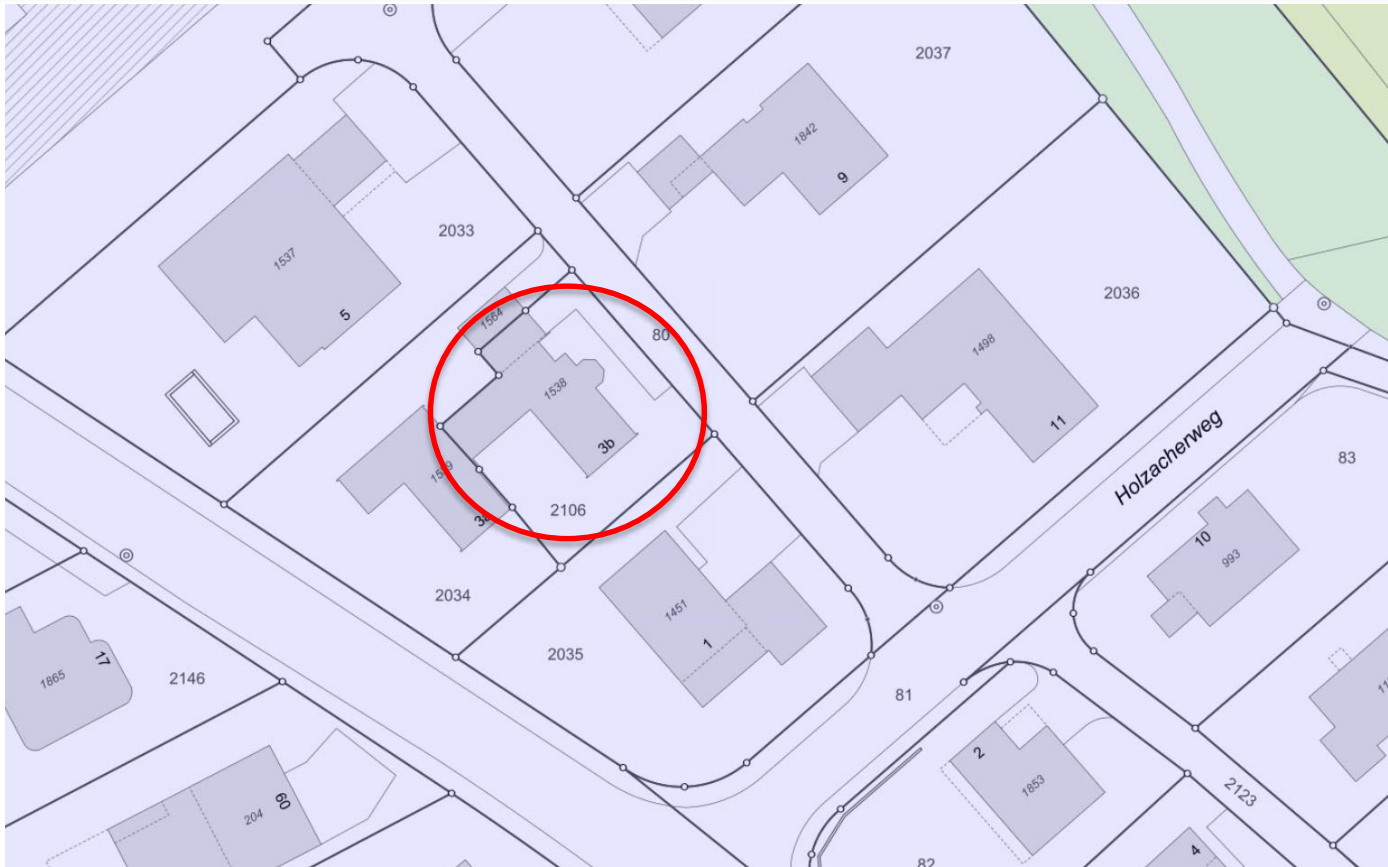


Doppel –
Einfamilienhaus
mit Garage
und zusätzlichen
Abstellplatz

Erbengemeinschaft Hottinger

EFH - Holzacher – Buchs AG

Parzelle 2106 - 408 m²



Ruhiges,
EFH Quartier

Kein
Durchgangsverkehr

Nähe
Einkaufszentrum ,
Ideale Verkehrslage

EFH - Holzacher – Buchs AG

Buchs, eine Wohngemeinde mit Zukunft



BUCHS



Buchs AG hat sich in den letzten 20 Jahren vom verträumten Bauerndorf zur modernen, naturbezogenen Vorortsgemeinde von Aarau mit heute rund 7'300 Einwohnern entwickelt. Sie ist durch ein dichtes Busnetz (AAR Bus + Bahn) mit der Kantonshauptstadt und damit mit dem gesamten regionalen und nationalen öffentlichen Verkehr verbunden. Die Einfahrt zum Autobahnzubringer zur A1 befindet sich in nächster Nähe. Entsprechend beliebt ist Buchs AG als Wohnort, vor allem bei Pendlern.

