



TAGEMO
IMMOBILIEN



**Exklusives 224m²-
Einfamilienhaus mit Pool
an privilegierter Lage**

Fuchsweidweg 6, 4852 Rothrist (AG)

Ihr persönlicher Kontakt

MANUELA WALTI

manuela@tagemo.ch | 078 697 06 66

HAUPTSITZ

Grafenastrasse 7
6300 Zug
041 740 00 43

FILIALE MITTELLAND

Frikartstrasse 2
4800 Zofingen
062 751 54 54

einziehen &
daheim sein





Stilvolles Einfamilienhaus mit grosszügigem Wohnraum an begehrter Lage

Willkommen in einem aussergewöhnlichen Zuhause. An einer gepflegten und repräsentativen Lage vereint diese Liegenschaft Weitblick mit einem harmonischen Lebensgefühl. Geniessen Sie die Ruhe und den Charme der Umgebung.

Dieses moderne, zweigeschossige Einfamilienhaus bietet die perfekte Wohnlösung für Paare, die Wert auf Stil, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Mit insgesamt 4.5 Zimmern, die sich harmonisch über zwei Etagen verteilen, überzeugt das Haus durch eine moderne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohnbereich im Obergeschoss begeistert mit einer beeindruckenden Fensterfront, die nicht nur für viel Tageslicht sorgt, sondern auch einen wunderbaren Ausblick er-

möglicht. Direkt angrenzend lädt die grosszügige Gartenanlage – bequem vom Wohnbereich aus zugänglich – zum Entspannen, Verweilen oder kreativen Gestalten ein.

Das Haus wurde 1968 in solider Bauweise errichtet und laufend gepflegt. 2014 wurde es einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden Fassade, Dach, Bäder, Küche, sämtliche Wohnräume sowie die gesamte Haustechnik modernisiert.

Auch der Pool – nun in hochwertigem Edelstahl – wurde vollständig erneuert.

Im Jahr 2024 erfolgte die Umstellung auf eine moderne Wärmepumpe, um den Energieverbrauch nachhaltig zu senken. Die Haustechnik sowie die integrierte Garage befinden sich im unteren Geschoss – praktisch und funktional gelöst.

Ein ideales Zuhause für Paare, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in ruhiger, begehrter Lage verbinden möchten.

