

IMMOKABA GmbH

OBERNEUHOFSTRASSE 8, 6340 BAAR

+41 76 587 46 69

EMAI: INFO@IMMOKABA.CH





5.5 Doppelhaushälfte mit grosszügigem Wintergarten mit Weitsicht und schönen Garten

Winzerweg 16A
5108 Oberflachs





Oberflachs

Oberflachs ist ein Ort, den man nicht zufällig wählt – sondern bewusst.

Eingebettet zwischen Rebbergen und Jurahügeln bietet die Region Ruhe, Natur und gleichzeitig eine erstaunlich gute Anbindung:

Brugg AG: ca. 10 Minuten

Aarau: ca. 20 Minuten

Zürich: ca. 35–40 Minuten

Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten:
ländliche Gelassenheit und städtische Nähe.

Liegenschaftsbeschreibung



- Dieses sehr gepflegte 5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus am Winzerweg in Oberflachs überzeugt durch seine ruhige Hanglage, die schöne Weitsicht und den ausgezeichneten Gesamtzustand.
- Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und modernisiert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der ein sofortiges Einziehen ermöglicht. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum grosszügigen, vollständig offenbaren Wintergarten bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Verbindung zur Natur.
- Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, während das Untergeschoss dank Hanglage über Tageslicht und direkten Gartenzugang verfügt und vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ausbaubares Dachgeschoss.
- Die moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit Fussbodenheizung sorgt für zeitgemässen Wohnkomfort. Zwei grosszügige Garageboxen runden dieses attraktive Angebot ab.



Grundrissdaten:

Untergeschoss:

Atelier: 24.30m²

Keller: 12.95m²

Vorraum: 8.70m²

Heizen/Waschen: 17.3m²

Geräteraum (Aussen): 20.3 m²

Erdgeschoss:

Essen/Wohnen: 38.6 m²

Wintergarten: 25.4m²

Küche: 12.9 m²

WC: 3.6 m²

Entrée: 5.0 m²

1. Obergeschoss:

Eltern: 21.3 m²

Balkon: 12.6m²

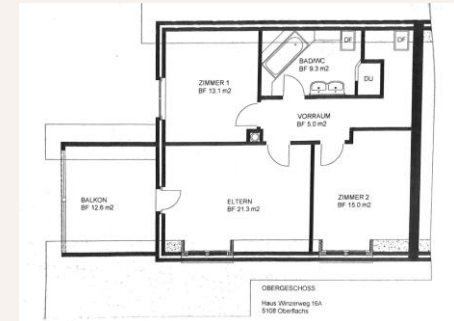
Zimmer I: 15.00 m²

Zimmer II: 13.1m²

Bad/WC: 9.3 m²

Vorraum: 5.0 m²

Preis: 1'050'000.-





Lage & Distanzen – Winzerweg 16A, 5108 Oberflachs

01



Bahnhof Brugg AG
ca. 6 Kilometer

02



Bushaltestelle
ca. 500 Meter

03



Schulen
ca. 250 Meter

04



Einkaufsmöglichkeiten
ca. 1,5km

05



Naherholung
ca. 200 Meter



Atelier (Untergeschoss)



Wohnen & Essen (Erdgeschoss)





Wintergarten (Erdgeschoss)





Küche (Erdgeschoss)





Entrée (Erdgeschoss)





Schlafzimmer (1.Obergeschoss)





Elternzimmer (1.Obergeschoss)





Balkon Elternzimmer (1.Obergeschoss)





