



Verkaufsdokumentation

6-Zimmer-

Einfamilienhaus

Kaltenbrunnenweg 3, CH-5074 Eiken

Andreas Giess, a.giess@bluewin.ch, +41 79 874 92 87

Allgemeine Informationen

Objekttyp	Einfamilienhaus mit Dreifachgarage
Grundstücksfläche	705 m ²
Wohnfläche	154 m ²
Baujahr	1995
Renovationen/Unterhalt	Investitionen von 2001 bis 2024 im Wert von über CHF 150'000.-
Verhandlungspreis	CHF 1'325'000.-

Lage

Gemeinde

Eiken ist eine ländliche Gemeinde im Kanton Aargau, Schweiz, und liegt im Bezirk Laufenburg. Sie bietet eine hohe Lebensqualität durch ihre ruhige Lage und gute Verkehrsanbindung, unter anderem über die Autobahn A3. Eiken verfügt über diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie verschiedene Vereine und kulturelle Angebote. Die Umgebung ist geprägt von Natur und lädt zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein. Auch die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Basel und Zürich macht Eiken besonders attraktiv.

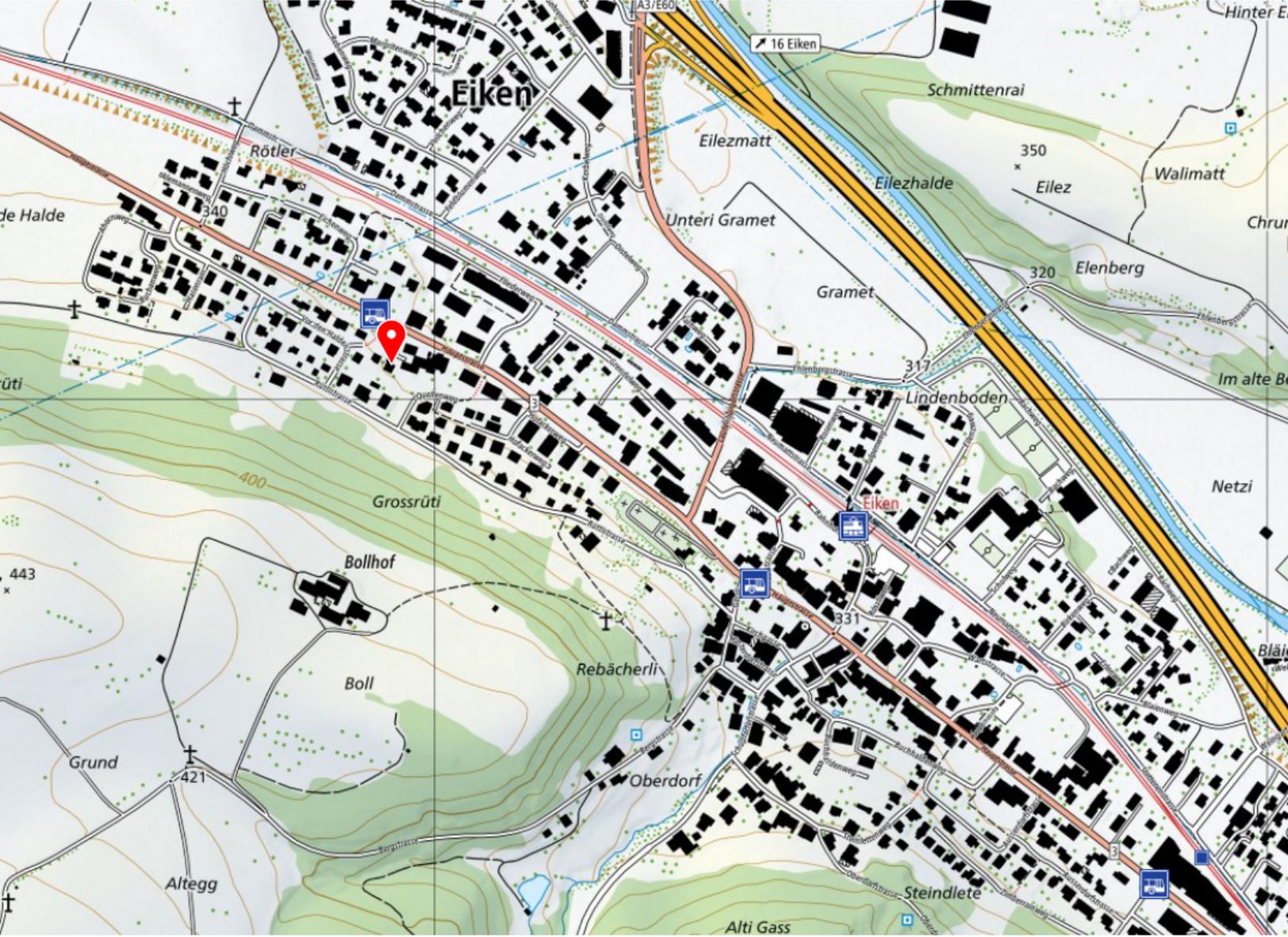


Die Gemeinde verfügt über eine Primarschule und einen Kindergarten, während weiterführende Schulen in der Nähe erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten bieten umliegende Orte.

Der Steuerfuss liegt bei 111%.

Mehr Infos unter <https://eiken.ch>

Karte



Katasterplan



Entfernungen

	Ungefähre Entfernung (m)	Ungefähre Gehminuten
Bushaltestelle	64 m	1 min
Bahnhof	700 m	10 min
Volg	700 m	10 min
Schule	1.1 km	14 min
Apotheke/Arzt	800 m	11 min

