



## ATTIKATRAUM MIT ALPENBLICK



### ADRESSE

Waldweg 10, 5022 Rombach



### OBJEKTART

Wohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'390'000.-



### VERFÜGBAR AB

ab sofort



### NETTOWOHNFLÄCHE

132 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

4.5



### BAUJAHR

2024

## Inhaltsverzeichnis

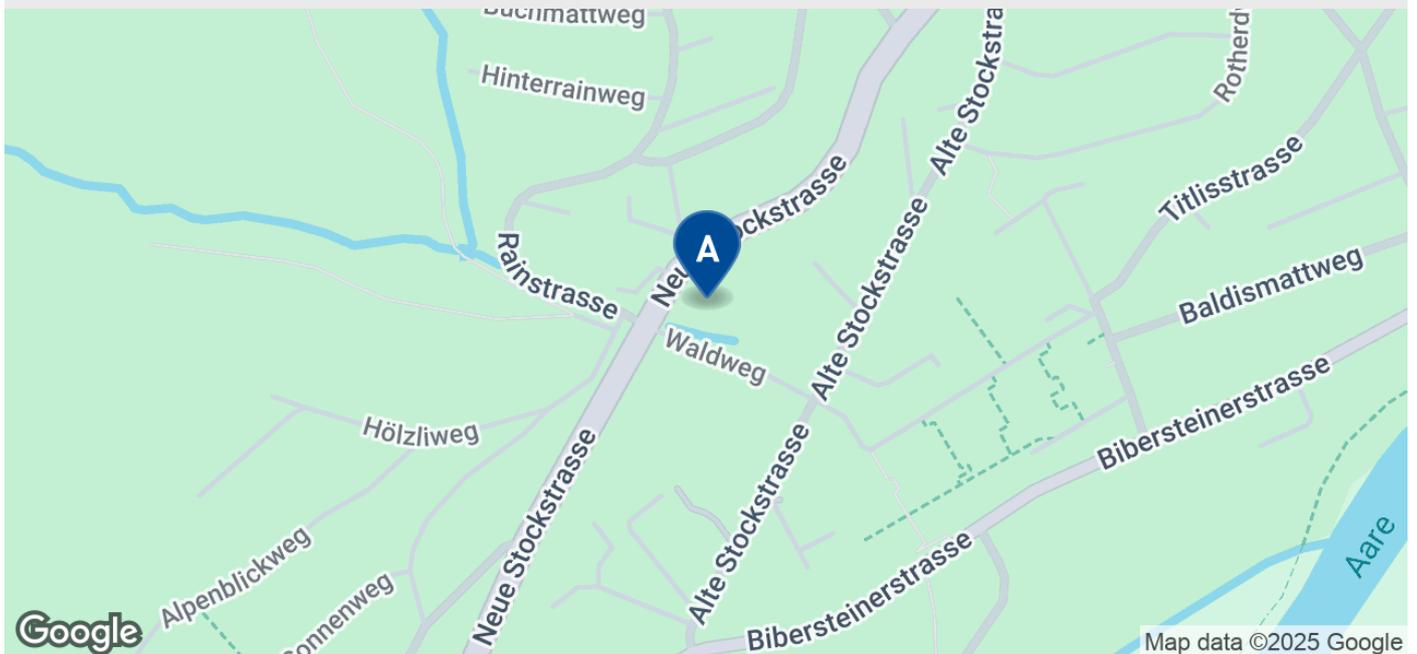
Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschrieb .....	07
Impressionen .....	08
Dokumente .....	15
Kontakt .....	18

