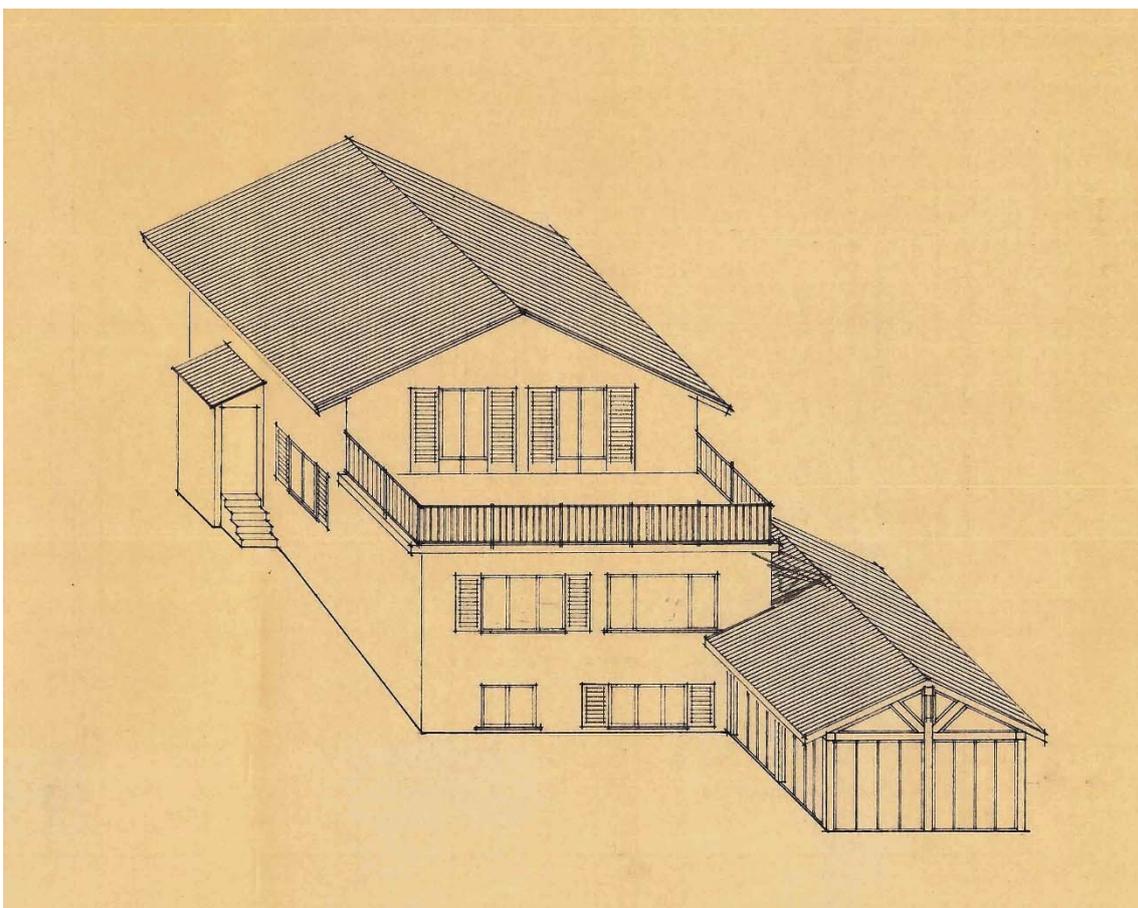


HABERSTROH ARCHITEKTEN
Peter Merian-Strasse 54
CH-4052 Basel
Tel.: +41 61 561 77 99
info@haberstroh-architekten.ch

7 $\frac{1}{2}$ ZIMMER-EINFAMILIENHAUS AN RUHIGER UND DOCH ZENTRALER LAGE IN MAGDEN



Daten

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Einfamilienhaus | freistehend |
| Grundstücksfläche | 572 m ² |
| Nettowohnfläche | 192 m ² |
| Zimmer | 7.5 |
| Nasszellen | 2 |
| Garagen | 2 |
| Abstellplätze | 2 |
| Kaufpreis | CHF 1'150'000.00 |