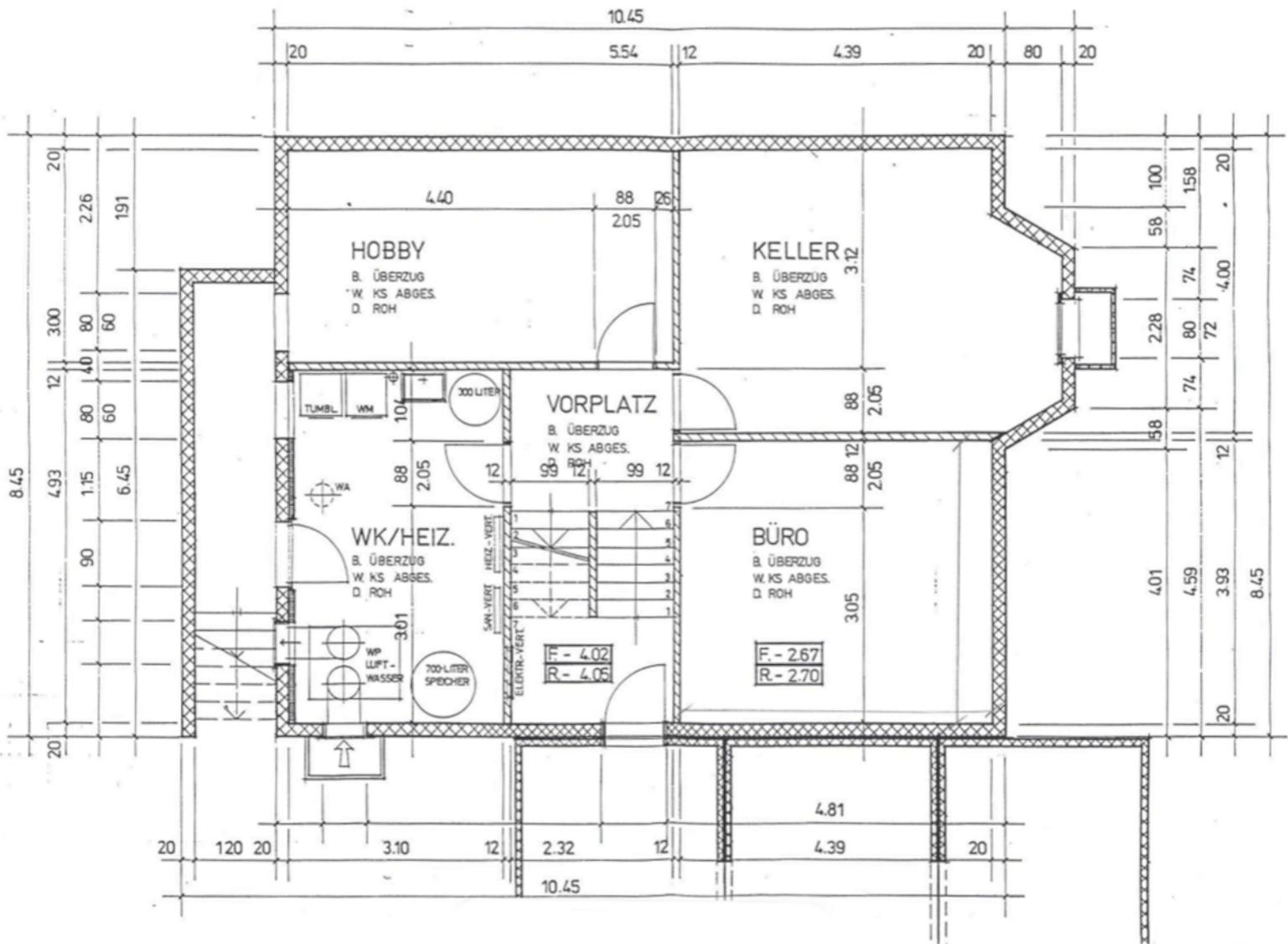
Bauweise und Ausstattung

Konstruktion	Massives Zweischalenmauerwerk, Holzfenster mit zweifach Isolierverglasung, Rafflamellenstoren
Dach	Tonziegel mit Photovoltaikanlage (26 Paneele/6.76 kWp)
Heizung	Wärmepumpe mit Bodenheizung
Besondere Ausstattung	Überwachungskamera, Pelletofen im Wohnzimmer, Induktionsherd mit kombiniertem Dunstabzug, hochliegender Backofen, Steamer, Ladestation E-Auto