IHR KONTAKT

MANUELA WALTI

manuela@tagemo.ch

078 697 06 66

OBJEKTDDETAILS

ADRESSE

Fuchsweidweg 6, 4852 Rothrist

ZIMMER

4.5 Zimmer

NASSZELLEN

2 Badezimmer, 1 separates WC

NEBENRÄUME

Kellerraum (Schutzraum), Waschküche, Heizungs- und Tankraum

FLÄCHEN

Grundstücksfläche 987 m²

Kubatur 1187m³

NWF ca. 224 m²

NZF ca. 240 m²

PARKIERUNG

2 Garagenplätze
mehrere Aussenparkplätze

BAUJAHR

1968 / Anbau und komplette Kernsanierung 2014

HEIZUNG 2024

Wärmepumpe Luft/Wasser

RENOVATIONEN 2014

Komplette Kernsanierung
Fassade, Dach
alle Zimmer
alle Bäder
Küche
Pool

DAS PREISLICHE

VERKAUFSPREIS

CHF 1'890'000.–

GEBÜHREN

nach kantonaler Usanz

VERFÜGBARKEIT

nach Vereinbarung



RAUMPROGRAMM

WOHNRÄUME

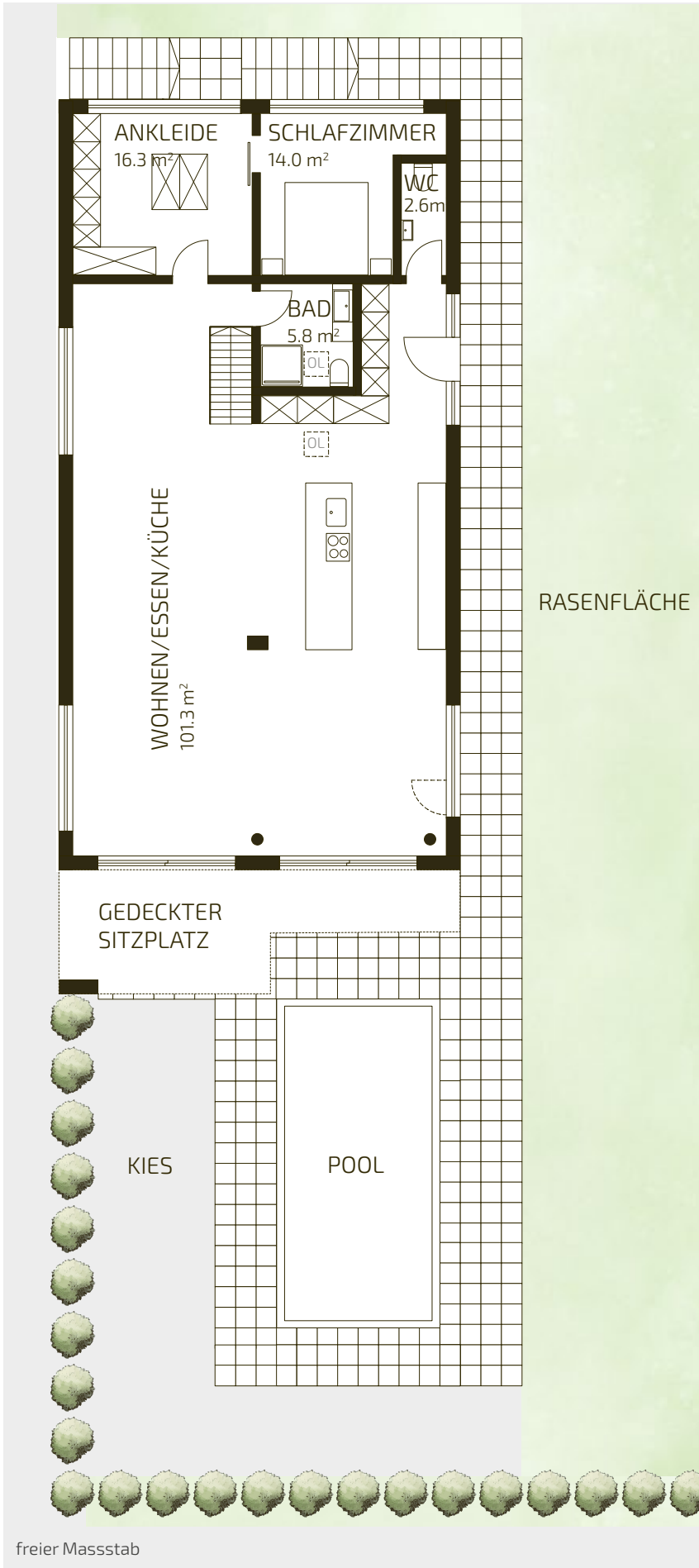
Eingang	19.9 m ²
Vorplatz	16.9 m ²
Gäste	28.4 m ²
Bad/Fitness	18.4 m ²

NEBENRÄUME

Waschen	8.3 m ²
Schutzraum	8.2 m ²
Heizung	14.0 m ²
Garage	34.1 m ²

Nutzfläche Total

148.2 m²



RAUMPROGRAMM

WOHNRÄUME

Wohnen/Essen	75.8 m ²
Küche	25.5 m ²
Ankleide	16.3 m ²
Schlafzimmer	14.0 m ²
Bad	5.8 m ²
WC	2.6 m ²

Wohnfläche total 145.5 m²

Der **Eingangsbereich** ist grosszügig gestaltet und bietet Zugang zum Gästezimmer im EG, Badezimmer sowie zur Treppe ins Obergeschoss.





Im Erdgeschoss befinden sich neben den Serviceräumen **ein geräumiges Zimmer** sowie **ein grosszügiges Bad mit Dusche und Badewanne**.

Die grossen Fensterfronten im **Wohn- und Essbereich** geben einen herrlichen Blick sowohl in den eigenen Garten als auch in die Ferne.