## Lage

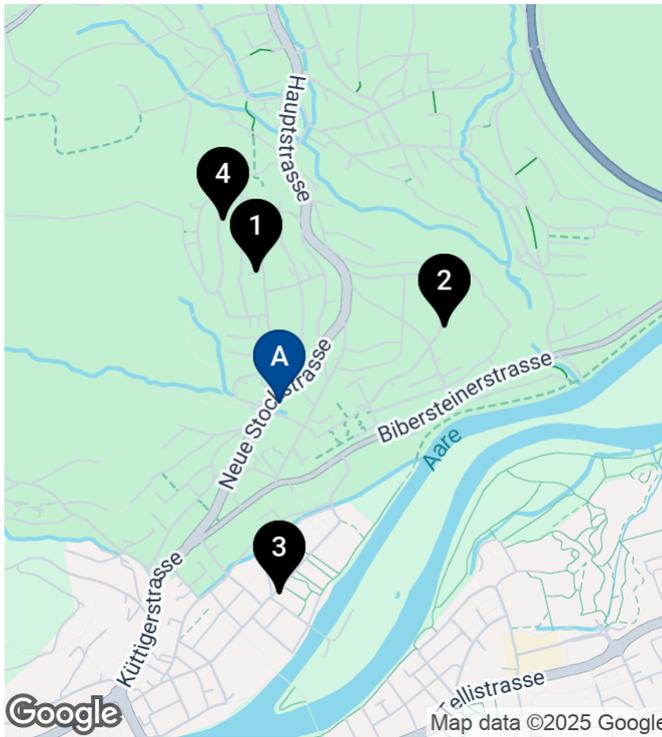


### ADRESSE

Waldweg 10, 5022 Rombach

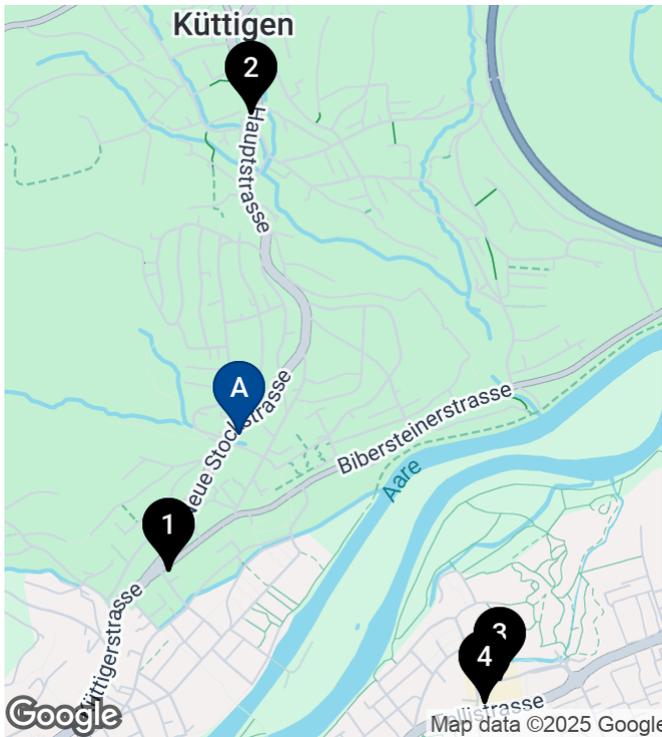


## Infrastruktur



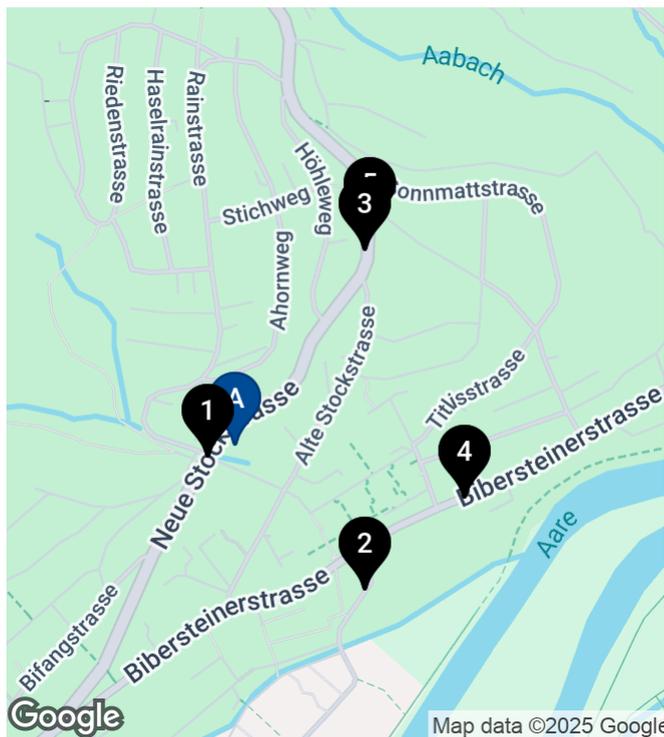
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten Rain</b> 428 m	8'	4'	2'
<b>2 Kindergarten Stockfeld</b> 584 m	12'	3'	2'
<b>3 Aare Kita - Aarau</b> 617 m	12'	4'	3'
<b>4 Primarschule</b> 618 m	12'	6'	2'