Raumaufteilung

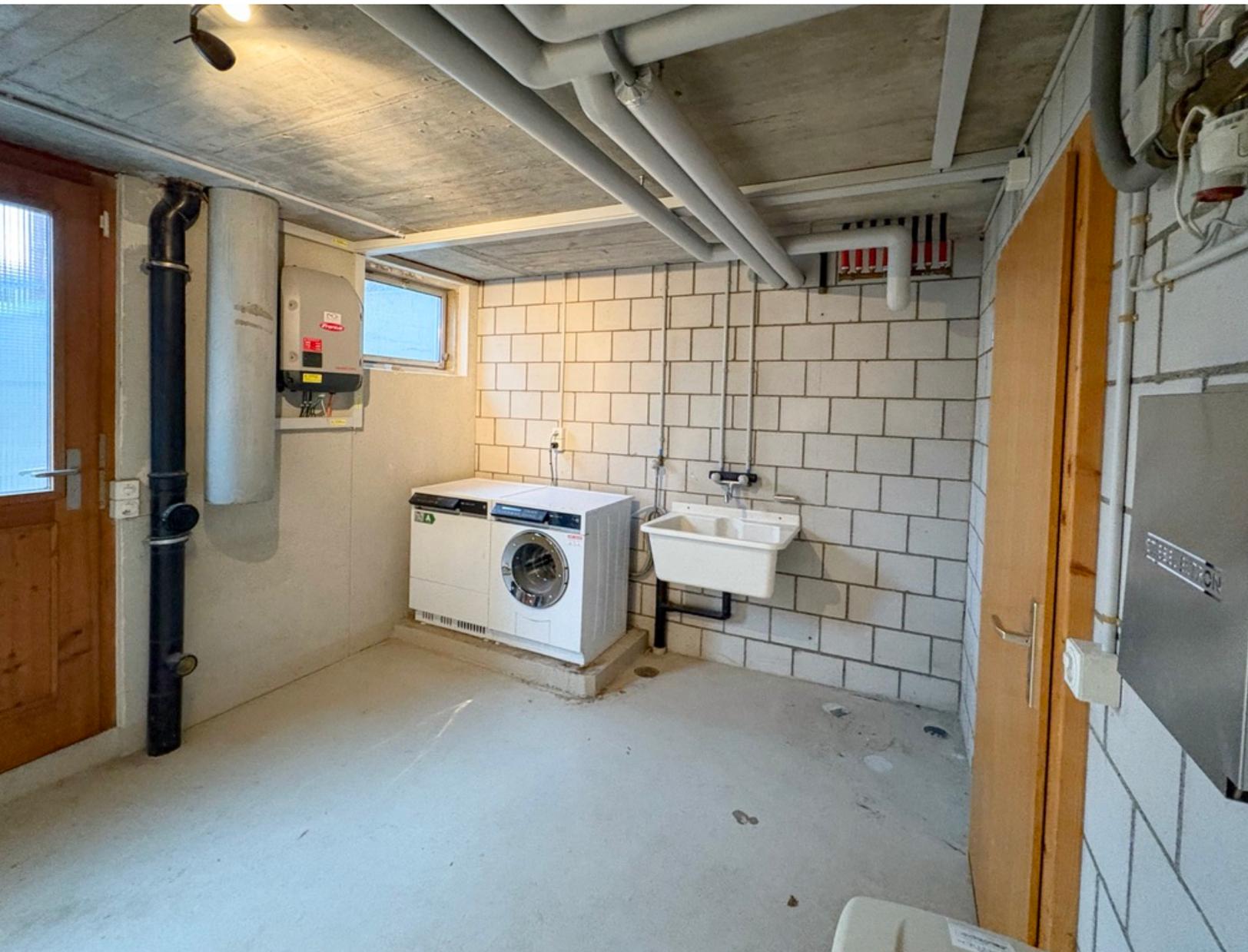
Untergeschoss

- Zweifachgarage mit elektrischen Torantrieben und einer Ladestation für E-Auto (2022)
- Separate Garage mit elektrischem Torantrieb
- Technikraum Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kombispeicher (2023), Solaranlage (2015)), Waschküche (Waschmaschine, Trockner)
- Vorplatz mit Rack für zentrale Gebäudeverkabelung (2021)
- Disponibler beheizter Raum (Hobby) mit vorbereiteten Kalt- und Warmwasseranschlüssen für eine Sauna oder Werkstatt
- Beheizter Raum mit Fenster und Rollläden (Büro)
- Natürlich belüfteter Kellerraum mit Naturbodenbereich



Technikraum/Waschen (1/2)

- Wäscheabwurf
- Fronius-Wechselrichter 6000 W für Photovoltaikanlage
- Tumbler und Waschmaschine der Marke V Zug
- Abwaschtrog
- Warmwasserverteilung



Technikraum/Waschen (2/2)

- Wasserenthärter (2016)
- Verteiler Bodenheizung EG mit 2 Regulierungsventilen
- Wasseranschluss mit Filter und Wasseruhr
- Kaltwasserverteiler
- Elektroverteiler
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentralem Kombispeicher, Stiebel Eltron Steuerung mit Fernüberwachung (2023)
- Aussentüre mit Sicherheitsverriegelung und Katzenklappe



Hobby

- Unterlagsboden Wände Backstein bzw. Beton, Betondecke
- Beheizter Raum mit Fenster und Bodenheizungsverteiler
- Vorbereiteter Warm- und Kaltwasseranschluss, Bodenablauf
- Geeignet als Werkstatt oder für Ausbau als Sauna
- 400 V Elektroanschluss



Keller

- Unbeheiztes Kellerabteil mit Metall-Fenster und natürlicher Belüftung
- Zentraler Naturbodenbereich
- Ideal als Lagerraum von Lebensmittel
- Lagerort von verschiedene Ersatzbodenplatten



