Preis auf Anfrage

„Wohnen, Wellness & Arbeiten unter einem Dach – Ihr Raumwunder in Oftringen“

Zürichstrasse 53
4665 Oftringen

VERKAUF & BESICHTIGUNG

Hotimmo GmbH
Timo Hottiger

079 509 31 34
timo.hottiger@hotimmo.ch

WILLKOMMEN ZUHAUSE

Zentral gelegenes Zuhause mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Einfamilienhaus bietet rund 208 m² Wohnfläche und vereint Grosszügigkeit, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine zentrale Lage.

Für ein besonderes Wohngefühl sorgen zahlreiche Highlights: Das **Cheminée** schafft eine warme und einladende Atmosphäre, während **Sauna** und **Whirlwanne** den privaten Wellnessbereich perfekt ergänzen. Der Garten ist grosszügig und über die Quartierstrasse erreicht man den Wald in 10 Minuten Gehdistanz.

Die Liegenschaft bietet weit mehr als klassisches Wohnen.
Ob **stilles Gewerbe (W3)**, **Praxis, Studio** oder **Homeoffice** - die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten schaffen einen echten Mehrwert.
Der **Party- und Hobbyraum** bietet zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Perspektiven.

Sämtliche Schulstufen – vom Kindergarten bis zur Oberstufe – sind in **unmittelbarer Fussdistanz**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eine Immobilie, die mit grosszügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

AUF EINEN BLICK

KENNZAHLEN LIEGENSCHAFT

- **Adresse:** Zürichstrasse 53, 4665 Oftringen
- **Zimmer:** 7.5 Zimmer
- **Wohnfläche:** ca. 208 m² Nettowohnfläche
- **Grundstück:** 606 m², Parzellen Nr. 2245
- **Fläche nach SIA 416:** ca. 463 m²
- **Baujahr:** 1927 | Kernsanierung & Anbau: 1997
- **Zone:** Wohnzone W3 (Ausnützungsziffer bis 0.7)
- **Nutzbarkeit:** Stilles Gewerbe ideal möglich
- **Fenster:** Kunststofffenster, Elternschlafzimmer & Küche 3-fach Isolierung, ansonsten 2-fach Isolierung
- **Dach:** Satteldach mit Ziegeleindeckung
- **Gebäudeversicherungswert AGV:** CHF 1'190'000.-
- **Bezug:** nach Vereinbarung

TECHNIK & NUTZUNG

- **Heizung:** Umweltfreundliche Luftwärmepumpe, Bodenheizung, Radiatoren, Warmwasseraufbereitung via Wärmepumpe
- **Parkplätze:** 6 Aussenparkplätze
- **Badezimmer:** 2 Badezimmer mit Dusche, 2 Gäste-WC
- **Waschküche:** Waschmaschine, Lavabo
- **Wellness:** Privatsauna & Whirlwanne
- **Studio:** mit separatem Eingang und Bad mit Dusche
- **Partykeller:** Separater Eingang und WC, beheizter Raum
- **Finnenhüttli:** Finnenhüttli mit gemütlicher Feuerstelle
- **SONOS-Soundsystem:** Deckenlautsprecher in Küche und Wohnzimmer
- **Cheminée:** mit Wärmeverteilung für Wohn- und Schlafzimmer

ENTWICKLUNG

- Stilles Gewerbe möglich
- Wohnzone W3 | AZ 0.7
- Drei Vollgeschosse denkbar

WOHNEN MIT CHARAKTER

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Sichtbare Holzbalken, das Cheminée und die grosszügige Raumwirkung verleihen diesem Bereich eine einzigartige Wohnatmosphäre.

HIGHLIGHTS

- Offener Wohn- und Essbereich
- Cheminée als Mittelpunkt
- Sichtbare Holzbalken
- Grosszügige Raumwirkung
- Bodenheizung
- Vinylboden

LANDHAUSKÜCHE

Foodcenter | Eisfunktion | Induktion | Backofen | Steamer | Spüler | Keramik

Die moderne Küche verbindet zeitloses Design mit hochwertiger Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind das Foodcenter mit Eisfunktion, das grosse Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie die hochwertige Keramikarbeitsplatte.
Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse.