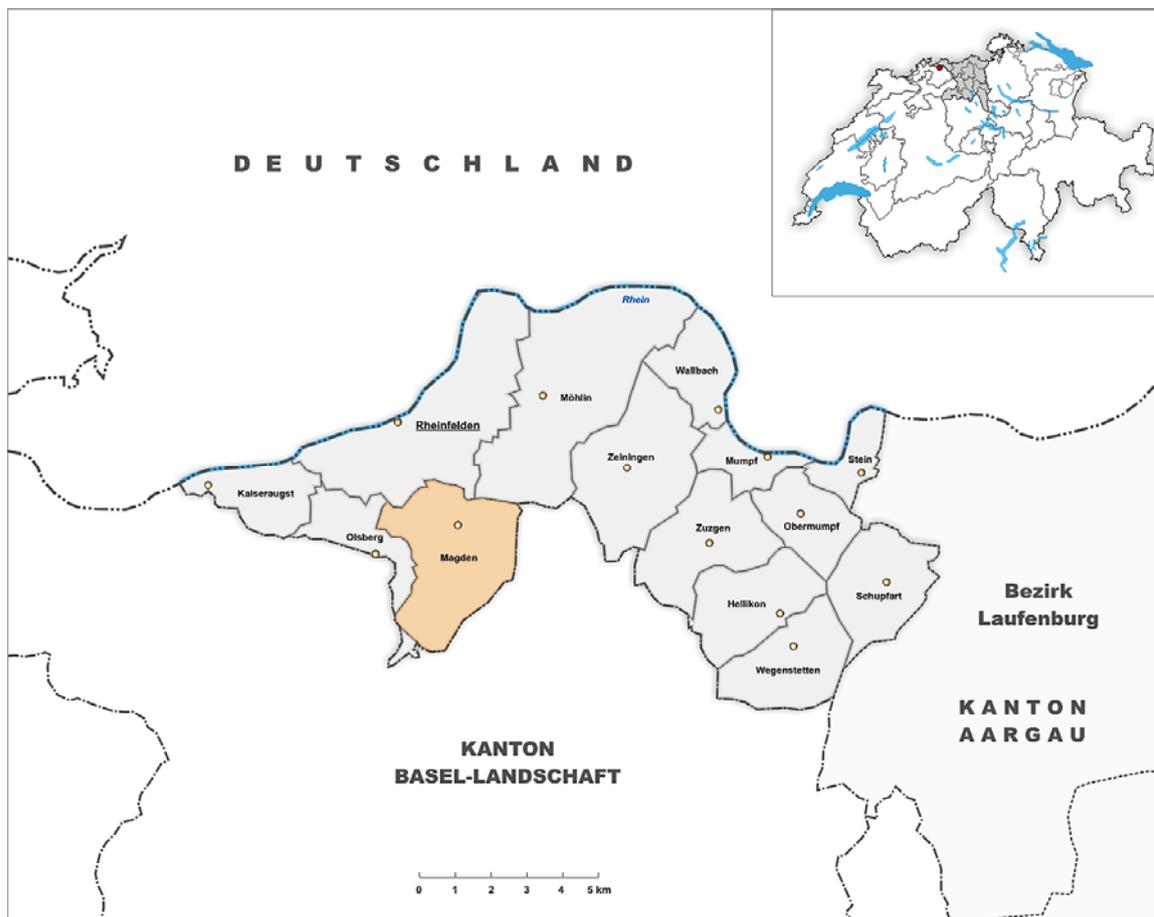
Inhalt

| | | |
|----|------------------------|----|
| 1. | Umgebung..... | 3 |
| 2. | Lage des Hauses..... | 4 |
| 3. | Gebäude..... | 5 |
| 4. | Pläne..... | 5 |
| 5. | Katasterplan..... | 9 |
| 6. | Fotodokumentation..... | 10 |
| 7. | Kontakte..... | 15 |

1. Umgebung

Magden, ein Dorf mit einer 1200-jährigen Geschichte, liegt im Nordwesten des Kantons Aargau und gehört zum Bezirk Rheinfelden. Magden grenzt an die Aargauer Gemeinden Rheinfelden [Norden], Möhlin [Nordosten] und Olsberg [Westen] und an die Baselbieter Gemeinden Wintersingen, Nussdorf, Hersberg [Süden] und Maisprach [Osten]. Der Gemeindebann umfasst 1'104 ha, wovon 466 ha bewaldet sind. Am 8.4.1998 wurde die Gemeinde Magden mit dem Energiestadt-Label ausgezeichnet.