Aussenansicht



Garten





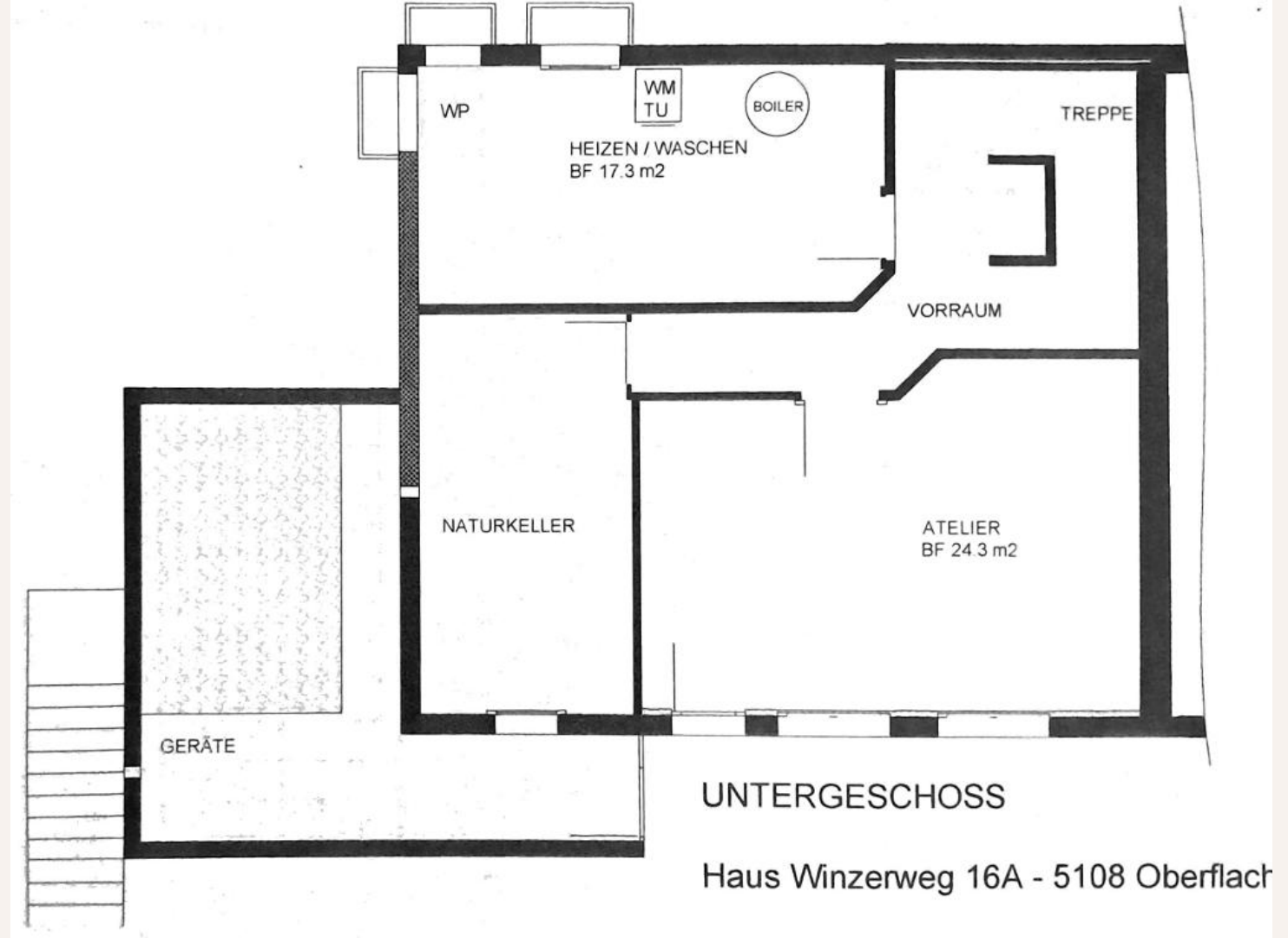
Garten