Diese **hochwertige Küche** vereint edles Design mit maximaler Funktionalität. Die **grosszügigen Arbeitsflächen** bieten viel Platz zum Zubereiten und Kochen, während der helle Essbereich zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Grosszügiges Schlafzimmer mit Ankleide und Bad

Ein weitläufiger Rückzugsort mit direktem Zugang zur Ankleide und dem stilvollen Bad – Komfort und Eleganz in perfekter Harmonie.





Das moderne Badezimmer im Obergeschoss und ein **separates WC** bieten maximalen Komfort und Privatsphäre.

Traumhafter Aussenbereich mit Poolanlage, üppigem Grün und einer gedeckten Terrasse mit Lounge zum Entspannen.





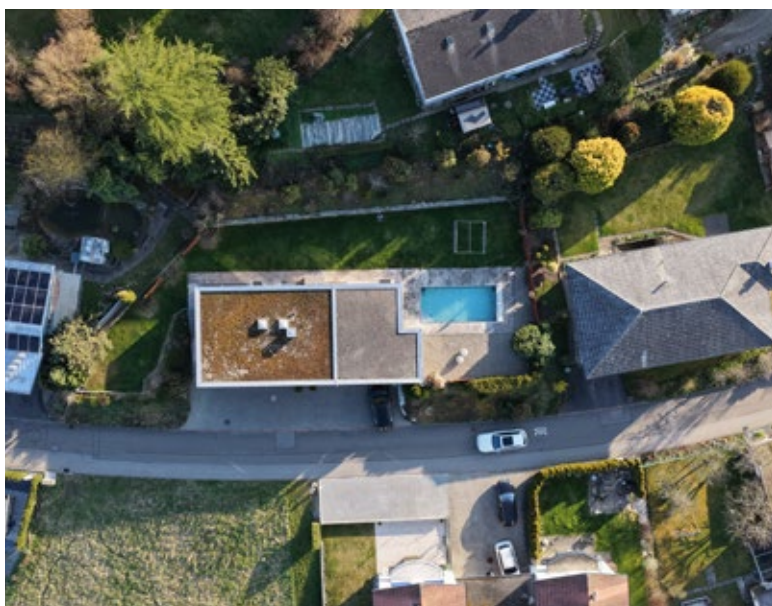
Die idyllische Gartenanlage zeigt sich in einem sehr **gepflegten Zustand** und ist **komplett umzäunt**.



Komfortables Ankommen. **Mehrere Aussenparkplätze** und eine **integrierte Garage** mit Platz für zwei Fahrzeuge bieten bequeme Parkmöglichkeiten.