Das angrenzende Frankreich und Deutschland sind nur in wenigen Kilometern erreichbar. So sind z. B. die Vogesen und der Schwarzwald für einen Familienausflug in Kürze zu erreichen.

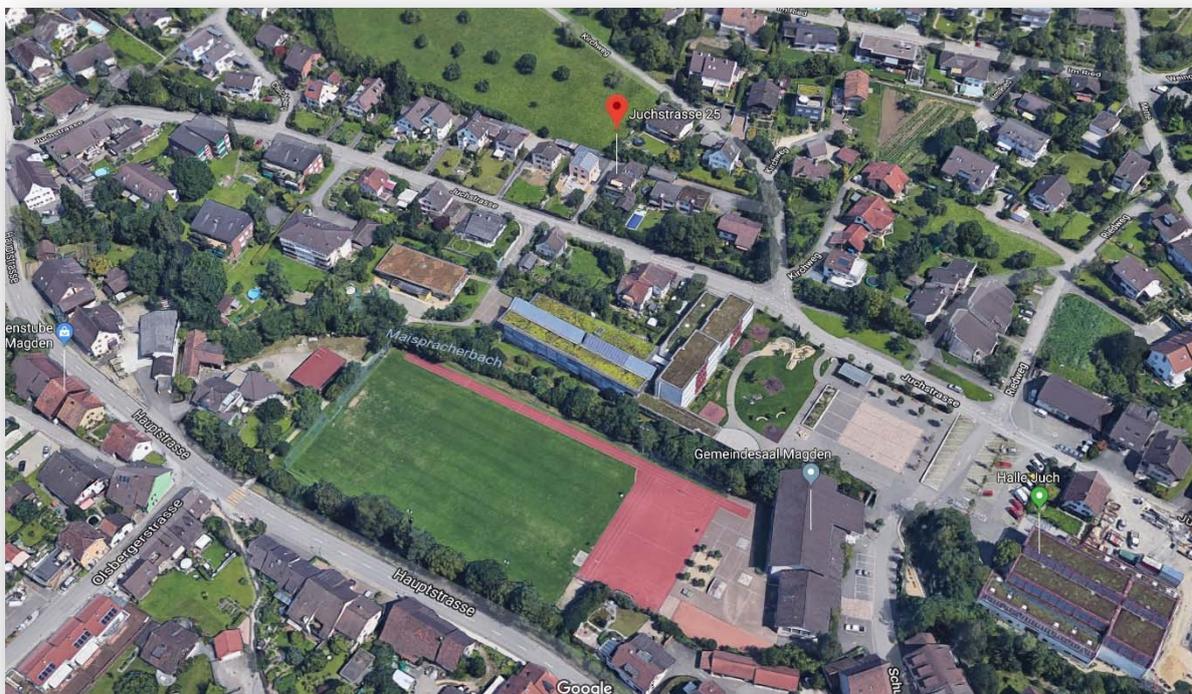


2. Lage des Hauses

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einem reinen Wohnquartier an einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Strasse, unmittelbar neben dem Kindergarten und nur wenige Meter von den örtlichen Schulhäusern entfernt. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe sind die beiden Mehrfachturnhallen mit den darin ansässigen Vereinslokalen sowie das Kirchengemeindezentrum «Gässli». Die Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar, die Postauto-Haltestelle «Unterdorf», welche auf der Strecke Rheinfelden - Gelterkinden liegt, ist nur 250 m entfernt.