Als eigenständige, wirtschaftlich, kulturell und sportlich lebendige Gemeinde bietet Buchs AG alles Wichtige innerhalb der eigenen Grenzen: Schule (inkl. Sekundar- und Bezirksschule), Kulturinstitutionen, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten (inkl. einem grossen Einkaufszentrum, dem «Wynecenter», mit zahlreichen Detailfachgeschäften und einer Bank). Und was über dieses Angebot hinausgeht, finden die Buchser/innen in Aarau.

Buchs AG ist von viel Wald und Grün umgeben – ein intaktes Naherholungsgebiet, von dem aus man auch rasch am Fluss (Aare), am See (Hallwilersee) oder im nahen Jura (Wandern, Biken, Spazieren) ist.

EFH - Holzacher – Buchs AG

5 1/2 Zimmer – Netto-Wohnfläche - 104 m²



Aussenansichten aus der Luft



Süd-Ost
Ansicht



Ost-
Ansicht

EFH - Holzacher – Buchs AG

Angaben zu Preis und Verfügbarkeit erhalten Sie auf Anfrage



Kurz Baubeschrieb

Baujahr	1971 1993 Total Renovation des gesamten Hauses inkl. Küche, Heizung, Sanitär 1996 Erkeranbau
Gebäude	Doppel – Einfamilienhaus mit PW Garage und Aussenparkplatz
Bauart	Horta Typenhaus
Parzelle	408 m ²
Fläche	Netto-Wohnfläche 104 m ² Gartenfläche 266 m ²
Kubatur	387 m ³ - ohne Garage
Zimmer	5 1/2
Etagen	1 und Untergeschoss

Ausbau

Der Wohnbereich befindet sich auf einer Etage, das Untergeschoss ist über eine Treppe erreichbar.

Grosses Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Gartenterrasse.

Der Erkeranbau bietet zusätzliche Wohnqualität und eine tolle Lichtdurchflutung im ganzen Eingangsbereich.

Im Jahre 2014 wurden alle Fenster ersetzt inkl. Terrassen-Schiebetür (hochwertige Minergie-Renovationsfenster aus Holz-Aluminium). Alle Fenster haben automatische Storen mit Fernbedienung.

Geschützte Gartenterrasse mit Treppe zum Untergeschoss.

Ölheizung (Tank im Untergeschoss), Bodenheizung im ganzen Wohnbereich inkl. Sanitärräume, Heizkörper in den Zimmern.

Lage / Umgebung

In ruhigem EFH Quartier an sonniger Lage, Haus angrenzend an das Nachbarhaus, sowie auch an die eigene Garage.

Bis Bushaltestelle nur 3 Minuten und wenige Gehminuten von Einkaufszentrum «Wynecenter» entfernt. Stadtzentrum Aarau ist in ca. 10 Minuten mit dem öv erreichbar. Autobahnzubringer kann in weniger wie 5 Minuten erreicht werden.

Entfernung zur Schule ca. 400 m und Kindergarten ca. 600m.

Das Haus ist von einer schön gestalteten, gepflegten Gartenanlage umgeben.

EFH - Holzacher – Buchs AG

5 1/2 Zimmer – Netto-Wohnfläche - 104 m²

Raumprogramm des Doppel Einfamilienhauses

Erdgeschoss		
Eltern	15	
Bad /WC	4	
Zimmer 1	10	
Zimmer 2	9	
Erker/ Korridor	19	
WC	2	
Küche	6	
Wohnzimmer / Essen	29	
Zimmer 3	10	
Netto-Wohnfläche	104 m²	
Untergeschoss		
Allzweckzimmer, Waschen	32	
Heizraum	4	
Luftschutzraum	8	
Tankraum	9	
Nutz-Fläche	53 m²	
Gesamt-Fläche	157 m²	