### Einkauf

<b>1 VOI Rombach</b> 496 m	7'	3'	2'
<b>2 Coop Supermarkt Küttigen</b> 1 km	16'	4'	2'
<b>3 Coop Supermarkt Aarau Telli</b> 1.2 km	30'	9'	6'
<b>4 Telli Center</b> 1.2 km	28'	9'	5'



## Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Küttigen, Hinterrain</b> 48 m	1'	1'	1'
<b>2 Rombach, Widler</b> 312 m	6'	2'	3'
<b>3 Küttigen, Stock</b> 375 m	6'	2'	1'
<b>4 Rombach, Obstgarten</b> 377 m	8'	3'	3'
<b>5 Küttigen, Stock</b> 408 m	6'	2'	1'

## Beschreibung

Zu verkaufen an **herrlicher Aussichtslage** eine aussergewöhnliche **4.5-Zimmer Attikawohnung**.

Die Nettowohnfläche von 132 m<sup>2</sup> ist in einem **grosszügigen Wohn-Ess-Kochbereich** und drei Zimmer aufgeteilt. Zwei Nasszellen und ein Reduit ergänzen das Raumprogramm.

Weiterhin überzeugt die Wohnung mit folgenden Aspekten:

- **Lift mit direktem Zugang** zur Wohnung
- Gedeckter Balkon und angrenzende Terrasse mit **Blick über die Stadt bis zu den Alpen**
- Geschmackvoller Innenausbau mit Landhausdielen Parkett
- **Warme Farbtöne** in der Küche und Nasszellen
- Hochwertige und moderne Küchengeräte

Bezug per sofort oder nach Vereinbarung möglich.

Zwei Einstellhallenplätze à je CHF 30'000.00 stehen zur Verfügung.

Verkaufspreis CHF 1'390'000.00

**Interesse?** Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Etage</b>	3
<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmepumpe
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

### Angebot

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'390'000.-
----------------------	-----------------

### Flächen

<b>Nettowohnfläche</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	22 m <sup>2</sup>

### Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kinderfreundlich
- Lift
- Neubau
- Parkplatz
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig

