

Sehr schönes und attraktives 6.5-Zimmer Einfamilienhaus in Gallenkirch Bözberg



Colacino Immobilien GmbH
Gassäckerstrasse 6
5442 Fislisbach

Tel. 079 207 30 30
mail@colacino-immobilien.ch
www.colacino-immobilien.ch



Ländliches Wohnen auf hohem Niveau

Das sehr schöne und attraktive Einfamilienhaus bietet Ihnen ländliches Wohnen auf hohem Niveau. Am Abend können Sie die letzten Sonnenstrahlen auf Ihrer Gartenterrasse geniessen, auf Ihrem Liegestuhl einen unterhaltsamen Roman lesen oder in Ihrem wunderschönen Pool sich von den Strapazen des Alltags erholen. Die Ruhe und die Idylle, die optimale Besonnung, der Ausblick ins Grüne - der ideale Ort für gelegentliches Arbeiten von zu Hause sind nur einige Vorzüge dieser sehr schönen Liegenschaft. In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss in Richtung Zürich wie auch Richtung Basel.

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Ortsteil Ursprung und können bequem in wenigen Minuten mit dem Schulbus erreicht werden. Die Oberstufe befindet sich in Brugg. Der tägliche Einkauf kann im Ortsteil Oberbözberg, der Grosseinkauf im nahe gelegenen Frick oder Brugg erledigt werden.







Moderne Architektur – Konstruktion und Haustechnik

Die Fundationen, Bodenplatten, Geschossdecken und erdberührten Aussenwände sowie die Treppen sind in Stahlbeton. Die weiteren Aussen- und Innenwände sind teilweise in Backstein. Die Fenster sind mit 3-fach Isolierglas bestückt, sämtliche Storen haben eine Bedienung mit Elektroantrieb. Die Liegenschaft verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung erfolgt mit einer Niedertemperaturbodenheizung. Das Gebäude verfügt über eine PV-Anlage, welche den Strom direkt in die Heizung und die Warmwasseraufbereitung einspeist. Somit wird die Sonnenergie optimal genutzt und das Gebäude kann an einem sonnigen Wintertag mittels eigens produziertem Strom beheizt werden. Im Sommer wird die überschüssige Energie zum Beheizen des Pools, des Warmwassers und zum Laden des Elektro Fahrzeuges in der Garage verwendet. Die Heizungsanlage wird mit natürlichem Kältemittel betrieben, was bereits heute den Vorgaben des Bundes von 2030 entspricht. Mit der Heizungsanlage kann das Gebäude im Sommer gekühlt werden und erzeugt dadurch ein angenehmes Raumklima. Die Pooltechnik befindet sich im Keller, was den Betrieb des Salzwasserpools vereinfacht. Mit dem Salzwasserpool (Salzanteil 10 %) und der vollautomatisch installierten Elektrolyseanlage muss kein Chlor verwendet werden. Im weiteren verfügt die Anlage über eine automatische PH-Steuerung.



Innenausbau

Die Küche verfügt nebst hochstehenden Miele Geräten über ein Kochfeld mit Induktion und Direktabzug sowie über eine Quooker Anlage. Die Bodenbeläge in der gesamten Liegenschaft sind mit Keramikplatten in Holzoptik und die Wände in den Nasszellen mit schönen, hellen Natursteinplatten belegt. Einbauschränke, hochwertige sanitäre Einrichtungen mit Closomat und vieles mehr runden das Profil dieser wunderschönen Liegenschaft ab.