Luftbild

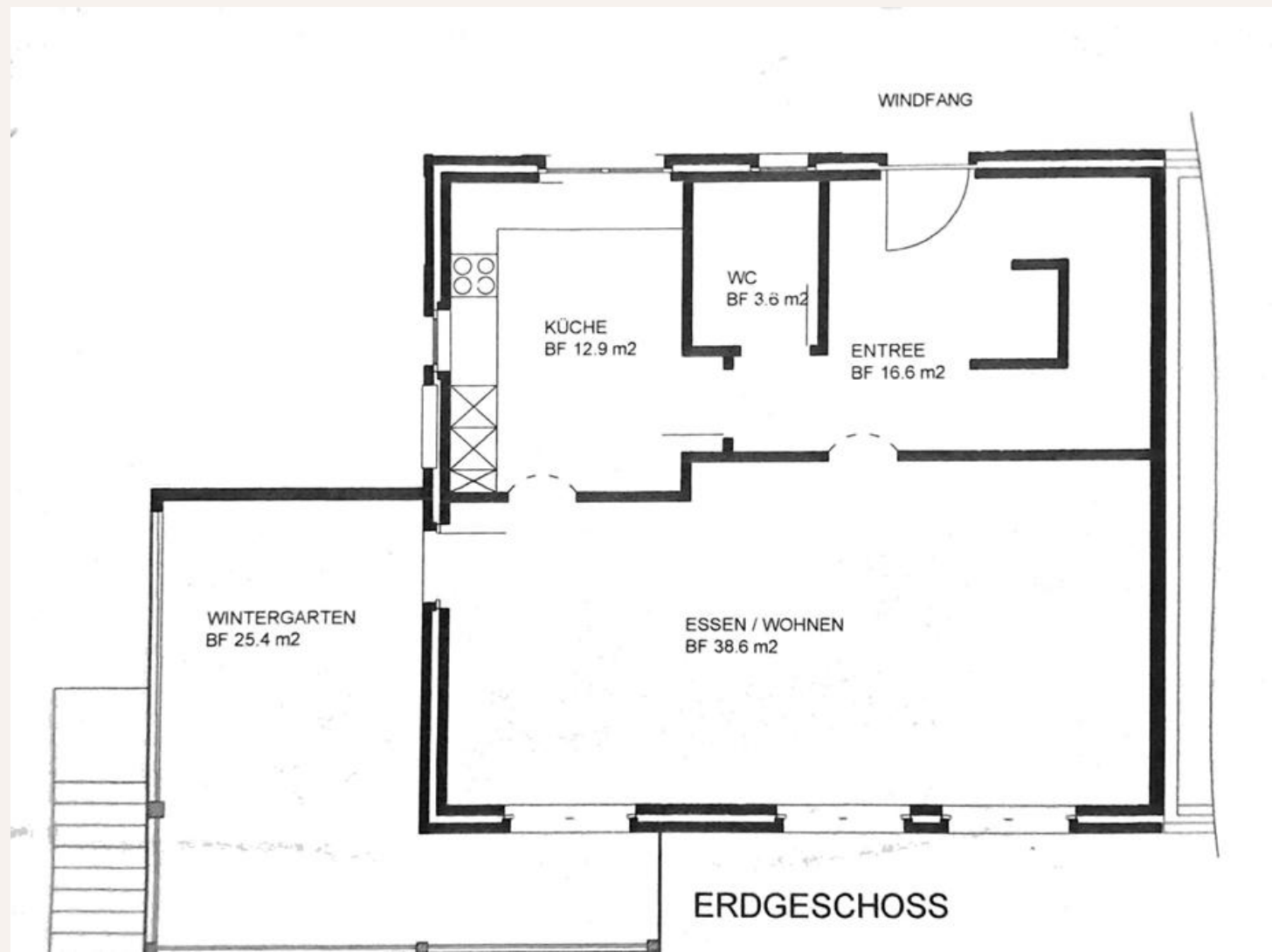


Grundriss (Untergeschoss)