Entfernungen

| | |
|-----------------------|---------------|
| Kindergarten | 2 Gehminuten |
| Schulhäuser | 3 Gehminuten |
| Mehrfachturnhallen | 5 Gehminuten |
| Gemeindeverwaltung | 5 Gehminuten |
| Einkaufsmöglichkeiten | 10 Gehminuten |
| Postauto-Haltestelle | 4 Gehminuten |
| Autobahnananschluss | 2 km |



3. Gebäude

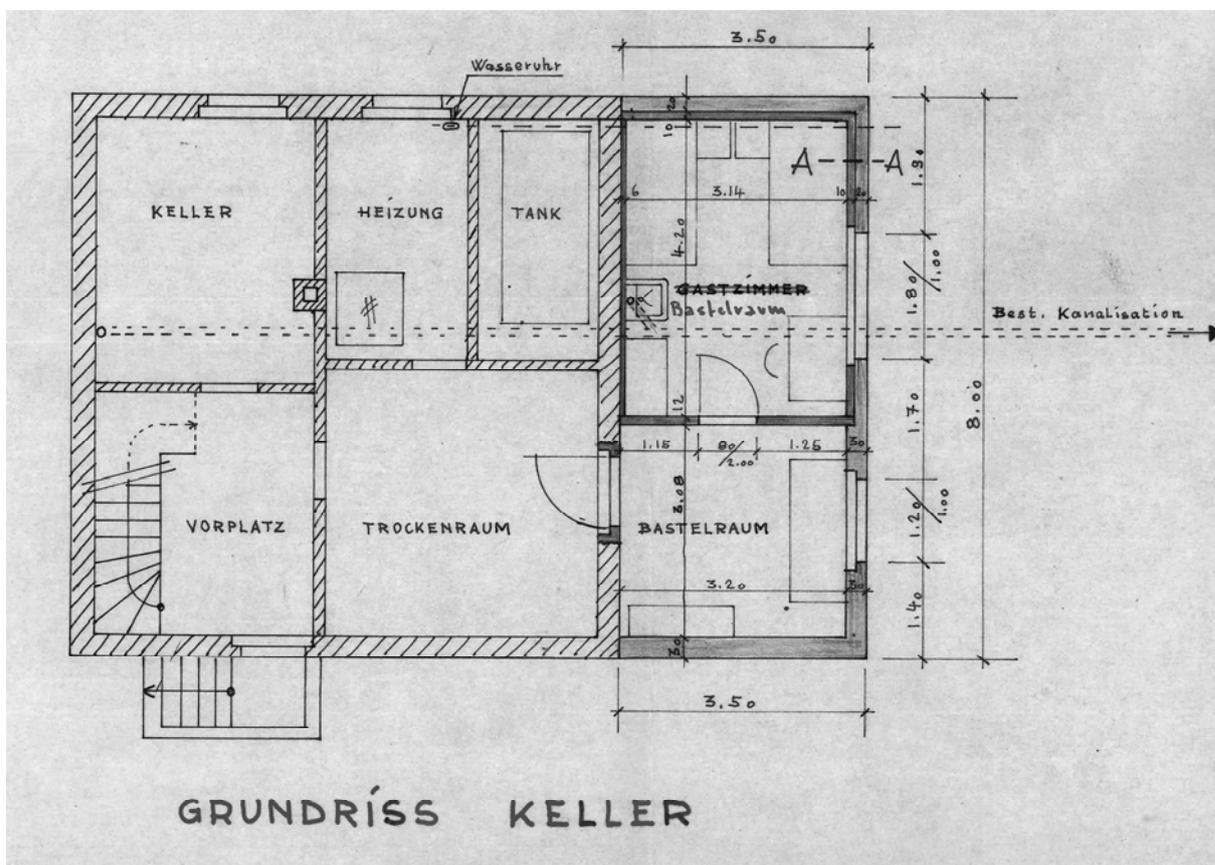
Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1956 erbaut und seither mehrfach erweitert und saniert. Der Zustand sowie die Bauqualität sind gut [Gutachten IAZI vom 30.06.2018]. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitungsanlage auf dem Dach wurden 2006 erneuert. Die Holz-Metallfenster mit Isolierverglasung sind beinahe wartungsfrei. Die Bodenbeläge in den Wohngeschossen sind entweder Parkett, Massivholz oder Naturstein.