Erbengemeinschaft Hottinger

EFH - Holzacher – Buchs AG

5 1/2 Zimmer – Netto-Wohnfläche - 104 m²



Einfamilienhaus
Holzacherweg 3a
(Parzelle-Nr. 2106)
in 5033 Buchs AG

Erbengemeinschaft
Hottinger

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS
MST. 1:100

14.09.2017



EFH - Holzacher – Buchs AG

5 1/2 Zimmer – Untergeschoss



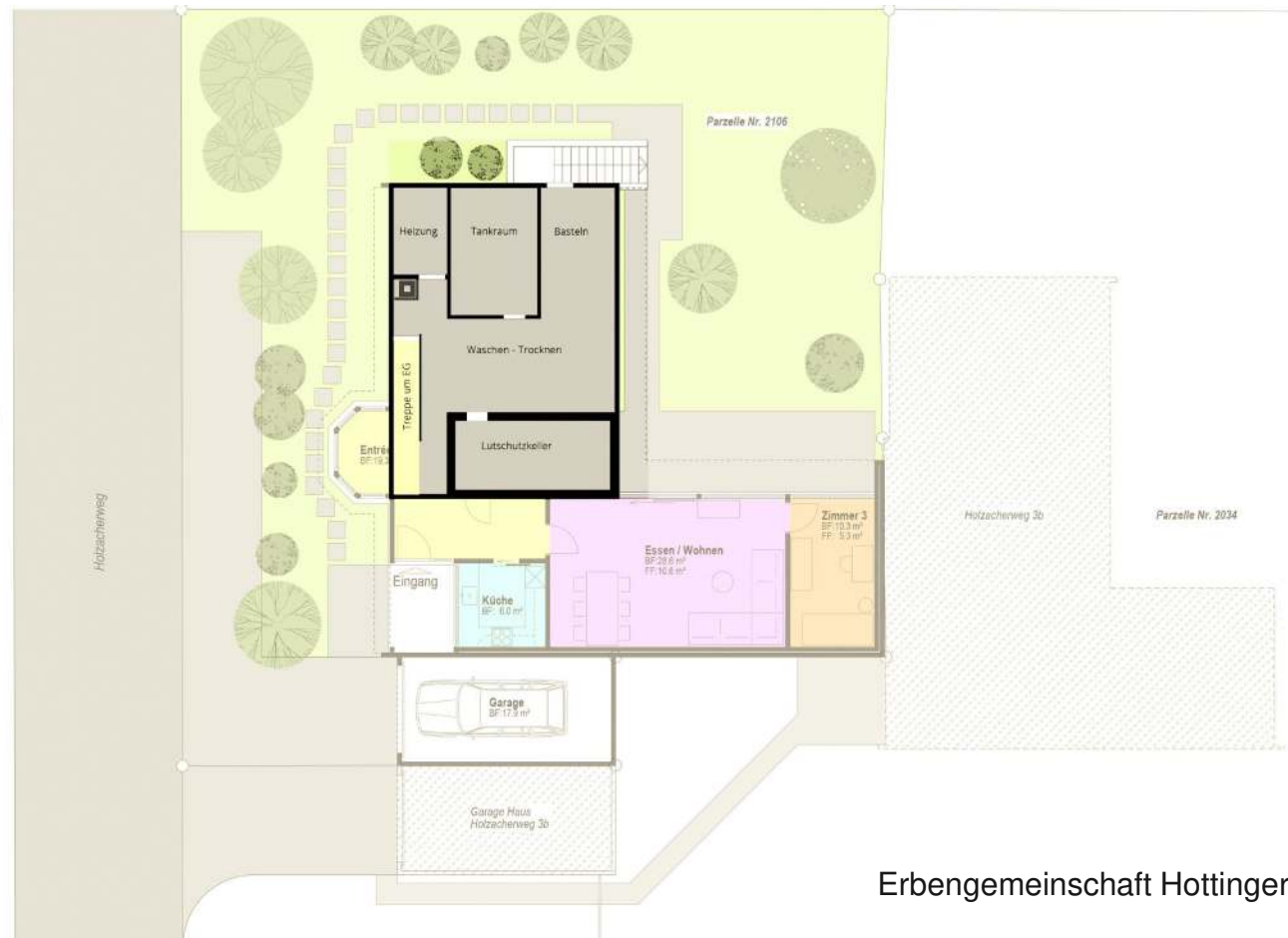
Einfamilienhaus
Holzacherweg 3a
(Parzelle-Nr. 2106)
in 5033 Buchs AG

Erbengemeinschaft
Hottinger

Untergeschoss



Im Untergeschoss befindet sich ein grosser Raum mit Waschmaschine, der als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann



Erbengemeinschaft Hottinger

EFH – Holzacherweg - Eingang - hier beginnt der Rundgang



Schöner gedeckter Eingangsbereich



Grosse Einfahrt mit Garage und zusätzlichen Abstellplatz



Eingang mit Zugang zum Garten,
durch die gesamte Gartenanlage führt ein Weg
bis zur Terrasse



Grosszügiger Eingangsbereich mit Treppe zum Untergeschoss



Sonnendurchfluteter Erker





Grosses Eltern -Schlafzimmer

Alle Zimmer haben eine grosse Fensterfront



Erbengemeinschaft Hottinger



Bad /Dusche – WC
mit Tageslicht



Gäste WC



Moderne Küche mit wertiger
Granit-Abdeckung



Aussenansicht beim Eingang



Grosses, sonniges Wohnzimmer / Esszimmer mit riesiger Fensterfront, mit direktem Zugang (Schiebetüre) auf die Gartenterrasse

mit Türe zu Zimmer 3



Sicht in Richtung Eingang /Küche

Erbengemeinschaft Hottinger



Das Haus ist von einer schönen und gepflegten Gartenanlage umgeben.

Heimelige, grosse Terrasse mit Sonnenstore



EFH - Holzacher – Buchs AG



Kontakt, Infos und Verkaufsbedingungen:

Brigitte Stauffer – Sennwald / Peter Hottinger - Aarau
Telefon: 079 – 676 60 41 efh-holzacher@stauffi.com