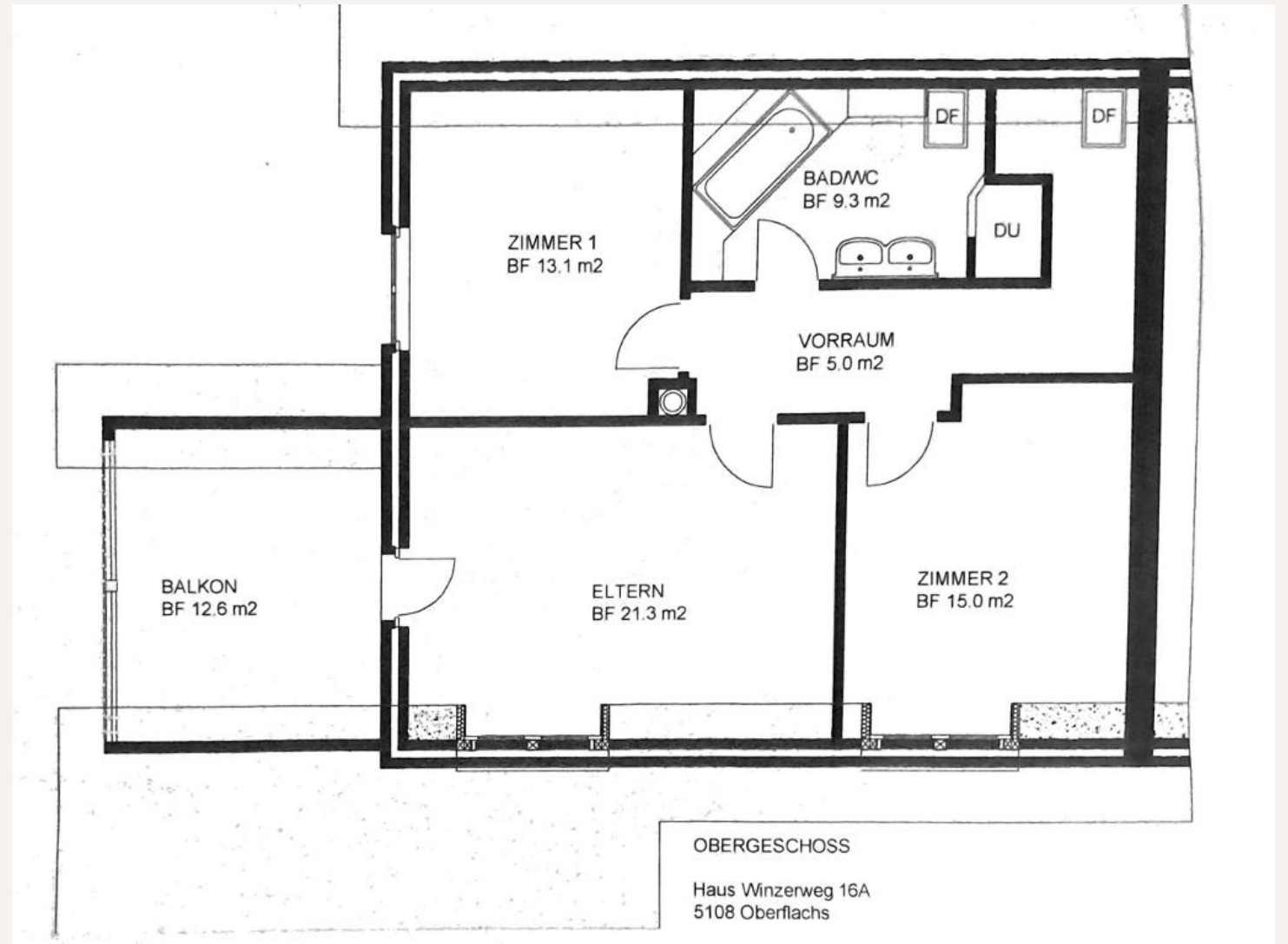


Grundriss (Erdgeschoss)





Grundriss (1.Obergeschoss)





Renovationen

Jahr	Renovation
2026	Waschtischmischer WC (EG)
2025	Baumpflege, WC-Service Restclean AG, Fassaden Holz gemalt, Kühlschrank Service, Büro Fenster ersetzt, Zimmer in Untergeschoss Insektenschutztür installiert, neue Gartenstauden gepflanzt.
2024	Kamin Wartung, Service Boiler und Enthärtungsanlage, Dachziegel repariert, alle Holztüren im Garten mit Holzschutz lasiert, Gebüsch ersetzt
2023	Rollrasen, Baum, Gartensitzplatz neu gestaltet
2022	Alle Holztüren im Garten mit Holzschutz lasiert, Boilerservice und Enthärtungsanlage, Storen im Untergeschoss Stoffersatz, 3x Lichtschachtabdeckung mit Insektenschutzgitter versehen
2021	Neues Dachfenster mit Solarbetrieb im Badezimmer (1.OG)
2020	Zimmer Untergeschoss gestrichen, alle Holztüren im Garten mit Holzschutz lasiert.
2019	Klappsitz Dusche, Boilerservice und Enthärtungsanlage
2018	Store Terrasse Stoffersatz, neu Storeregendach und Ersatzmotor, oberen Balkon mit Rollschuttschutz, Electrolux Steamer Combi mit beheizbarer Schublade, Electrolux Mikrowelle, Elektro- Kontrollen durchgeführt, alle Holztüren im Garten mit Holzschutz lasiert, untern Gartenweg Beleuchtung angebracht.
2017	Haus Fassade und Holz, Balkon obere Etage Boden neu gestrichen, Dampfanzug Küche ersetzt. Neuer Edelstahl-Waschtrog Keller, 2x Waschtischmischer Badzimmer, WC ersetzt im Badzimmer, Service Boiler und Enthärtungsanlage, Rollladen repariert Schafzimmer, Dachziegelklammern ersetzt, Garage Tor repariert, neue Gartenwege
2016	Schlafzimmer; Gästezimmer; Wohnzimmer; Büro neu gestrichen, im Gäste- und Schlafzimmer Eichenparkett eingebaut. Technischer Raum: Miele Waschmaschine und Miele Trockner ersetzt, Boiler durch Wärmepumpenboiler ersetzt, Wasserenthärtungsanlage neu eingebaut.
Diverses	<p>In weiteren sind die meisten Lichter mit LED, die meisten Fenster mit Insektengitter versehen, eine Hausinterne Telefonanlage und Tür-Gegensprechanlage wurde eingebaut.</p> <p>Als Haus Extras ist die Terrasse mit einer Glasfaltwand versehen, Boden mit Platten belegt. Die Decke wurde getäfert und mit Spotlampen eingesetzt.</p> <p>Die Eingangstüre wurde mit Glaswand und Dach als Wetterschutz versehen</p> <p>Der obere Balkon ist mit Vogelschutz versehen.</p>