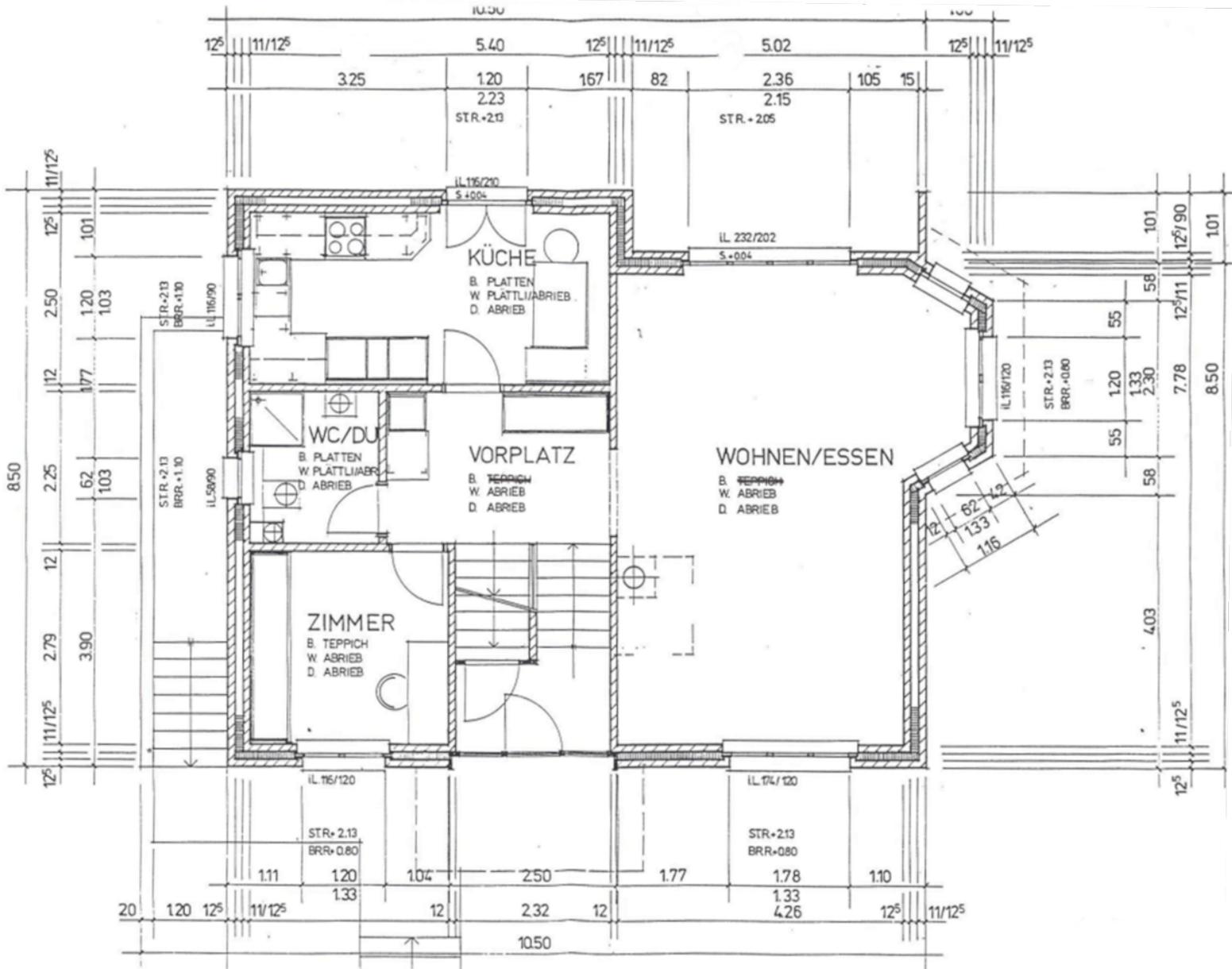
Büro

- Wände und Decke Abrieb
- Laminatboden
- Beheizt
- Fenster und Rollläden
- Anschluss 20 zentralen Gebäudeverkabelung
- Geeignet als Büro, Schlaf- oder Gästezimmer



Erdgeschoss

- Hauseingang mit Treppenzugang EG/UG
- Vorplatz mit Einbauschränk mit integrierter Garderobe
- Grosszügiges Wohn- und Esszimmer mit programmierbarem Pelletofen und Zugang zum Aussensitzplatz
- Moderne Küche mit Laminatboden und Zugang zum Aussensitzplatz
- WC mit Dusche
- Disponibles Zimmer



Haupteingangsbereich

- Boden/Treppe Marmorplatten, Wände und Decke Abrieb
- Türe links führt ins Untergeschoss
- Treppe rechts zum Vorplatz/Garderobe



Vorplatz/Garderobe

- Boden Marmorplatten, Wände und Decke Abrieb
- Einbauschränk mit integrierter Garderobe



Wohnen/Essen (1/2)

- Boden Marmorplatten, Wände und Decke Abrieb
- Holz-Metall Fenster teilweise mit Insektenschutz und Storenanlage
- Zugang zum Aussensitzplatz



Wohnen/Essen (2/2)

- Anschlüsse für Fernseher und Internet
- Programmierbarer Pelletofen
- Anschluss 21 zur zentralen Gebäudeverkabelung



Küche (1/2)