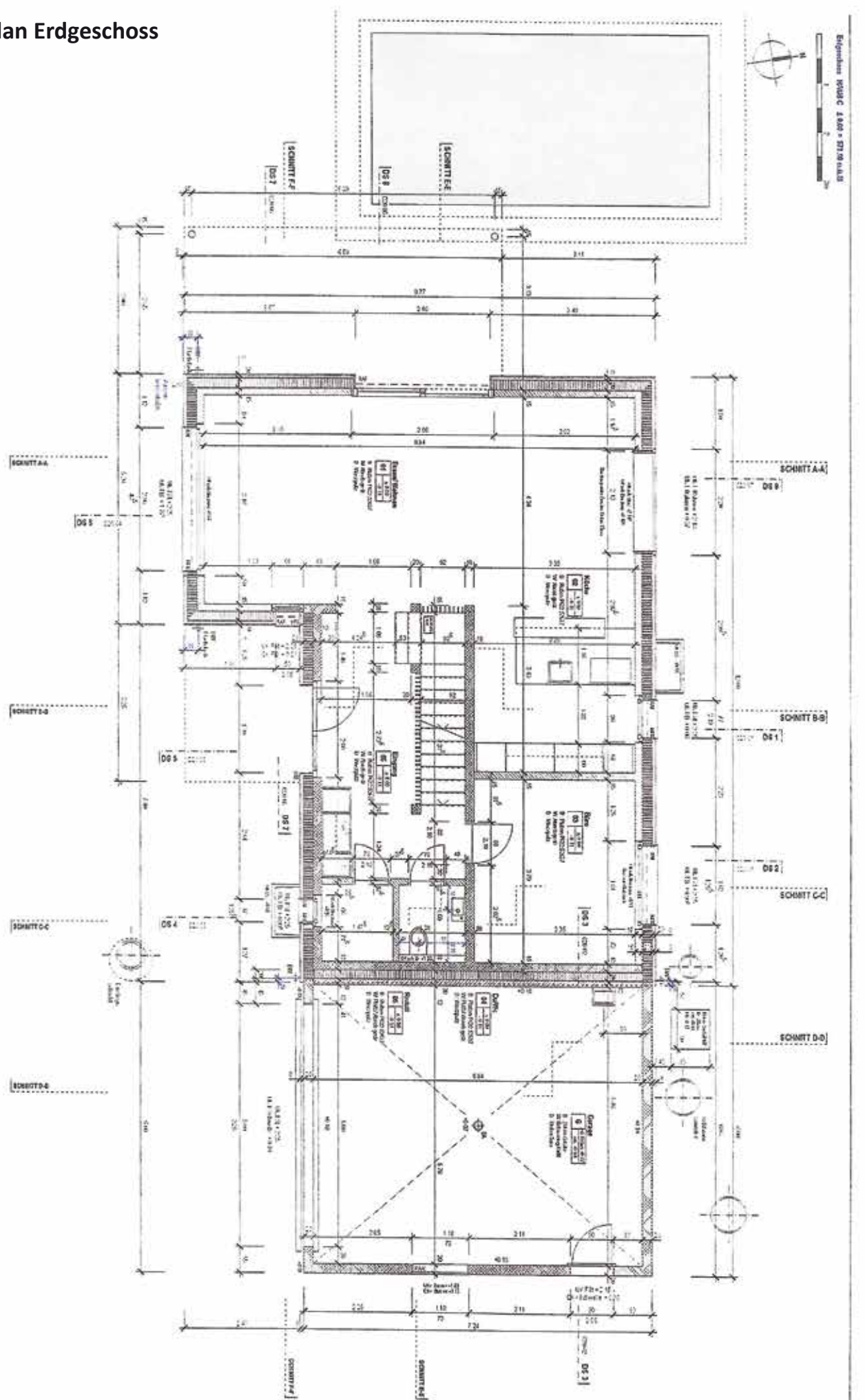






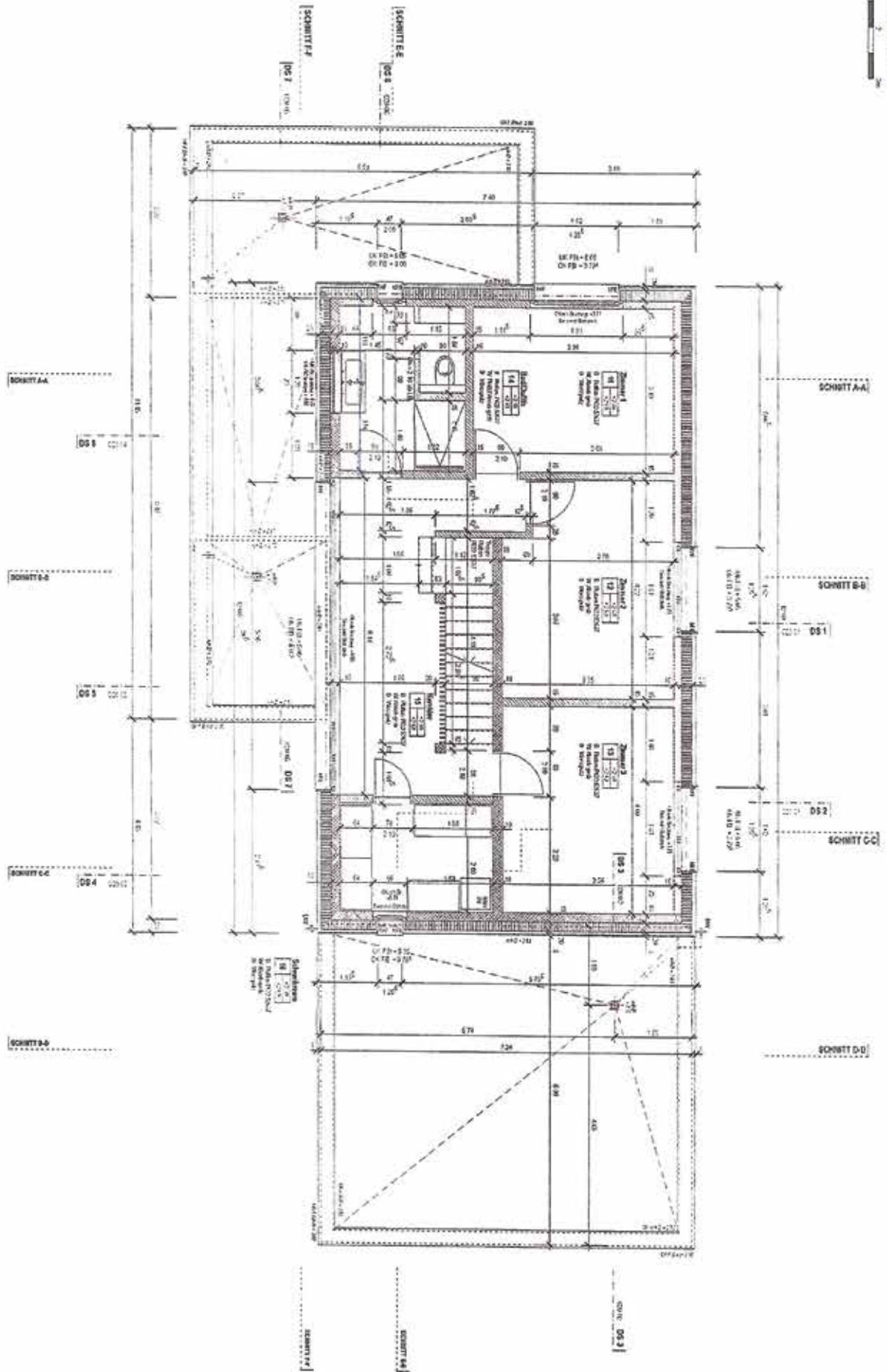
Plan Erdgeschoss

Neubau-Erdgeschossplan im Übergangsbereich, 2009/2010 REVISIONSPLAN ERDGESCHOSS		Nr. 159 Datum: 08.03.2011 Version: 07.11.2010	
ARCHITECT Thomas Diederichsen und Baukunst GmbH Ludwigstr. 5, 52074 Köln Telefon: 0221 411 0300 Fax: 0221 411 0309 www.diederichsenbaukunst.de		BAUVERGEBER WAG Immobilien AG Ludwigstr. 14 52074 Köln Telefon: 0221 411 0300 Fax: 0221 411 0309	
Plan: H201_03010		Blatt: 07.11.2010	
Projekt:		Fund:	



