

Einfamilienhaus/Eckhaus an sonniger Lage mit Weitsicht am Waldrand.

Verkaufspreis CHF 825'000.- / 5242 Lupfig, Rüteneuweg 23

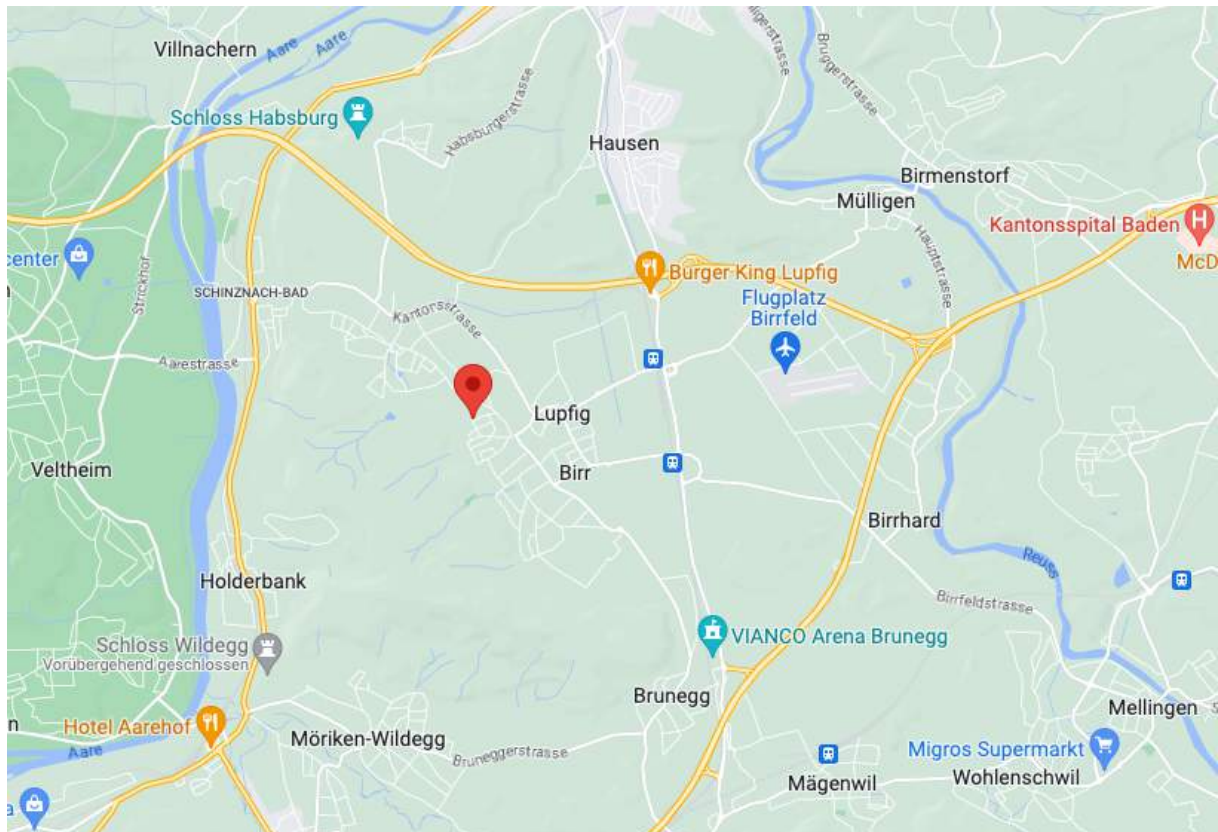


Weitere Fotos und Informationen zu dieser Liegenschaft finden Sie auch auf unserer Homepage www.immocall.ch

Diese attraktive Immobilie befindet sich an bevorzugter Lage in Lupfig,

unmittelbar neben dem Waldrand an erhöhter Lage, mit Weitsicht.

An klaren Tagen sieht man bis in die Alpen hinein.



Die Liegenschaft wurde 1978 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Lage:

Das Eckhaus liegt an einer Sackgasse, am Rütinenweg 23 in 5242 Lupfig. Das Dorfzentrum mit Schule, Post und Einkaufsmöglichkeiten, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Gemeinde Lupfig zählt 3157 Einwohner (2020) und gehört zum Bezirk Brugg. Lupfig liegt am westlichen Rand des Birrfelds, einer ausgedehnten Ebene zwischen der Aare im Westen und der Reuss im Osten.