AUSSTATTUNG KÜCHE

- Foodcenter mit Eisfunktion
- Grosses Induktionskochfeld
- Integrierter Dunstabzug
- Hochwertiger Backofen & Steamer
- Moderner Geschirrspüler
- Edle Keramikarbeitsplatte
- Terrassenzugang

IMPRESSIONEN KÜCHE

STUDIO

Das Studio mit separatem Eingang und Badezimmer erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft spürbar. Der Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Jugendzimmer, Atelier oder Praxisraum.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Separater Eingang für maximale Privatsphäre
- Eigenständiger Wohn- oder Arbeitsbereich
- Perfekt als ruhiges Homeoffice
- Ideal als wohnliches Gästezimmer
- Grosszügiges Teenager-Reich
- Geeignet für Atelier oder Praxis
- Bodenplatten
- Bodenheizung
- Badezimmer mit Dusche, WC, Lavabo

SCHLAFZIMMER 1. OG

Die drei Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien und bieten kurze Wege sowie ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner.
Sichtbare Holzelemente verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

AUSSTATTUNG

- Balkon(Elterschlafzimmer)
- 1 Zimmer mit Lavabo
- Vinylbodenbelag
- Radiatoren

WELLNESSBEREICH & BADEZIMMER

Der Wellnessbereich ergänzt das Raumangebot um eine private Wohlfühlzone im eigenen Zuhause. Sauna, Whirlwanne und separate Dusche schaffen zusammen ein angenehmes Ambiente für Entspannung. Das Badezimmer im 1. OG ist direkt mit dem Wellnessbereich verbunden.

AUSSTATTUNG

- Finnische Sauna
- Komfortable Whirlwanne
- Viel Licht & tolles Ambiente
- Bodenheizung
- Plattenboden
- Handtuchheizung

Sauna | Whirlwanne | Tageslicht | Dusche | Doppelwaschtisch

IMPRESSIONEN WELLNESS & BAD

DACHZIMMER

Das grosszügige Dachzimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Spielzimmer und bietet viel zusätzlichen Wohnraum.

AUSSTATTUNG

- Bodenheizung
- Laminat
- Erwärmung durch Cheminée möglich

PARTYRAUM & UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nebenräume. Der grosszügige Partyraum mit Billardtisch und separatem Eingang bietet vielseitige Möglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Gewerbe. Ergänzt wird dieser Teil durch ein WC.

AUSSTATTUNG

- Grosszügiger Partyraum
- Billardtisch
- Separater Eingang via Parkplatz
- WC mit Lavabo
- Plattenboden
- Bodenheizung

UNTERGESCHOSS

Die separate Waschküche, ein grosszügiger Kellerraum sowie der Heizungsraum runden das Raumangebot im Untergeschoss ab.

AUSSTATTUNG

- Waschküche mit Lavabo
- Kellerraum mit genügend Stauraum
- Heizungsraum mit weiterem Stauraum

Sep. Eingang

Keller-WC

Waschküche

Partyraum

GARTEN & AUSSENBEREICH

Der Aussenbereich bietet Platz für Familien, gesellige Stunden und individuelle Gestaltungsideen. Das Finnenhüttli mit Feuerstelle ergänzt den Garten um einen besonderen Aufenthaltsort. Zusätzlich stehen sechs Aussenparkplätze direkt bei der Liegenschaft zur Verfügung.

Finnenhüttli | Feuerstelle | Sitzplatz | Garten | 6 Parkplätze

AUSSENBEREICH HIGHLIGHTS

- Rustikales Finnenhüttli mit gemütlicher Feuerstelle
- Terrasse mit Zugang von der Küche
- Abgesetzter Gartenbereich
- Einladender, überdachter Sitzplatz
- Zentrale und gut erschlossene Lage

