

# Neuwertige 4.5 Zimmer Dachwohnung mit Aus- und Weitsicht



**Im Grossacher 7  
5622 Waltenschwil**

## Beschreibung:

- 4.5 Zimmer Dachwohnung mit grossen Balkon ca. 15 m<sup>2</sup> und Aussicht
- 2 Nasszellen: Bad/WC mit Fenster, Dusche/WC
- Küche mit Granitabdeckungen und V-ZUG Geräten:  
Induktionskochfeld, Kombisteamer, Backofen, Geschirrspüler
- Reduit mit V-ZUG Waschturm und Zugang zum Estrich mit ca. 17m<sup>2</sup> Fläche
- Bodenbeläge: Bäder, Küche und Reduit: Feinsteinzeug, alle anderen Räume hochwertiger Parkett
- Insektenschutz: Schiebetüren und Rollos
- Elektrische Lamellen- und Sonnenstore
- Lift
- Rollstuhlgerecht / Barrierefrei
- Keller 15m<sup>2</sup>
- Minergie zertifiziert
- Erdsondenwärmepumpe
- Komfort Raumlüftung
- 3-fach Verglasung
- Wasserenthärtungsanlage
- Photovoltaik Anlagen auf beiden Dachhälften
- Tiefe Nebenkosten
- Haustiere erlaubt

## Verkaufsangaben

Wohnung D6, Baujahr 2018

4 ½ Zimmer mit NWF 127.5 m<sup>2</sup> CHF 975'000.—

2 Tiefgaragenplätze (Nr. 65 & 66) je CHF 35'000.—

1 Stromanschluss 220/380V inklusive

Anzahlung: CHF 30'000.— bei Kaufvereinbarung

Handänderung: Kosten je hälftig

Minergie-Zertifikat: MFH D: Nr. AG-4887 GB Nr.: 1296-6

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

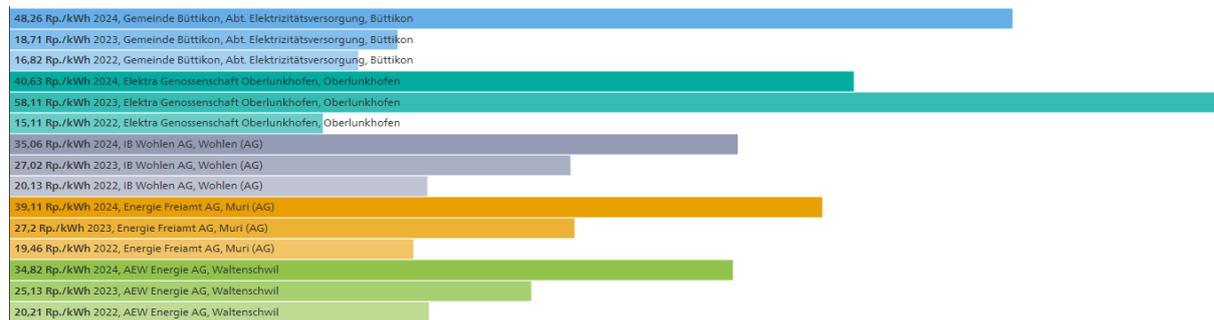
## Nebenkosten 2022/2023

Nebenkosten Wohnung CHF 4300.— inkl. Erneuerungsfond

Beide Garagenplätze je CHF 290.— inkl. Erneuerungsfond

## Strompreise im Vergleich

Total



## Kontakt Daten

Thomas Ullmer  
Im Grossacher 7  
5622 Waltenschwil

079 754 03 10

[Thomas.ullmer@hispeed.ch](mailto:Thomas.ullmer@hispeed.ch)