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulzentrum mit Primarschule, Realschule und Sekundarschule.

Im Erdgeschoss befinden sich das, Entree mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche, das Wohnzimmer mit einem direkten Zugang zum Wintergarten und Garten und die Küche.

Der Garten ist gut besonnt, hier können Sie mit Familie und Freunden grillieren und Feste feiern oder einfach nur die Ruhe genießen.

Die Küche ist mit Elektroluxgeräten ausgerüstet und etwas in die Jahre gekommen. Die Fenster der Liegenschaft sind teilweise 2002 ersetzt worden.



Obergeschoss:

Eine Holztreppe führt Sie direkt ins erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer: das Elternschlafzimmer, welches grosszügig konzipiert ist und über einen grossen Wandschrank mit 6 Türen verfügt und zwei Schlafzimmer/Büro.

In einem Kinderzimmer und im Korridor befinden sich ebenfalls zwei weitere Einbauschränke und bieten praktischen Stauraum.

Ein Badezimmer mit Doppellavabo befindet sich ebenfalls im Obergeschoss.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss ist ebenfalls mit der Holztreppe mit dem Wohnzimmer verbunden.

Zusätzlich gibt es einen Treppenaufgang in den Garten.

Das Untergeschoss ist geräumig, verfügt über eine Waschküche, Keller und Luftschutzkeller.

**Tiefgarage:**

Ein Einstellhallenplatz gehört zu dieser Immobilie.

Besucherparkplätze befinden sich vor der Tiefgarage.

Gasheizung:

Das Einfamilienhaus/Eckhaus verfügt über eine Gasheizung, welche 2008 saniert wurde.



- Baujahr 1978
- Bevorzugte Lage am Waldrand
- Fernsicht bis in die Alpen
- Grundstückfläche 633 m² (Eigentum und alleinige Nutzung)
- Kubatur 551 nach SIA 116
- Wohnfläche 110 m²
- Grosszügiger Garten, Sitzplatz
- 1 Parkplatz in Tiefgarage
- Dachsanierung 2013
- Heizung 2008
- Fenster teilweise ersetzt 2002













Die Grundstückfläche setzt sich zusammen aus:

Grundstücksflächen

Relevante Parzellen	Fläche m ²	Anteile	Anteile in %	Eigentumsflächen	Alleinige Nutzung	Gesamtfläche
Parzelle 179	2343	1/16tel	6.25	146.44		
Parzelle 629	225	16/16tel	100	225.00		
Parzelle 630	392	1/16tel	6.25	24.50	238.00	
				395.94	238.00	633.94

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
 Postfach, 5001 Aarau
 Tel.: 0848 836 800
 Fax: 062 836 36 63
 www.agv-ag.ch



20353

Frau
 Doris Pidoux-Schlumpf
 Rüttenenweg 23
 5242 Lupfig

Police Nr. 79610

Aarau, 14. November 2020
 ANP / 013

Eigentümer/Eigentümerin

Doris Pidoux-Schlumpf

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Lupfig	345	Rüttenenweg 23	1978
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
18.06.2002	7.9	551	486

Gebäudebeschrieb

Reiheneinfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰/oo	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	460'400	466'000	0.330
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	5'600		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	466'000	Min.
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	466'000	0.370
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			18.30
Feuerschutzabgabe	466'000	0.070	32.60
Elementarschadenpräventionsabgabe	466'000	0.015	7.00
Total			424.10

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
 Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

Liegenschaften verkaufen ist Vertrauenssache!

Profitieren Sie von unseren regionalen und überregionalen Marktkenntnissen, 20 Jahre Erfahrung! Top Konditionen!

Erfahren Sie mehr, rufen Sie uns an: +41 56 426 60 60

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie vor Ort.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Immocall Immobilienverkauf

Roger Küng Tel. 079 609 50 43

Haftungsausschluss

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Die gesamte Verkaufsabwicklung (inkl. Besichtigungen und sämtlichen Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die Immocall Immobilien, durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung. Vor Weitergabe muss die Immocall Immobilien informiert werden.