4. Pläne

Das Haus ist wie folgt in drei Etagen gebaut:

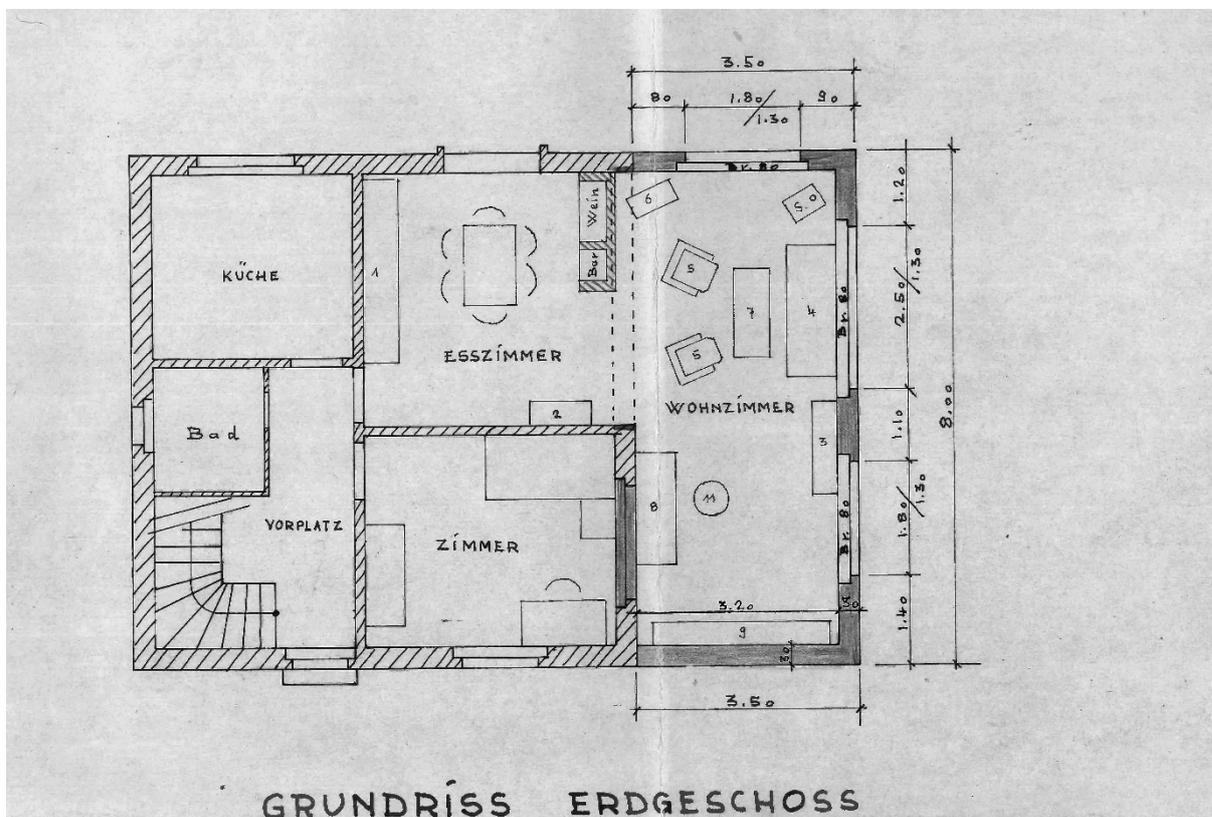
Sockelgeschoss/Keller

Das untere Geschoss wurde komplett ausgebaut. Somit bietet der Keller nicht nur Trocken- Heizungs- und Öltankräume, sondern auch zwei weitere Räume, welche als Arbeits-, Hobby-, Musik-, Spiel-, oder Gästezimmer genutzt werden können. Die beiden Räume versprechen viele Nutzungsmöglichkeiten, denn beide Räume verfügen über Fenster zur Südseite des Hauses, welche Tageslicht garantieren. Der letzte Raum im Kellerbereich wird bisher als grosszügiger Weinkeller genutzt, Weinliebhaber werden hier auf Ihre Kosten kommen. Der Treppenaufgang in das Erdgeschoss bietet zudem einen Vorplatz, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Über eine Aussentreppe ist das Untergeschoss direkt mit dem Aussenraum verbunden.