## Impressionen



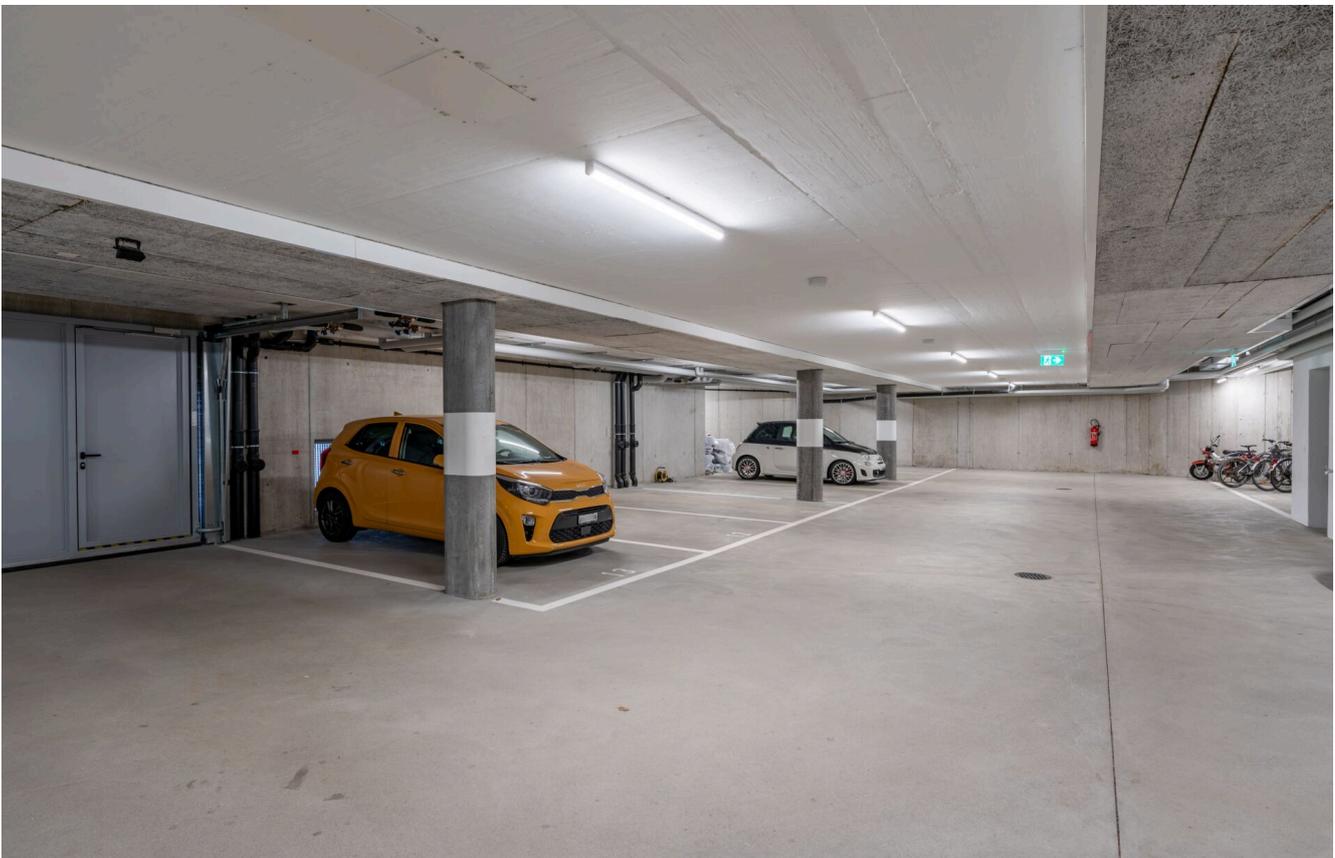












## Wohnung 3.2

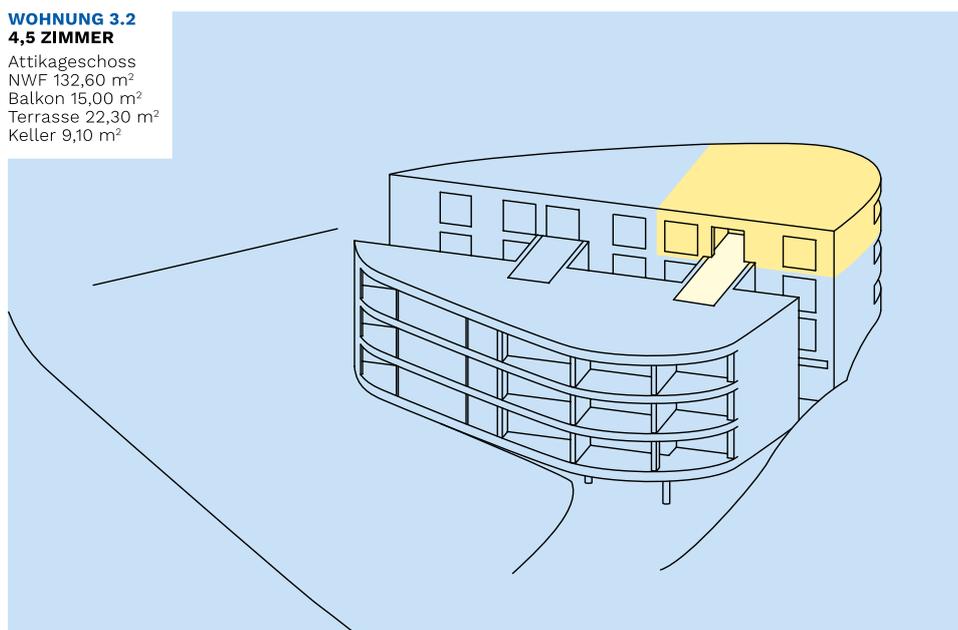
4,5 ZIMMER IM ATTIKAGESCHOSS

## Wohnung 3.2

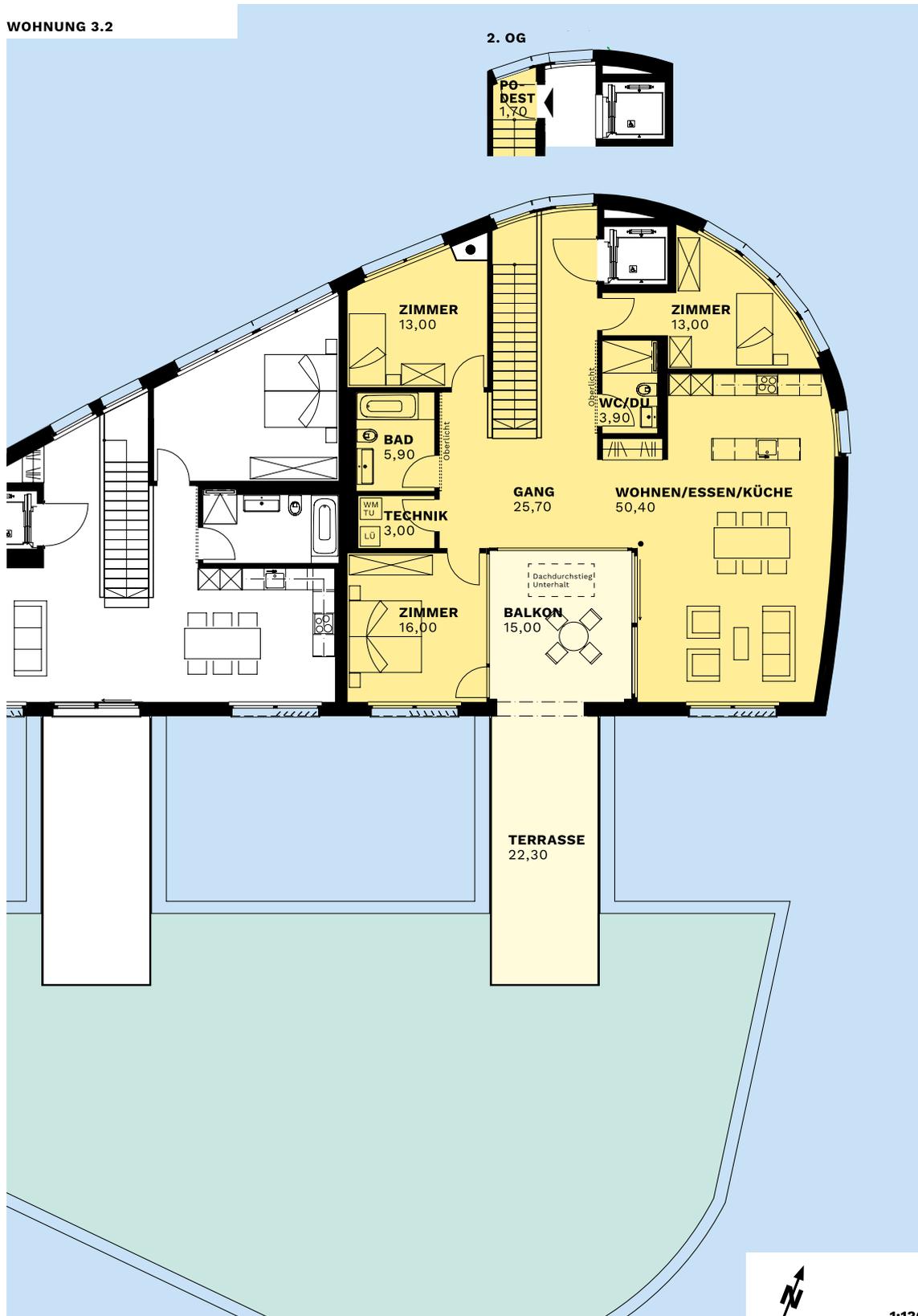
Die Wohnung weist einen gut organisierten Grundriss auf und kann direkt mit dem Lift erreicht werden. Der Zugang über das Treppenhaus ist eine Etage tiefer. Die Garderobe befindet sich im oberen Geschoss. Der Wohnbereich verfügt über eine offene Küche. Durch die raumhohen Fensterfronten verschmilzt der Wohnbereich mit dem Aussenraum. Der überdeckte Balkon und die offene Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Die Zimmer sind hell und gut zu möblieren. Das Bad ist mit Badewanne, grossem Lavabo, Spiegelschrank und Wandklosett ausgestattet. Zudem erhält es über ein Oberlicht indirekt Tageslicht. Der zweite Nassraum ist mit gefliester bodenebener Dusche (mit Wärmerückgewinnung), Lavabo, Spiegelschrank und Wandklosett ausgestattet. Auch dieser erhält über ein Oberlicht indirekt Tageslicht. Die Wohnung verfügt über eine individuell steuerbare Komfortlüftung. Diese befindet sich im Technikraum der Wohnung wie auch die Waschmaschine und Tumbler. Ein separater Kellerraum liegt im Erdgeschoss.

### WOHNUNG 3.2 4,5 ZIMMER

Attikageschoss  
NWF 132,60 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,00 m<sup>2</sup>  
Terrasse 22,30 m<sup>2</sup>  
Keller 9,10 m<sup>2</sup>



## Grundriss



## Grundriss Untergeschoss / Einstellhalle



## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller  
Inhaber

T: 062 832 11 55  
immobilien@kellermuellerpartner.ch



### Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a  
5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch  
www.kellermuellerpartner.ch