## Fotos



Hausansicht



Entree



Wohnen / Balkon



Wohnen



Küche / Essen



Küche



Küche



Essen / Küche



Wohnen



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad / WC



Dusche / WC



Balkon mit Aussicht



Aussicht



Aussicht



Reduit / Zugang Estrich

**WHG D5**  
 3½-ZIMMER  
 NWF: 100.5 m<sup>2</sup>

**WHG D6**  
 4½-ZIMMER  
 NWF: 127.5 m<sup>2</sup>



ÜBERB. BÜELISACKER  
 5622 WALTENSCHWIL

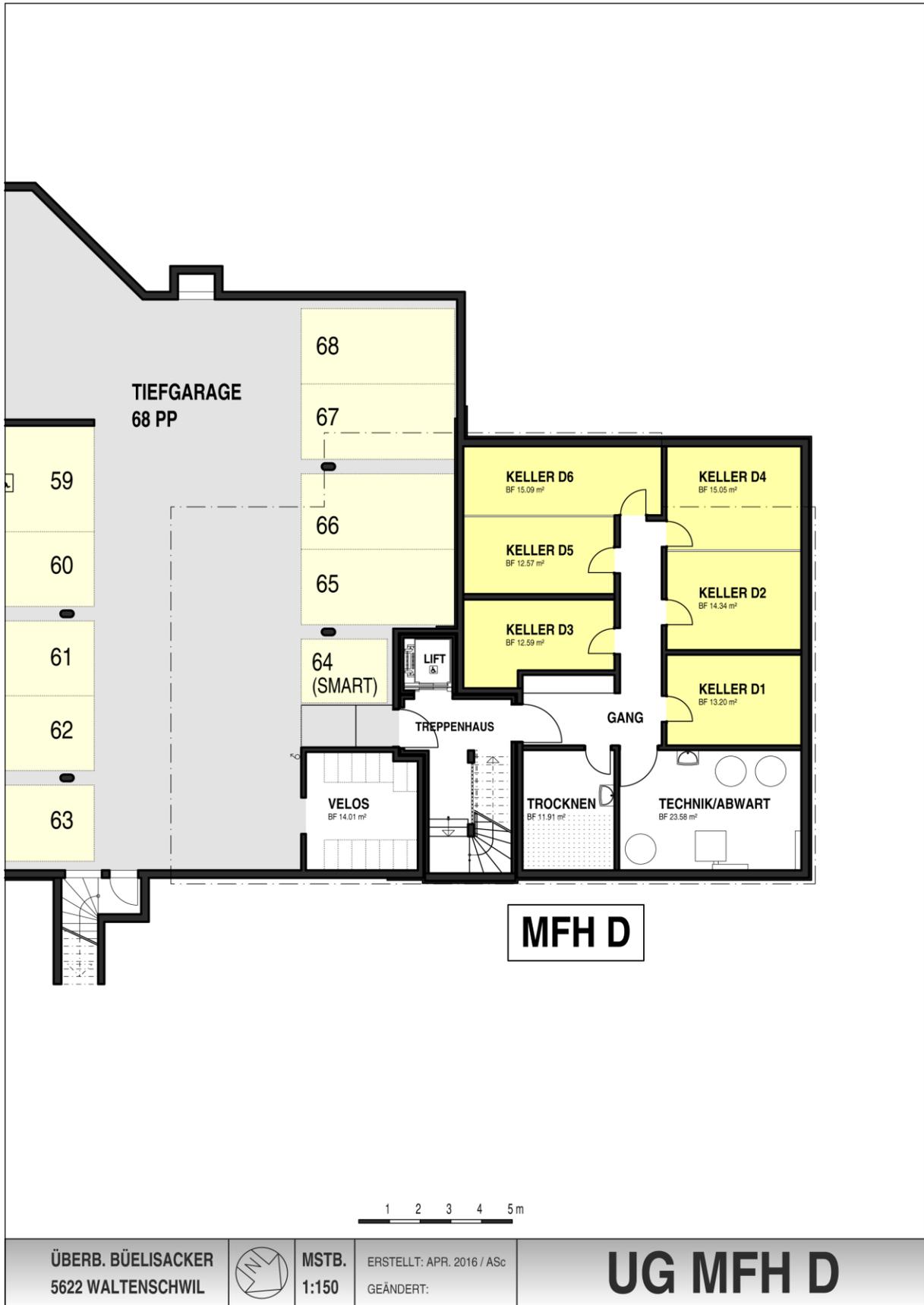


MSTB.  
 1:150

ERSTELLT: APR. 2016 / ASc  
 GEÄNDERT:

**DG MFH D**





## Wohngemeinde Waltenschwil

Waltenschwil - nördlichste Gemeinde im Bezirk Muri - eine schöne Wohngemeinde.

Zwar kein Bauerndorf mehr, aber ein Dorf, in dem man sich noch kennt, „grüezi“ zueinander sagt

Ein Dorf, das trotz intensiver Entwicklung ein überschaubares Dorf geblieben ist.

