

## Die Liegenschaft

Das besondere Doppelteinfamilienhaus, weist momentan 4.5 Zimmer auf, da aus zwei Schlafzimmern, ein sehr grosses Zimmer gemacht wurde. Das Haus bietet viel Raum und eine wunderbare Aussicht sowie eine 1.5-Zimmer-Einliegerwohnung (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit separatem Eingang, welche man extern für ca. Fr. 750.00/mtl. vermieten kann.

Diese Wohnung kann auch wunderbar genutzt werden, seinem Hobby oder seiner Arbeitstätigkeit wie z.B. Fusspflege, Massage, Naildesign, Coiffeur oder sonstiger Therapiearten nachzugehen.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Einliegerwohnung wieder mit dem Haus zu verbinden, um die Räumlichkeiten als zusätzlicher Wohnraum selbst zu nutzen. Ideal für eine Familie mit Kindern im Teenageralter.

Das Entrée der Liegenschaft ist grosszügig und bietet eine praktische Einbaugarderobe. Auf diesem Geschoss befinden sich weiter ein Gäste-WC sowie die Küche mit angrenzendem Essraum. Der Essraum bietet einen Blick in den Wohnraum, welcher ein halbes Stockwerk unterhalb des Essraumes liegt.

Vom Wohnraum her hat man Zugang auf den sonnigen Balkon mit wunderbarer Aussicht, ein Geschoss tiefer gelangt man in den grossen Wasch-/Hobbyraum. Dieser bietet einen separaten Ausgang zum Garten und viel Potential zum Ausbau weiteren Wohnraums. Die Ausnützungsziffer erlaubt den Ausbau von zusätzlich ca. 20 m<sup>2</sup> Wohnraum in dieser Liegenschaft. Ein Halbstockwerk tiefer als der Wasch-/Hobbyraum liegt der Kellerraum, welcher gleichzeitig auch als Luftschutzraum dient.

Die beiden Obergeschosse, jeweils ebenfalls Halbstockwerke, bieten auf der einen Etage ein sehr grosses Zimmer (zwei zusammengelegte Zimmer), mit Balkon und in der obersten Etage zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC, Badewanne und Doppellavabo. Im Flur sind praktische Einbauschränke vorhanden.

Das Haus überzeugt mit viel Charme und wirkt durch den Retrostyle schon bald wieder modern. Selbstverständlich hat die Liegenschaft einen gewissen Renovationsbedarf, was einem die Möglichkeit gibt, sich selbst zu verwirklichen und seinen Wohnraum so zu gestalten, wie es stimmig ist.

Die Elektroheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren ist nicht mehr ganz zeitgemäss. Die Fenster sind aus Holz, müssen allerdings früher oder später ersetzt werden.

Das Haus bietet 3 Parkplätze vor dem Haus, jedoch keine Garage. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit, da genügend Platz vorhanden ist, jederzeit eine Garage oder einen Carport zu erstellen.

## Eckdaten

Objektart:	Doppeleinfamilienhaus
Baujahr:	1978
Kataster-Nr.:	2754
Grundbuchblatt:	2754 Plan NR. 67W
Volumen Wohnhaus (GVA):	808 m <sup>3</sup>
Versicherungsnummer:	82.02751
Bruttowohnfläche:	ca. 158 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	349 m <sup>2</sup>
Wohnzone:	W3

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Weitere Informationen in unserer Dokumentation – bei Interesse bitte anfordern.