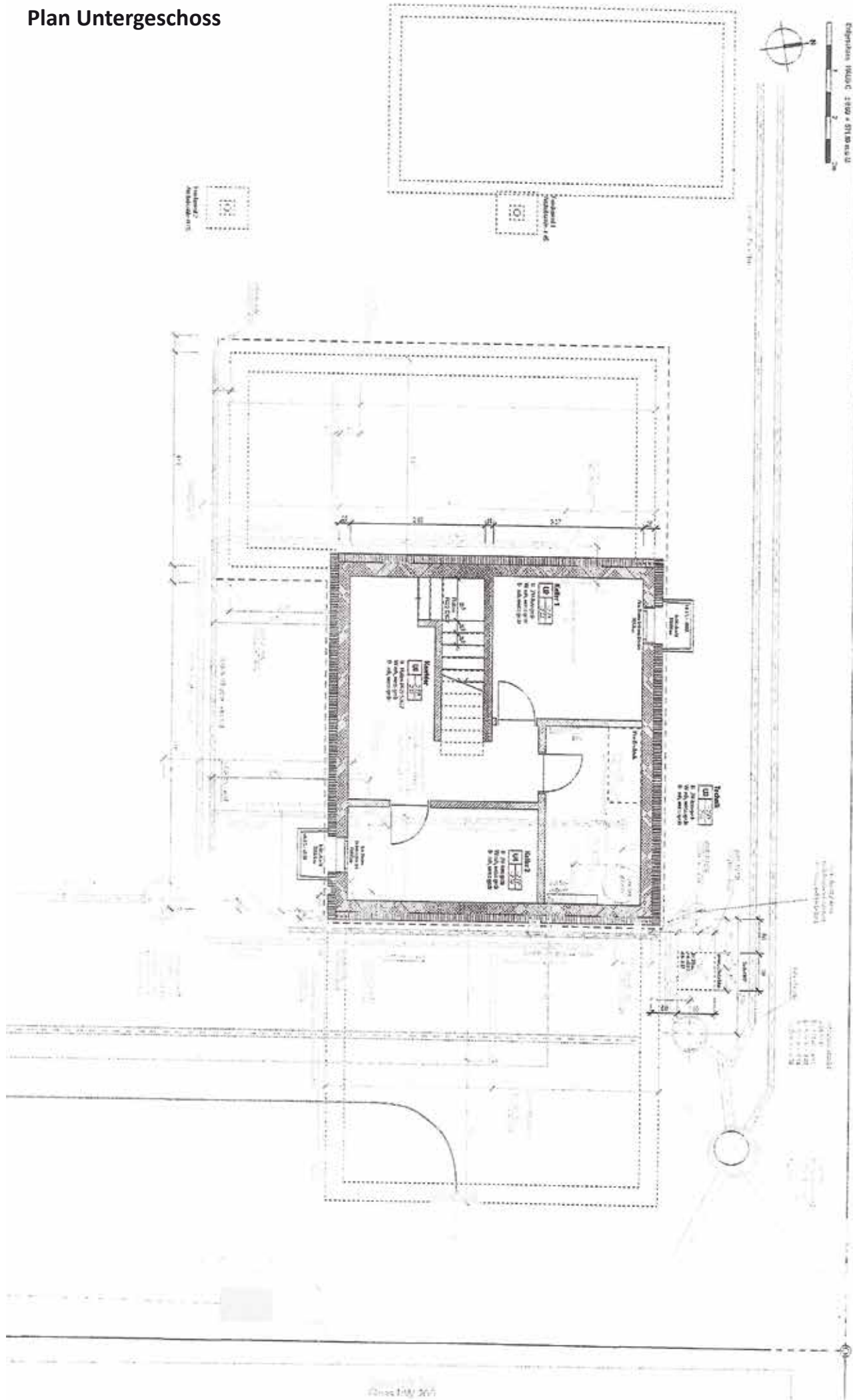
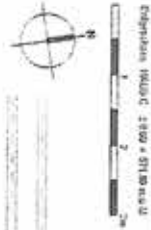
Plan Obergeschoss

Muster Erdbebenkennlinie im Übergangsbereich, 026/Bewehrung		Haus C / Gebäude 01 / Plan 01	
RECHNUNGSLINIE OBERGESCHOSS	Blatt 1/20	Plan Nr. 0120_0103	
ARCHITECT Thomas Oberhuber und Bauplanung GmbH Thumweg 14, 6325 Stocking Wolfratshausen, 83041 Tel: 089 401 4000 www.oberhuber.com	BAUHER WBO Bauwerkstatt AG Lindbergstr. 14 10227 Berlin Tel: 030 41 8181	Erstellt 08.03.2025	Revisoren 07.11.2025
		Gezeichnet 08.03.2025	Prüfer 07