427 m über Meer

Gemeindebann 454 ha davon Wald 85 ha

Aktuelle Einwohnerzahl: 3137 (Stand per 31.12.2023)

Gemeindesteuerfuss: 106% (Stand 2023)

Büelisacker liegt etwas ausserhalb des Dorfkernes Waltenschwil, zwischen Waltenschwil, Wohlen und Büttikon.

Bekannt in Büelisacker sind die attraktive Minigolfanlage sowie das Clubrestaurant.

Büelisacker ist ein ruhiges, familienfreundliches Quartier mit viel angrenzender Natur.

Neu seit Dez. 2023:

Bus Route der Linie 341 Büelisacker mit den Haltestellen Büelisacker «Dorfplatz» und «Grossacher» wird im Stundentakt bedient. (Abgestimmt auf den Schulzeitenplan Waltenschwil)



## Erholung und Sport

Die Integration der Neuzuzüger darf als sehr gut bezeichnet werden.

Die vielen aktiven Dorfvereine tragen wesentlich dazu bei, dass neue Einwohner schnell Kontakte und auf diesem Weg auch Aufnahme in die Dorfgemeinschaft finden.

Für Freizeitgestaltung, egal ob sportlicher oder kultureller Art, lassen sich viele reizvolle Möglichkeiten finden.

Nebst der bekannten Kart-Bahn, Kunsteisbahn, Minigolfanlage und Reithalle, Schwimmbad und Gemeindebibliothek, Dancing und Fitnesscenter, Fussball- und Tennisplätzen, Turnhallen und Sportanlagen gibt es in angrenzenden Wohlen noch eine grosse Zahl einladender Gasthöfe, Bars und Pubs.

Verkehrsverbindungen:

Die Autobahnanschlüsse Lenzburg, Mägenwil (Richtung Zürich-Bern) und der Anschluss Birmensdorf (Richtung Chur) sind in 15 Minuten zu erreichen.



Schulen:

Den Kindergarten sowie die Primarschulen besuchen die Kinder in Waltenschwil.

Die restlichen Schultypen bis hin zur Kantonsschule werden im angrenzenden Wohlen besucht.

Einkaufen:

Die Gemeinde Waltenschwil bietet Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei Köchli und VOLG mit Post und grosser, bedienter Metzgereiabteilung) für den täglichen Bedarf und weitere Dienstleistungen.

Das angrenzende Wohlen ist ein attraktiver Einkaufsort mit einem umfassenden Angebot von über 120 Fachgeschäfte, Grossverteiler und Dienstleistungsbetriebe und ist mit dem Auto oder dem Ortsbus in wenigen Minuten zu erreichen.

## Schritt für Schritt zu Ihrem Traumobjekt

### 1. Dokumentation

Die vorliegende Dokumentation soll und kann Ihnen einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Kontaktieren Sie uns bei Fragen oder vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

### 2. Besichtigungstermin

Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen eine erste Impression und Sie können ein Gefühl für das Objekt entwickeln. Auch eine gute Möglichkeit, Unklarheiten und Fragen zu klären und allfällige Unsicherheiten aus dem Weg zu räumen.

### 3. Reservation

Das Objekt können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie Ihre Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist für Sie definitiv reserviert, sobald Sie die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und den vereinbarten Reservationsbetrag einbezahlt haben.

### 4. Kaufvertragsentwurf

Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf. In diesem Schriftstück wird sichergestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten klar und eindeutig formuliert werden.

### 5. Unwiderrufliches Zahlungsverprechen

Der Entwurf wird durch den Notar nötigenfalls angepasst und Ihnen in der finalen Version zugestellt. Auf Grund dieses Vertrages stellt Ihnen die Bank ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen aus. Dieses senden Sie **vor der Verschreibung** dem Notar zu. Ohne ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen kann eine Verschreibung nicht stattfinden.

### 6. Unterzeichnung des Kaufvertrages

Sobald der Kaufvertragsentwurf von den Vertragsparteien genehmigt wird, kann beim zuständigen Notar einen Termin für die Vertragsunterzeichnung vereinbart werden.

### 7. Neuer Eigentümer im Grundbuch

Nach der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages werden Sie als neuen Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Jetzt haben Sie das Eigentum an der Immobilie wirksam erworben.

Ihrem Traum vom Eigenheim steht nichts mehr im Wege...