Erdgeschoss

Neben dem Eingangsbereich mit Gäste-WC befindet sich ein weiteres Zimmer, sowie eine Küche mit integriertem grossen Küchentisch und zusätzlichem Holzherd [Tiba]. Vom grosszügigen lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer gelangt man in den grossen nachträglich angebauten Wintergarten. Dieser ist mit einem Cheminée ausgestattet, welcher im Winter zusätzlich für Gemütlichkeit sorgt.



Obergeschoss

Im Obergeschoss bietet das Haus drei geräumige Schlafzimmer, ein Familien-Badezimmer und eine grosse Sonnenterrasse. Von hier aus überblicken Sie Magden und die ländliche Umgebung.

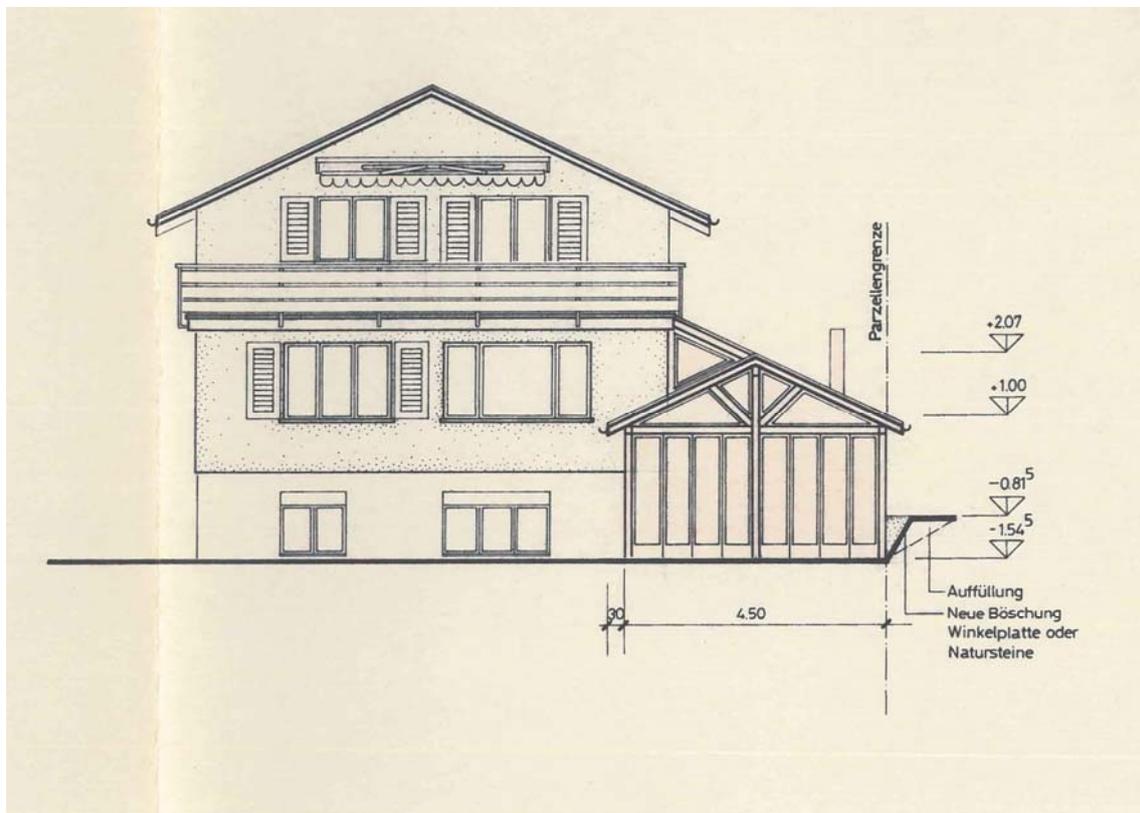
Das Elternschlafzimmer verfügt über grosse Einbauschränke.

