

Effingen

# Einfamilienhaus mit Charme – Renovieren und Träume verwirklichen

Property ID: CH25272092



PURCHASE PRICE: 795.000 CHF • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 578 m<sup>2</sup>

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

- At a glance
- The property
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | CH25272092               |
| Living Space         | ca. 112 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 5.5                      |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1989                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Purchase Price        | 795.000 CHF                         |
| Condition of property | Needs renovation                    |
| Construction method   | Solid                               |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen |

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



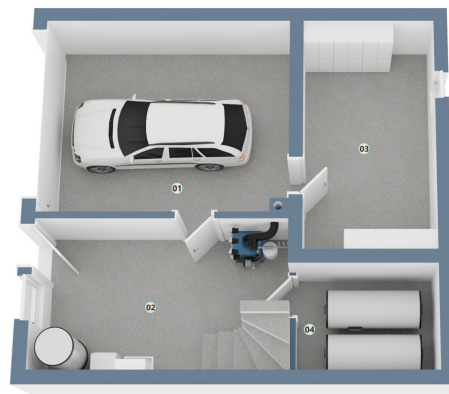
Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## The property



Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## Floor plans



### LEGENDE

- 01 Garage - 25,60 m<sup>2</sup>
- 02 Heizung/Waschen/  
Trocknen - 14,70 m<sup>2</sup>
- 03 Raum - 16,00 m<sup>2</sup>
- 04 Tankraum



### LEGENDE

- 01 WC - 3,70 m<sup>2</sup>
- 02 Gang - 7,80 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 10,00 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 30,00 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 8,90 m<sup>2</sup>
- 06 Sitzplatz



## LEGENDE

- 01 Zimmer 1 - 11,70 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 2 - 17,80 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 3 - 11,70 m<sup>2</sup>
- 04 Bad/WC - 8,00 m<sup>2</sup>
- 05 Gang - 2,80 m<sup>2</sup>

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 bietet auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmern ein gemütliches Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Objekt befindet sich an ruhiger Hanglage in Effingen, einem Ortsteil der Gemeinde Böztal im oberen Fricktal - eingebettet in die Natur und doch gut erschlossen. Auf dem ca. 578 m<sup>2</sup> grossen Grundstück besticht der Garten durch eine Vielzahl von Bäumen, Sträuchern und Blumen, die eine schöne grüne Oase bilden. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Aussenbereich mit überdachtem Sitzplatz, Pavillon, kleinem Teich und charmanter Veranda - ein idealer Ort, um die Natur zu bewundern, zu entspannen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Im Inneren erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer sowie ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zum Garten. Der Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Eine Fussbodenheizung sorgt für eine komfortable Wärme im gesamten Haus. Trotz Renovierungsbedarf bietet das Objekt eine solide Bausubstanz und viel Spielraum für eigene Wohnideen. Besonders praktisch: Neben der grosszügigen Garage mit überdachter Einfahrt steht Ihnen ein separater Carport zur Verfügung - ideal für weitere Fahrzeuge, Anhänger oder als geschützter Abstellplatz. Ein Haus mit viel Charakter und Entwicklungspotenzial, ideal für alle, die das Ländliche mit guter Verkehrsanbindung schätzen und ihr Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom Charme und den Möglichkeiten dieses besonderen Hauses - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## All about the location

Effingen liegt ruhig und naturnah am Bözberg im oberen Fricktal, eingebettet in die sanften Hügel des Juras. Das Dorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die Autobahn A3 (Zürich-Basel) ist in wenigen Minuten erreichbar und Busverbindungen führen nach Brugg und Frick. Damit ist Effingen sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler gut erschlossen.

Property ID: CH25272092 - 5078 Effingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1 Rheinfelden | Fricktal

**E-Mail:** [rheinfelden@von-poll.com](mailto:rheinfelden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)