



DAILY HOMES
IMMOBILIEN

Dorfstrasse 19 5420 Ehrendingen

Charmante 4.5-Zimmerwohnung



Gemeinde und Geschichte

Die Gemeinde Ehrendingen liegt im Bezirk Baden. Der Ort ist von saftigen grünen Wiesen und bewaldeten Hügeln umgeben, was ihn zu einem entspannten und authentischen Ort macht. Im Jahr 1825 wurde das Dorf Ehrendingen in die eigenständigen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen aufgeteilt. Beide Dörfer waren damals räumlich getrennt und wurden von grossen Bränden heimgesucht: 1821 in Oberehrendingen und 1832 in Unterehrendingen, wo auch das Schulhaus zerstört wurde.

Bis in die 1950er-Jahre stagnierte das Wachstum der Einwohnerzahl, in Unterehrendingen ging sie zeitweise sogar zurück. Doch aufgrund der Nähe zu Baden und Zürich setzte dann eine verstärkte Bautätigkeit ein. Die Einwohnerzahl stieg rapide an und die Bebauung verschmolz. Die beiden Dörfer entwickelten eine gemeinsame Identität und beschlossen 2003 ihre Wiedervereinigung. Am 1. Januar 2006 wurde nach einer Unterbrechung von 181 Jahren die Gemeinde Ehrendingen neu gegründet.

Schulen

Die Schule Ehrendingen reicht vom Kindergarten bis zur 6. Klasse der Primarstufe und wird an zwei Standorten mit insgesamt vier Schulhäusern geführt. Etwa 60 Mitarbeitende betreuen die ca. 450 Schülerinnen. Die Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe besuchen die Schule in Baden.

Verkehr

Das Dorf Ehrendingen ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden und bietet regelmässige Verbindungen an. Es ermöglicht die schnelle und einfache Erreichbarkeit von Städten wie Zürich oder Baden.

5420 - Ehrendingen

Einkaufsmöglichkeiten

Ehrendingen bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Coop-Laden, eine Metzgerei und eine Bäckerei. Ausserdem gibt es kleine Cafés, traditionelle Restaurants und Geschäfte, die das Dorfleben bereichern.

Steuerfuss

Der Steuerfuss beträgt 108 %



Wir freuen uns, Ihnen diese charmante 4.5-Zimmer-Wohnung im Herzen Ehrendingen vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses und ist einfach über ein paar Treppenstufen erreichbar – es gibt keinen Lift.

Die helle Wohnung bietet eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre auf 110 m² und überzeugt mit einer hochwertigen Bausubstanz.

Der grosszügige Wohn-Essbereich ist mit einem hellen Parkettboden ausgestattet und lädt zum Verweilen ein.

Ein sonniger Balkon mit Abendsonne erweitert den Wohnraum. Hier gibt es genügend Platz für einen Esstisch und Liegestühle, hier können Sie sich entspannen.

Direkt an den Wohn-Essbereich ist die halboffene Küche mit Bar angeschlossen. Die ganz in weiss gehaltene Küche ist mit den alltäglichen Küchengeräten ausgestattet und bietet mehr als genügend Stauraum und viel Platz zum Kochen.

Im hinteren Teil der Wohnung erreicht man über einen Korridor die Schlaf- und Arbeitszimmer.

Direkt daneben befindet sich das grosse weisse Familienbad mit Badewanne, WC und Doppellavabo. Eine zusätzliche weisse Gästetoilette mit Dusche befindet sich beim Eingangsbereich.

In der Wohnung des Gangs befindet sich ein separater Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler.

Zu der Wohnung gehört ein Garagenparkplatz in der Tiefgarage, ein Kellerabteil und ein geräumiges Bastelzimmer.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gepflegten Begrünung. Die nahe Umgebung bietet die Möglichkeit, sich in der Natur zu erholen und Sport zu treiben.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, die in wenigen Minuten zu den Bahnhöfen Niederweningen oder Stadt Baden gelangen kann. Die S6 fährt vom Bahnhof Niederweningen im Halbstundentakt nach Zürich.

Diese Wohnung hat grosses Potenzial und bietet ausreichend Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Mit einigen modernen Updates können Sie diese Wohnung in ein wahres Traumdomizil verwandeln. Dabei beraten wir Sie gerne.

Sind Sie neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





Wichtige Daten auf einen Blick

- Adresse: Dorfstrasse 19
5420 Ehrendingen
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: 110 m² HNF
- Anzahl Zimmer: 4½
- Etage: 1. Obergeschoss
- Stockwerke: 3
- Nasszellen: 2
- Heizung: Öl / Bodenheizung
- Wertquote: 22 / 1000
- Nebenkosten: ca. 4800.- / Jahr
- Garage: 1

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.









Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 21'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariats und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner



Daily Homes Immobilien
Horben 14
8308 Horben b. Illnau

Joshua Pfändler
078 351 51 81
info@dailyhomes.ch

Immobilienbesitzer aufgepasst!

Wir suchen **dringend** Häuser, Wohnungen, Renditobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zuhause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit eine **kostenlose Bewertung**.

www.dailyhomes.ch