- Laminatboden, Wände und Decke Abrieb
- Einbauküche (2021)
- Hochliegender Backofen, Kühlschrank, Steamer, Geschirrspülmaschine
- Induktionsherd mit kombiniertem Dampfabzug der Marke Miele
- Zugang zum Aussensitzplatz



Küche (2/2)

- Nische geeignet für Standort Kaffeemaschine
- Platz für einen Tisch für 4 Personen



WC/Dusche

- Boden Marmorplatten, Wände Marmor, Decke Abrieb
- WC und Dusche
- Wäscheabwurf ins UG
- Sanierung 2019



Zimmer (1/2)

- Laminatboden
- Geeignet für ein kleines Büro oder Reduit
- Anschluss 20 zentralen Gebäudeverkabelung

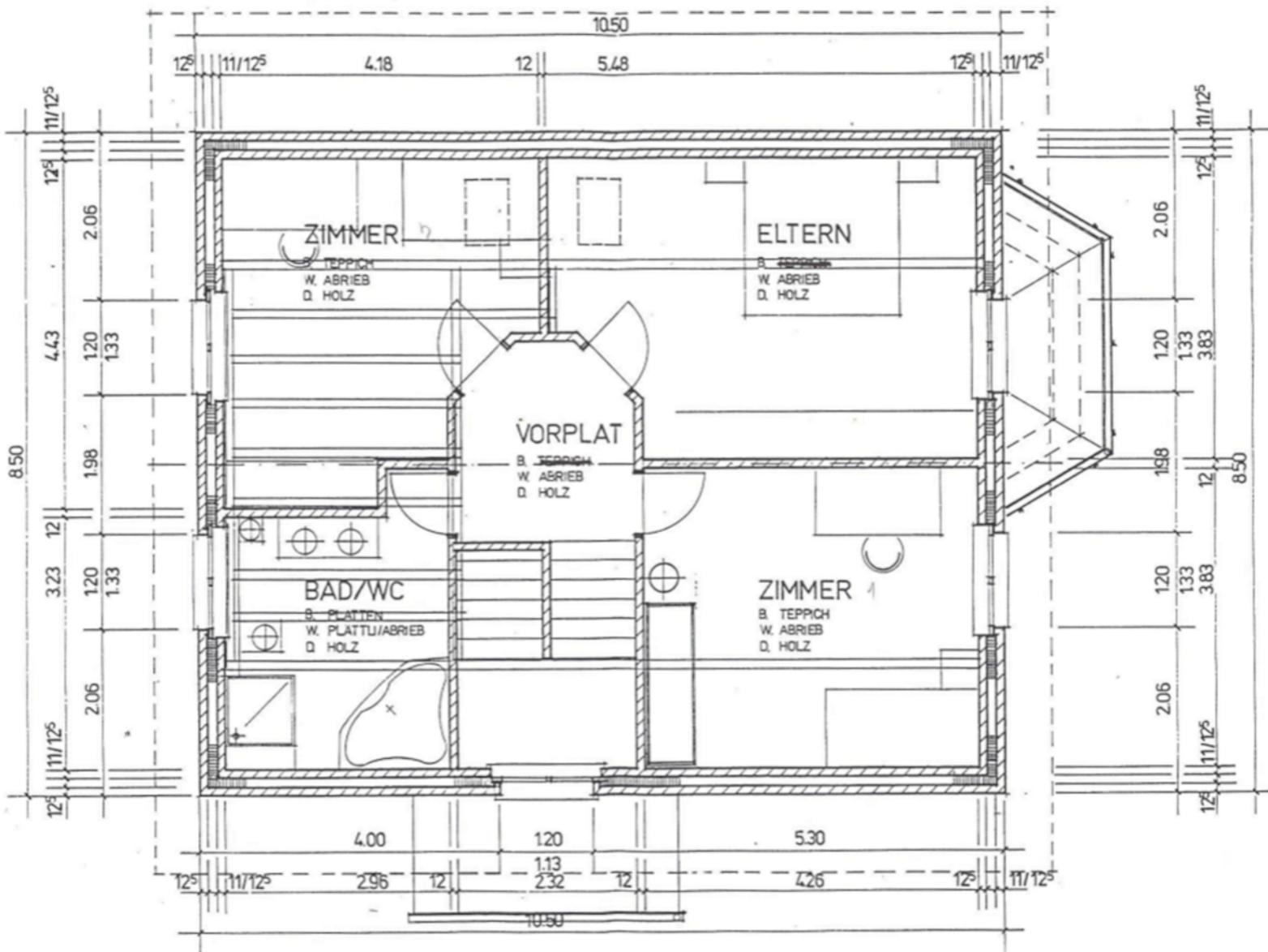


Zimmer (2/2)