IMPRESSIONEN AUSSENANSICHT

GRUNDRISS EG

GRUNDRISS 1.OG

GRUNDRISS 2. OG

GRUNDRISS UG

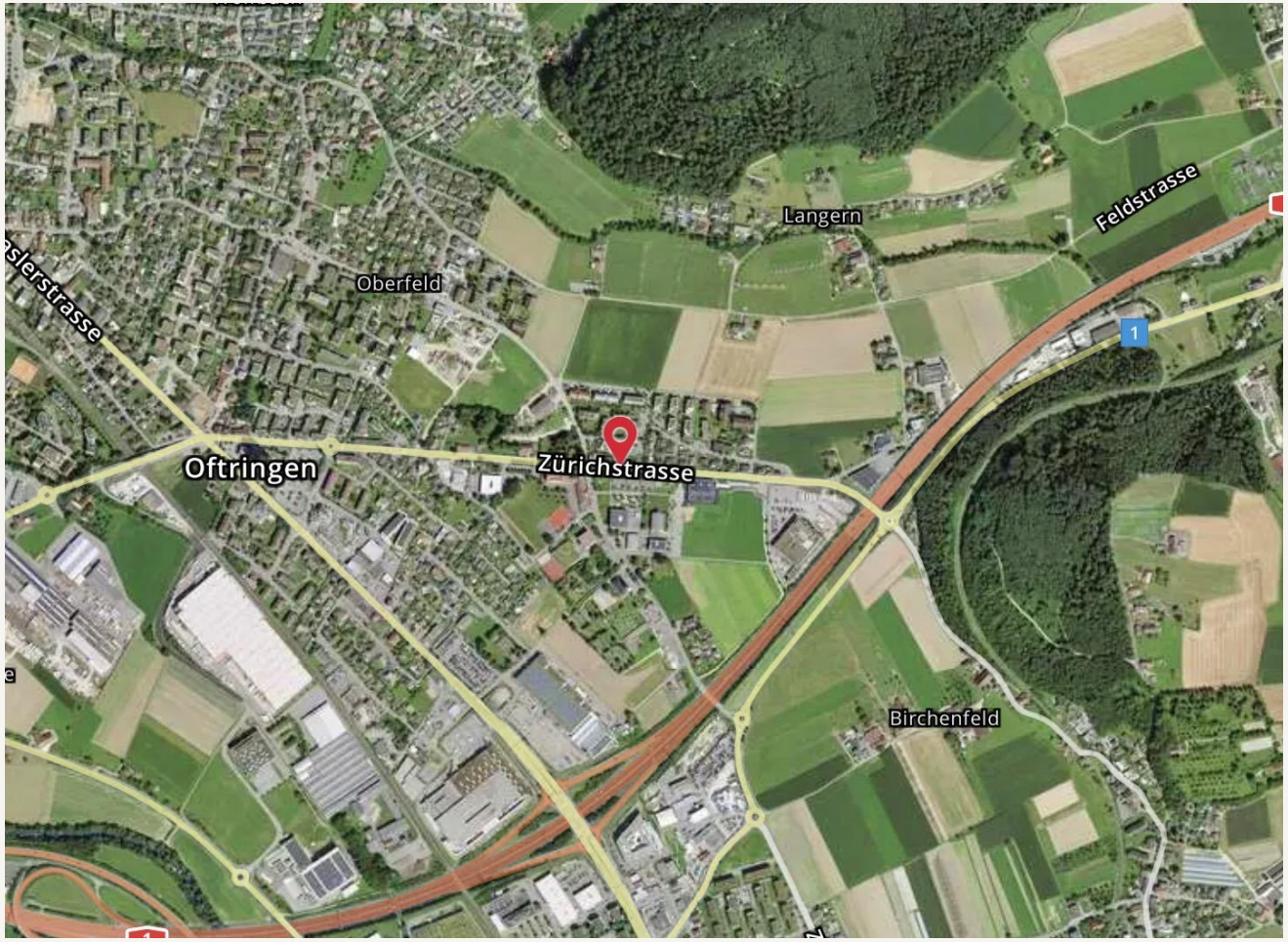
KATASTER & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die attraktive Wohnzone W3 und die vorteilhafte Grundstücksgrösse von 606 m² eröffnen hervorragende Perspektiven für Käufer, welche die Liegenschaft langfristig weiterentwickeln möchten. Das bestehende Angebot ist vielseitig nutzbar und bietet grossen Spielraum.

ZUKUNFTSCHANCEN

- Wohnzone W3 mit hoher Nutzungsflexibilität
- Grosszügige Ausnützungsziffer bis 0.7
- Vielseitige private oder teilgewerbliche Nutzung
- Höchst attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer
- Auch für vorausschauende Investoren sehr spannend

LAGE



Die Liegenschaft befindet sich an einer äusserst zentralen und bestens erreichbaren Lage in Oftringen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel und der Autobahnanschluss A1/A2 sind in wenigen Minuten erreichbar.

ENTFERNUNGEN

- Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Lidl, Aldi) in unmittelbarer Nähe
- Schulen & Kindergarten zu Fuss in weniger als 5min erreichbar
- Bahnhof & Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Optimaler Autobahnanschluss (Kreuz Oftringen)
- Naherholungsgebiet Langern über Quartierstrasse in wenigen Gehminuten erreichbar

KONTAKT

VERKAUF & BESICHTIGUNG

Hotimmo GmbH

Timo Hottiger

Trinerweg 3, 4805 Brittnau

079 509 31 34

timo.hottiger@hotimmo.ch

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermines stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Haftungsausschluss
Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Sämtliche Informationen, Pläne, Visualisierungen, Flächen- und Massangaben dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.
Insbesondere übernehmen weder die Eigentümerschaft noch die Vermittlerin eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Die ausgewiesenen Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen sowie die Flächen nach SIA 416 beruhen auf den verfügbaren Unterlagen und können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen.
Die abgebildeten Grundrisse dienen ausschliesslich der Orientierung. Für deren Massstäblichkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird keine Gewähr übernommen. Massgebend sind ausschliesslich die rechtsverbindlichen Bau- und Katasterunterlagen sowie die Verhältnisse vor Ort.
Diese Verkaufsdokumentation stellt weder ein verbindliches Angebot noch eine zugesicherte Eigenschaft der Liegenschaft dar. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben jederzeit vorbehalten.

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser besonderen Liegenschaft. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

VERKAUF & BESICHTIGUNG

Hotimmo GmbH
Timo Hottiger
079 509 31 34
timo.hottiger@hotimmo.ch