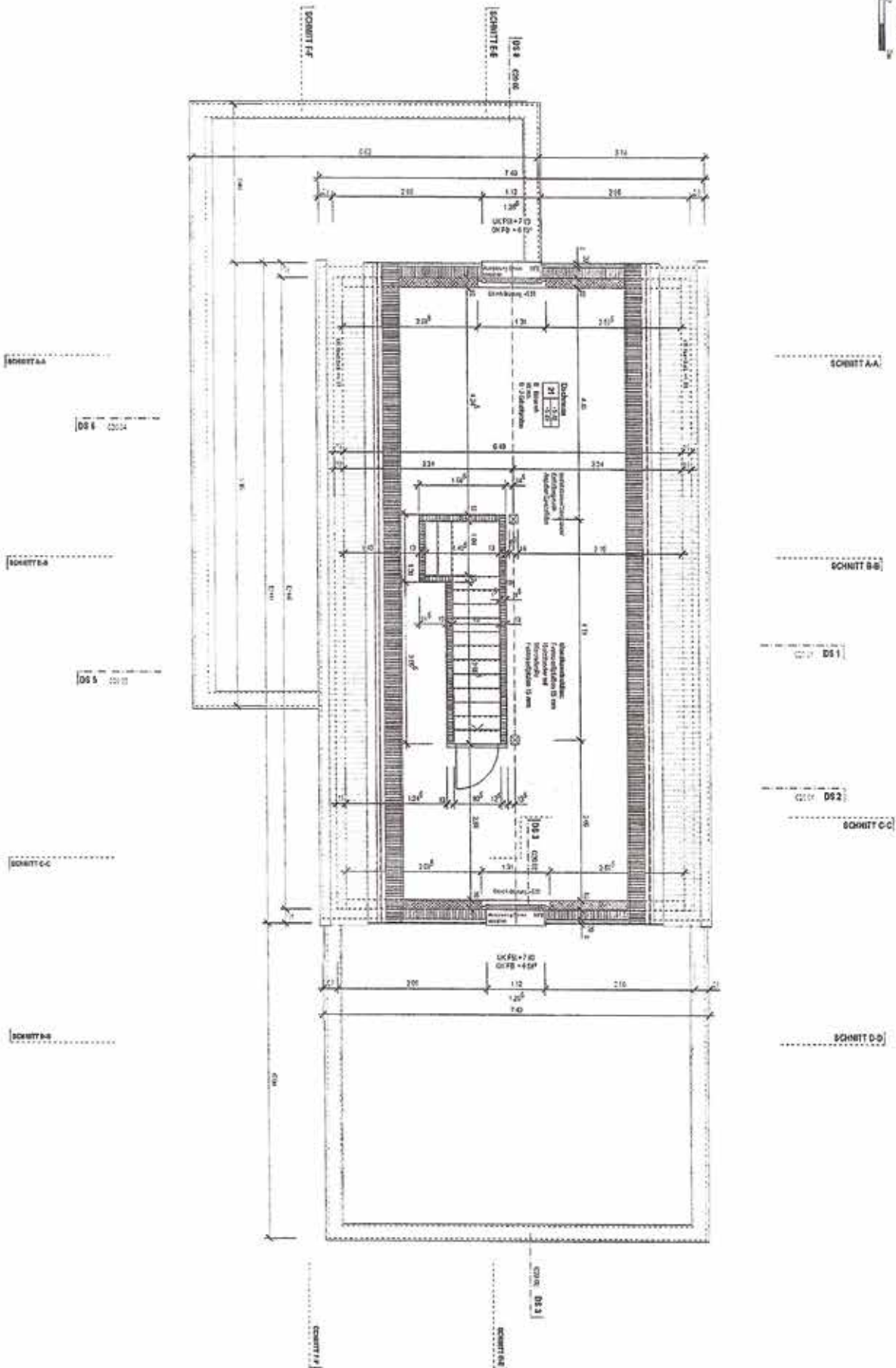
Plan Untergeschoss

Helmut + Elisabetherstr. 100/101, 1009 Berlin REWELENDUNG AM ISMARISCHEN		Haus C / Erdgeschoss 5/1, Fläche: 260	
ANGELEGENHEIT Planung, Entwurf, Ausführung und Bauleitung	ARCHITECTUR Helmut + Elisabetherstr. 100/101, 1009 Berlin mit Ingenieurbüro A	ART 1:50	PROJEKT 11/2008 - 02/11
AUSFÜHRUNG 1009 Berlin 1009 Berlin	BAUBESCHREIBUNG 1009 Berlin 1009 Berlin	DATUM 02/11/2008	FACH 5/1



Plan Dachgeschoss

Architektur		Plan: 11201_0214	
REISENSPILAN IMACHGESCHOSS		Datum: 06.03.2021	
ARCHITEKT		Projekt: 10/11.2020	
Thema: Dachgeschoss und Baubewegung		Skala: 1:500	
TYPUS: 11.020.000		Standort: 07641 4003	
VERFAHREN: 11.020.000		Form: A2	
VERFAHREN: 11.020.000			





Zugang zur Liegenschaft

Von der Doppel-Garage gelangen Sie in wenigen Schritten zum Hauseingang. Die Velos oder Kinderwagen können ebenfalls in der grosszügigen Garage abgestellt werden.

Vom schönen Eingangsbereich mit Garderobe und einem hellen Einbauschränk gelangt man im Erdgeschoss des Einfamilienhauses entweder auf der rechten Seite direkt zum Reduit bzw. Gäste WC und Büro. Auf der linken Seite erwartet Sie der sehr grosse, helle Wohn- und Essraum mit offener Küche. Durch die angrenzende Treppe gelangt man in das Unter- bzw. Obergeschoss. Drei Schlafzimmer und ein grosses Bad mit Dusche sowie ein Ankleideraum mit separatem Waschturm sind auf dem gleichen Geschoss. Vom Korridor gelangen Sie ins vollständig isolierte