



Luftig, grosszügig, einzigartig: Ihr neues Zuhause?

Zu verkaufen in Gansingen bei Laufenburg (Aargau):

## **5 ½ - Zimmerhaus mit Atelier, Doppelgarage und separat zugänglichem Büro**

Das Entrée empfängt so, wie das ganze Haus gestaltet ist:

- Luftig – mit Raumhöhen von 2.40 bis 2.60 Meter
- Grosszügig – ca. 240 m<sup>2</sup> Fläche mit vielen Einbaukästen, Nischen und Reduits
- Einzigartig - von der Verkäuferin, einer erfahrenen Praktikerin, selbst entworfen
- Geeignet für Familien und Käuferschaft mit eigenem Büro oder Praxis
- Ruhige Lage mit mehreren direkten Zugängen zum Garten

Das freistehende Haus am Dorfrand ist sehr speziell und ausbaufähig:

- Vor der Doppelgarage gibt es Platz für 4 Fahrzeuge (Besucher, Kunden)
- Das Atelier kann im Dachstock um ein Zimmer erweitert werden
- Das 19 Jahre alte Haus ist in gutem Zustand und verfügt bereits über eine Wärmepumpe
- Das Warmluftcheminée sorgt in der Übergangszeit für gemütliche Wärme
- Die Betondecke über dem Obergeschoss schirmt gegen Hitze ab
- Das Büro im UG bleibt auch bei grosser Hitze angenehm kühl
- Es gibt Ausbaumöglichkeiten für Photovoltaik und einen Wintergarten
- Einbruchschutz: einbruchsicheres Glas und bewegungsgesteuerte Aussenleuchten
- Wasserenthärtungsanlage, Blitzschutzanlage, Zentralstaubsauger, Gegensprechanlage
- Eigener Schutzraum

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen:

- Das Grundstück (888 m<sup>2</sup>) ist vollständig eingezäunt (Schutz für Kinder und Tiere)
- Die Bäume im parkähnlichen Garten laden dazu ein, darin Baumhäuser zu bauen
- Das Haus liegt am Dorfrand abseits von Quartierverkehr
- Es besteht die Möglichkeit, das Nachbargrundstück am Bauzonenrand zu erwerben.

Gansingen liegt im Aargauer Jurapark bei Laufenburg am Rhein und im Verkehrsverbund Nordwestschweiz. Die Gemeinde bietet für junge Familien ein ländliches, gesellschaftlich intaktes Umfeld mit ca. 1100 Einwohnern. Sie ist lebendig und plant aktuell ein neues Schulhaus für die 1. bis 6. Primarklasse.

Die zahlreichen Vereine sind Zuzügern gegenüber offen und erleichtern die Integration. Die Kreisschule in Laufenburg führt alle drei Schultypen der Oberstufe. Brugg, Baden und Klingnau sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten, Basel und Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar.

Preis: 1,45 Mio. Franken, zusätzliches Bauland: Preis auf Anfrage

Kontakt: VPIRC Management, Dr. iur. Hans Ulrich Locher

Telefon: +41 79 793 37 53, Mail: [vpirc.mangement@outlook.com](mailto:vpirc.mangement@outlook.com)