Obergeschoss

- Vorplatz mit Verteiler Bodenheizung
- Zugang zum Estrich
- Zimmer mit Laminatboden
- Zimmer Eltern mit Laminatboden
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, WC und Doppellavabo



Vorplatz

- Boden Marmorplatten, Wände Abrieb, Täfer-Decke
- Verteiler Bodenheizung
- Erste Türe links: Badezimmer
- Zweite Türe links: Zimmer 2
- Zweite Türe rechts: Elternzimmer
- Erste Türe rechts: Zimmer 1
- Zugang zum Estrich



Badezimmer (1/2)

- Plattenboden, Wände Platten, Täfer Decke mit sichtbaren Holzbalken
- Schrank
- Eckbadewanne
- Barrierefreie altersgerechte Dusche
- WC (2024)
- Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- Doppel-Spiegelschrank
- Wäscheabwurf ins UG



Badezimmer (2/2)

- Doppelwaschtisch, Unterschrank mit integriertem Wäscheabwurf
- Doppel-Spiegelschrank



Elternzimmer (1/2)

- Parkettboden, Wände Abrieb, Täfer Decke mit Holzbalken
- Holz-Metall Fenster mit Teil-Insektenschutz und Storeanlage
- 1 Dachfenster mit Verdunkelung
- Anschluss 15, 16 zentralen Gebäudeverkabelung



Elternzimmer (2/2)



Zimmer 1 (1/2)

- Parkettboden, Wände Abrieb, Täfer Decke mit Holzbalken
- Holz-Metall Fenster mit Teil-Insektenschutz und Storenanlage
- Kamin-Zugang für periodische Reinigung und Kontrolle



Zimmer 1 (2/2)



Zimmer 2 (1/2)

- Laminatboden, Wände Abrieb, Täfer Decke mit Holzbalken
- Einbauschränk
- Doppelfenster mit Teil-Insektenschutz und Storeanlage
- Dachfenster mit Verdunkelung



Zimmer 2 (2/2)



Aussenbereich

Umgebung	Aussenzugang zum Technikraum, kleine Hochbeete, Naturwiese, eingezäuntes Areal
Sitzplatz	Sonnenstore, Holzschrank
Besonderheit	Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, ideale Bedingungen für Familien und Haltung von Haustieren

Vorplatz/Garagen

- Kameraanlage
- 3 Abstellplätze vor den Garagen
- Garage 1 (links) und 2 (mitte) sind miteinander verbunden und haben einen direkten Zugang über Brandschutztüre ins Untergeschoss
- Garage 3 (rechts) mit Metallfenster ist in sich geschlossen
- 3 separate elektrische Garagentorantriebe



Haupteingang (1/2)

- Kameraanlage
- Wasseranschluss



Haupteingang (2/2)

- Grünfläche über den Garagen



Seitlicher Zugangsweg

- Apfelbäume
- Zugang zur Terasse und Aussenbereich hinter dem Haus
- Zugang zum Technikraum resp. zur Waschküche
- Zaun mit Zugangstüre



Sitzplatz

- Terrasse, Möglichkeit für gemütlichen Aussensitzplatz
- Kleine Hochbeete
- Integrierte Schrank
- Direkter Zugang zum Ess- und Wohnzimmer sowie zur Küche
- Wasseranschluss mit Ablauf
- Kameraanlage



Aussenbereich (1/2)

- 6.76 kWp Photovoltaikanlage mit 26 Paneelen (durchschnittliche Jahresproduktion 6'900 kWh)
- Naturwiese, Obstbäume
- Treppe zum Hartplatz



Hartplatz (2/2)

- Hartplatz (2021) 40 m² eingefasst mit Stellriemen und mit Stellplatten als Boden, Elektroverteiler



Besonderheiten

- Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, was zu niedrigen Energiekosten beiträgt
- Es gibt keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte, und es bestehen keine besonderen ökologischen Risiken