Dachgeschoss, welches noch nach eigenen Wünschen (Leitungen für eine weitere sanitäre Einrichtung sind bereits eingerichtet) mit wenig Aufwand ausgebaut werden kann. Im Untergeschoss befinden sich nebst dem Technikraum zwei weitere Kellerräume. Der gemütliche Sitzplatz und moderne Salzwasser-Pool (L 7m, B 3.5m, T 1.2m), die grosse Garage mit Elektro-Ladestation sowie eine pflegeleichte Umgebung runden dieses wunderschöne Angebot ab.

6.5-Z-Einfamilienhaus in Gallenkirch Bözberg im Überblick

Haus	6.5-Zimmer Einfamilienhaus	Raumprogramm	
Adresse	Gallenkirch 16		
PLZ/Ort	5225 Bözberg	Wohnen/Küche/Essen	52 m2
Anzahl Zimmer	6 1/2	Zimmer 1	13 m2
Anzahl Schlafzimmer	4	Zimmer 2	14 m2
Anzahl Nasszellen	2	Zimmer 3	14 m2
Baujahr	2022	Zimmer 4	14 m2
NWF	220 m2	Ankleide	9 m2
Grundstückfläche	728 m2	Gäste WC	
Kubatur	1225 m3	WC/Dusche	8 m2
Objektzustand	sehr gut	Keller/Waschen	10 m2
Qualität der Ausstattung	sehr gut	Keller	13 m2
Heizungsart	Bodenheizung	Technik	8 m2
Befeuerung	Wärmepumpe Luft/Wasser	Dachgeschoss (isoliert)	50 m2
Doppel-Garage	37 m2		
Salzwasser-Pool	25 m2		
Photovoltaikanlage			
Verfügbar ab	nach Absprache		
Kaufpreis	CHF 1 580 000.00		

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktnahme, um Ihnen diese schöne Liegenschaft ganz unverbindlich zu zeigen.

Weitere Bilder finden Sie unter www.colacino-immoblien.ch

Mein neues Zuhause in Gallenkirch Bözberg - ruhig und nahe zur Natur



Antonino Colacino



„Kompetente Beratung rund um Ihre Immobilie“