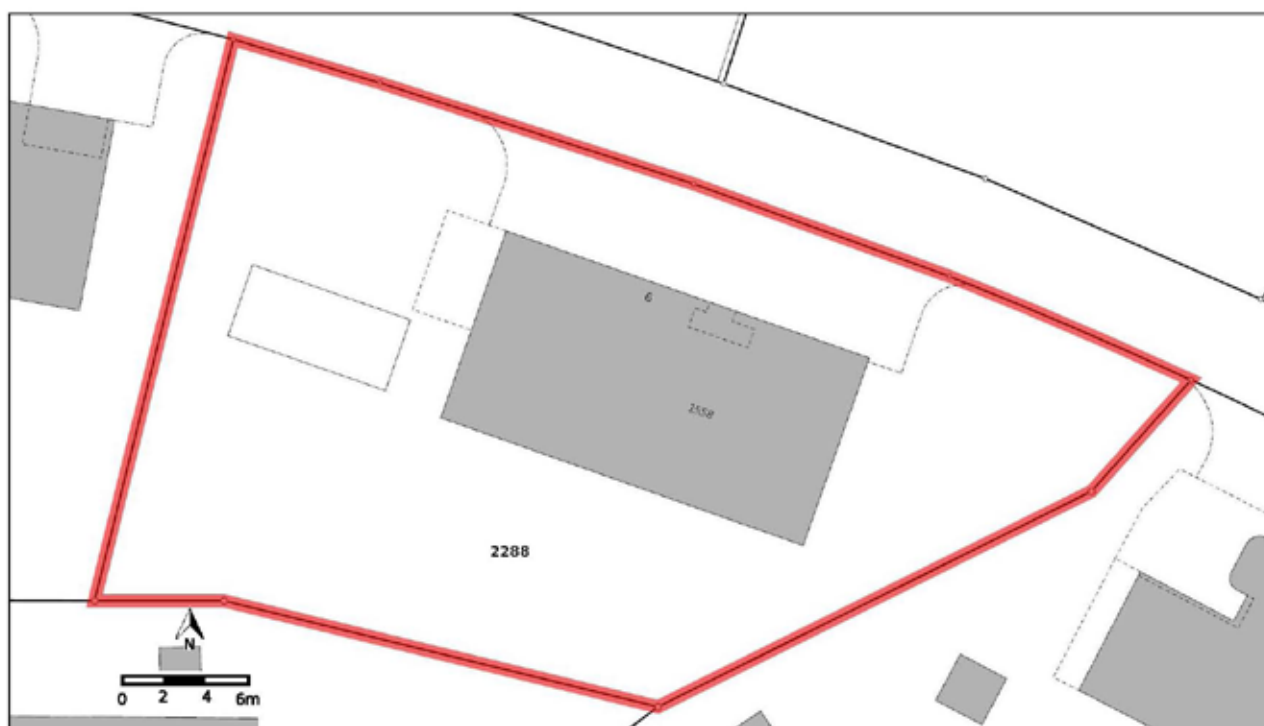


Privilegierte Lage in einem ruhigen und begehrten Wohnquartier, umgeben von idyllischer Natur und mit viel Privatsphäre.



Fuchsweidweg 6, 4852 Rothrist (AG)

Grundstücknummer 2288

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

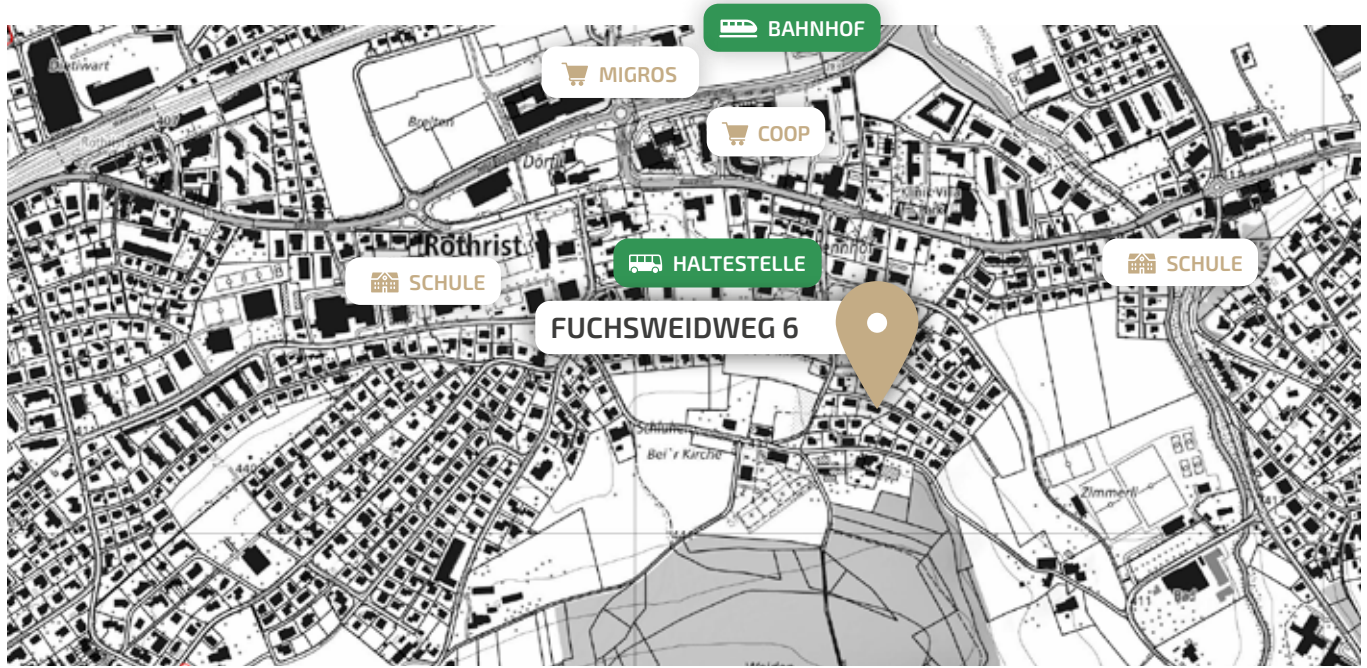
Grundstück-Nr	2288
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH258845830680
Gemeinde (BFS-Nr.)	Rothrist (4282)
Fläche	987 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	28.03.2025