Garten

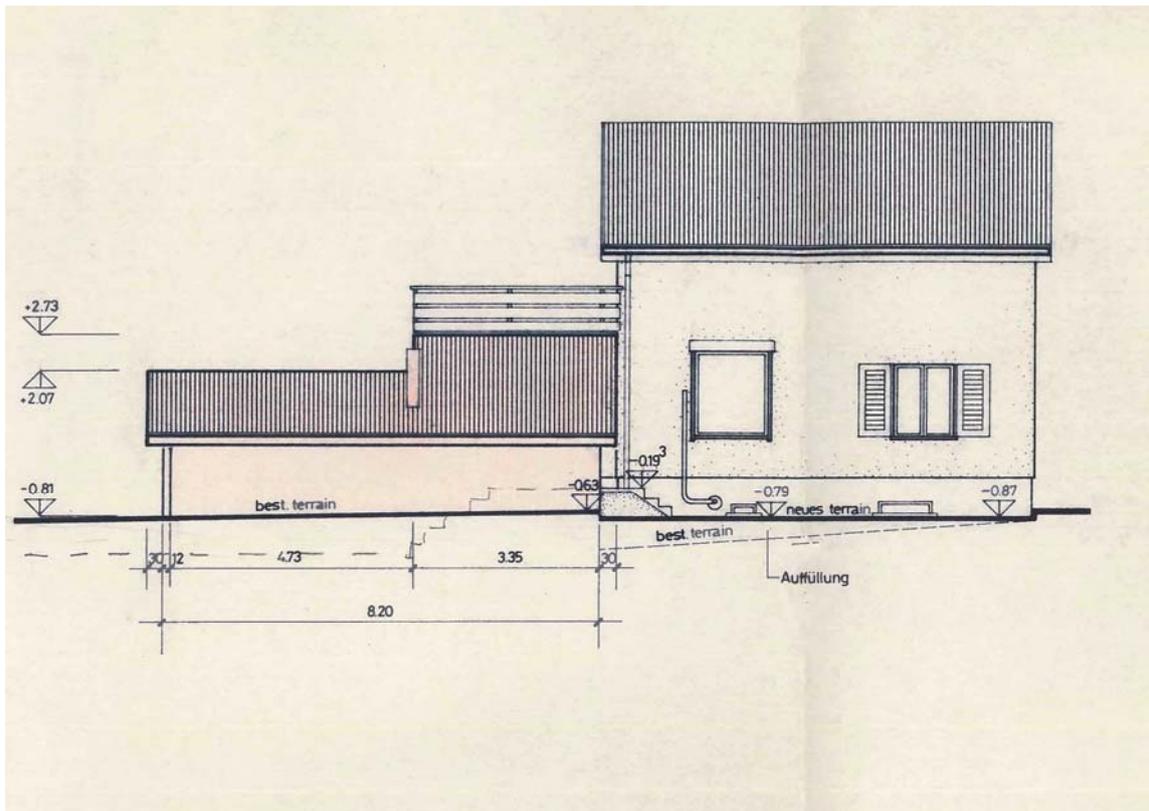
Die bodentiefen Glasschiebetüren des Wintergartens lassen sich komplett öffnen. Der davor ebenerdig angepasste Gartensitzplatz lädt besonders an heissen Sommertagen zum Verweilen ein, da angelegte Obstbäume und Pflanzen Schatten spenden.

Der Blick in den wunderschönen Garten verspricht Privatsphäre, Erholung und Urlaubsatmosphäre.

Ansicht Süd



Ansicht Ost



5. Katasterplan

Parzelle 3438, Juchstrasse 25, 4312 Magden



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen) sind umgehend zu melden (Tel. 061 836 96 80).

6. Fotodokumentation











7. Kontakte

Auskünfte und Beratung

Haberstroh Architekten GmbH
Herr Markus Haberstroh
Peter-Merian Strasse 54
4052 Basel
Tel. +41 61 561 77 99

Terminvereinbarung für die Besichtigung

Haberstroh Architekten GmbH
Frau Karin Multhaupt
Peter-Merian Strasse 54
4052 Basel
Tel. +41 61 561 77 99 [vormittags]
Email: info@haberstroh-architekten.ch

Wir freuen uns über Ihr Interesse und Ihre Besichtigung.

Freundliche Grüsse

Markus Haberstroh