

Sonniges Doppelteinfamilienhaus Ideal für Familien

CHF 690'000.-

Lengnau AG, Birkenweg 2h

5,5 Zimmer, 185m² Wohnfläche, 267m² Grundstücksfläche,
Baujahr 2002, Einzug nach Vereinbarung.

Das **sonnige** Doppelteinfamilienhaus befindet sich in einer sehr familienfreundlichen Überbauung: **Kein Strassenverkehr** direkt vor dem Haus und viele Kinder in der Nachbarschaft verwandeln das Quartier in ein Spielparadies.

Das **Dorfzentrum** mit Kindergarten und Schule ist in **5 Gehminuten** erreichbar.

Das Innere des Hauses prägt ein **hochwertiger Parkettboden**, der in allen Wohnräumen für eine warme, freundliche Atmosphäre sorgt. Eingangsbereich, Küche und die **2 Bäder + Gäste-WC** sind mit dunklem Steinboden ausgelegt.

Die Küche verfügt über Elektrolux-Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen und ein Bosch-Glaskeramik-Kochfeld. Die Arbeitsplatten sind aus hellem Ahornholz, strapazierfähig und einladend.

Eine Wärmepumpe versorgt die Bodenheizung.

Der Garten ist liebevoll als **grünes Wohnzimmer** angelegt und hat durch seine abwechslungsreiche Bepflanzung zu jeder Jahreszeit einen eigenen Charakter. Das automatische Bewässerungssystem versorgt den Garten im Sommer. Wasserspiel und Holzterrasse runden das harmonische Gesamtbild ab.



EG: Garderobe (6m²), Küche (9m²), Wohnen/Essen (38m²), Gäste-WC (2,5m²). Grosse Holzterrasse (13m²).

1. OG: 3 Zimmer (16m², 14m² und 10,6m²), Bad mit Badenwanne, Doppellavabo, WC (6m²), offene Bibliothek (4m²), Balkon (8m²).

2. OG: Elternschlafzimmer (38m²), Bad mit Dusche, WC (5m²), Reduit (5m²).

Keller: Waschen/Technik (Wärmepumpe), 3 disponible Räume, Zugang zur Tiefgarage.

Zum Haus gehören ein **Tiefgaragenparkplatz (+25'000)** und ein **Aussenparkplatz**. Besucherparkplätze sind ebenfalls in ausreichender Zahl vorhanden.

Lengnau: 2400 Einwohner, Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule. Volg, Spar, Bäcker, Metzger, Post, Restaurants. Katholische Kirche und Synagoge.

8 Autominuten von Baden entfernt, 25 Autominuten von Zürich und 20 Autominuten von Deutschland entfernt. Halbstündliche Busverbindungen nach Baden (ABB, Alstom) und Niederweningen (S-Bahn nach Zürich),



Kontakt: Monika Stiller Thoms, Birkenweg 2h, 5426 Lengnau, 056 241 03 36, 079 230 60 22, birkenweg@gmx.ch