Auszugsnummer	02b4ac13-3b9e-460c-b1c9-947a55abb9df
Erstellungsdatum des Auszugs	28.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb

Ruhige Lage im repräsentativen Wohnquartier



Fuchsweidweg 6, 4852 Rothrist (AG)



ROTHRIST - OLTEN

8.5km 🚗 20 min

ROTHRIST - AARAU

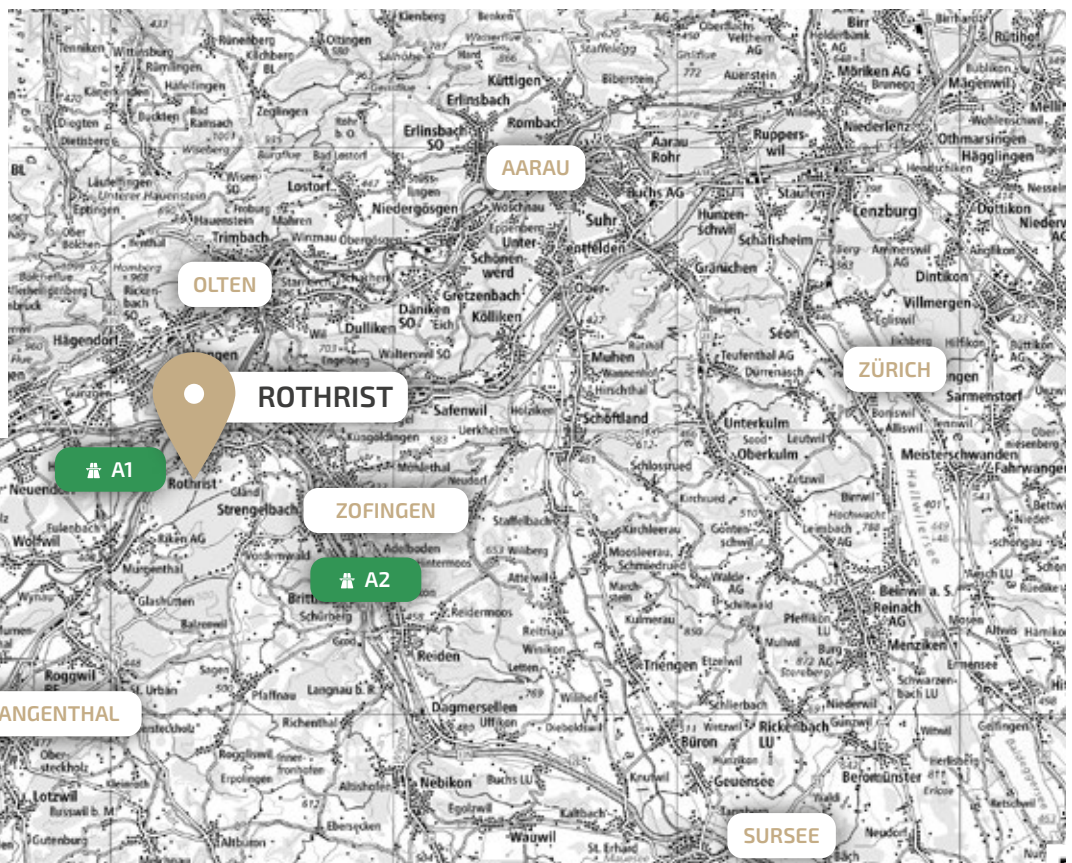
22km 🚗 35 min

ROTHRIST - BASEL

55km 🚗 1h 5min

ROTHRIST - BERN

65km 🚗 1h 7min







Rothrist – Lebensqualität im Herzen der Schweiz

Ruhige Wohnlage – praktische Verkehrsanbindung

MAKROLAGE

Rothrist, eine charmante Gemeinde im Kanton Aargau, bietet eine attraktive Wohnlage, die von einer harmonischen Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung geprägt ist. Mit etwa 9'000 Einwohnern zählt Rothrist zu den mittelgrossen Gemeinden.

Ein herausragender Vorteil von Rothrist ist seine verkehrstechnische Lage. Die Gemeinde liegt an der Schnittstelle der Autobahnen A1 und A2, wodurch Zürich, Bern, Basel und Luzern in weniger als einer Stunde erreichbar sind. Für Pendler ist dies ein unschätzbare Vorteil, da Rothrist auch über einen gut angebundenen Bahnhof verfügt, der Zugverbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Diese zentrale Lage macht Rothrist zu einem idealen Wohnort für Berufstätige, die in grösseren Städten arbeiten, aber dennoch die Ruhe einer ländlichen Gemeinde bevorzugen.

Ein weiterer Pluspunkt von Rothrist ist die naturnahe Umgebung. Die Aare und die umliegenden Wälder laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Für Sportbegeisterte bietet die Gemeinde zahlreiche Möglichkeiten, darunter Sportanlagen, Fitnessstudios und Vereine. Zudem gibt es ein breites kulturelles Angebot mit Veranstaltungen und

Festen, die das Gemeinschaftsleben fördern. Rothrist ist hervorragend mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung ausgestattet. Es gibt eine Vielzahl an lokalen Geschäften sowie grössere Supermärkte, die den täglichen Bedarf abdecken.

MIKROLAGE

Der Fuchsweidweg 6 liegt in einem privilegierten, ruhigen Wohnquartier von Rothrist. Dank der erhöhten Lage oberhalb des Dorfes geniesst man eine traumhafte Weitsicht bis zum „Sälischlössli“ sowie über das Dorf Rothrist bis hin an die solothurner Jurahänge auf der gegenüberliegenden Seite des Aaretals.

Dank der privilegierten Lage hat sich der Fuchsweidweg (Sackgasse) und den umliegenden Strassen ein einladendes, familienfreundliches und repräsentatives Einfamilienhausquartier entwickelt.

Die Bewohnenden profitieren von der ruhigen Lage des Quartiers, von einer guten Anbindung des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar) und von den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die nahe Natur zu bieten hat.

Am besten erleben Sie die einmalige Wohnlage selber – bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie bald persönlich vorstellen zu dürfen.

Mehr Informationen rund um Freizeit, Bildung u.v.m. finden Sie online unter rothrist.ch



Ihr persönlicher
Direktkontakt

Manuela Walti

manuela@tagemo.ch

078 697 06 66

Wir sind gerne für Sie da

Immobilien sind unsere DNA.
Gerne begleiten wir Sie bei allen Fragen zum
Immobilienkauf.

Die Tagemo Treuhand AG steht für Diskretion, Kompetenz
und Leidenschaft im Bereich Immobilien. Wir begleiten
Sie rund um Kauf, Verkauf, Analyse, Bewertung und
Investitionsmöglichkeiten. Dabei garantieren wir Ihnen
durch unser fundiertes Wissen und langjährige Erfahrung
höchste Kompetenz.

Als vertrauensvoller Partner stehen wir Ihnen mit Leiden-
schaft und Engagement zur Seite.

Disclaimer

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen
verfasst und ohne Gewähr.

Tagemo Treuhand AG

Hauptsitz

Grafenaustrasse 7
6300 Zug
041 740 00 43

Filiale Mittelland

Frikartstrasse 2
4800 Zofingen
062 751 54 54



TAGEMO
IMMOBILIEN

tagemo.ch