

2026

# Verkaufsdokumentation

4.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Halacherstrasse 2, 8965 Berikon



# Das Wichtigste im Überblick

## Gemeinde und Infrastruktur

**Einwohner** - ca. 5'000

**Steuerfuss 2023** - 89% zuzüglich Kirchensteuer.

**Öffentlicher Verkehr** - Busstation in Gehdistanz (350m).  
- Fahrzeiten nach:

Bremgarten	ca.	16 Minuten
Zürich HB	ca.	36 Minuten
Baden	ca.	38 Minuten

**Individualverkehr** - Autobahnanschluss in Urdorf, Baden und Lenzburg  
- Fahrdistanzen nach:

Bremgarten	ca.	7 Kilometer
Zürich HB	ca.	18 Kilometer
Baden	ca.	18 Kilometer

**Infrastruktur** - Einkaufsmöglichkeiten im Dorf (Volg, Coop, Migros)  
- grössere Einkaufsmöglichkeit in Bremgarten  
- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in Gehdistanz erreichbar.  
- Aktives Vereinsleben für jeden Geschmack und jede Altersklasse  
- Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.berikon.ch](http://www.berikon.ch)

## Kaufobjekt

- Lage** Das Einfamilienhaus befindet sich in Berikon in einem schönen Wohnquartier und bietet folgende Vorzüge:
- ruhige Lage
  - Nähe zu Naherholungsgebiet
  - zentrale Lage (alles in Gehdistanz)
- Objekt**
- 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus
  - 2 Aussenparkplätze (im Kaufpreis inbegriffen)
  - optional sind 2 Tiefgaragenplätze erhältlich
  - Baujahr: 2000
  - Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>
  - Landfläche: 264 m<sup>2</sup>
  - Kubatur: 596 m<sup>3</sup>
- Bau- und Zonenordnung**
- Kernzone
- Ausbau**
- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| - Heizung         | Wärmepumpe (neu 2026)              |
| - Wärmeverteilung | EG: Bodenheizung<br>OG: Radiatoren |
| - Warmwasser      | Boiler (neu 2026)                  |
| - Küche           | zweckmässig, heutiger Standard     |
| - Nasszelle       | Bad / Dusche / WC (neu 2026)       |
| - Bodenbelag      | Platten, Laminat                   |
- Zustand** Das Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Folgende Renovationen fanden 2026 statt:
- Heizungsersatz (neue Luft-Wärmepumpe) und Boiler
  - Neues Badzimmer inkl. neuer Wasserleitungen
  - Neue Eingangstüre
  - Malerarbeiten
  - Elektrische Verteilung
  - Neue Gartengestaltung inkl. neuer Sitzplatz im Westen

-

**Raumkonzept**

ca. Wohnflächen

EG	Eingang	5.24 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	3.06 m <sup>2</sup>
	Entrée	9.82 m <sup>2</sup>
	Separates WC	3.78 m <sup>2</sup>
	Kochen	8.03 m <sup>2</sup>
	Wohnen	25.27 m <sup>2</sup>
	Treppe	4.00 m <sup>2</sup>
OG	Vorplatz / Korridor	11.31 m <sup>2</sup>
	Bad / Dusche / WC	12.80 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	12.82 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	19.18 m <sup>2</sup>
DG	Zimmer 3 (ausgebauter Estrich)	35.14 m <sup>2</sup>
<b>Total Wohnfläche ca.</b>		<b>150 m<sup>2</sup></b>

## Verkaufskonditionen / Diverses

**weitere Unterlagen** - Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherung des Kanton Aargau

**Verfügbarkeit** - ab sofort oder nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis** - Einfamilienhaus: CHF 1'190'000.00  
zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren

**Provision / Spesen** - Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Vollenweider Immobilien & Treuhand AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

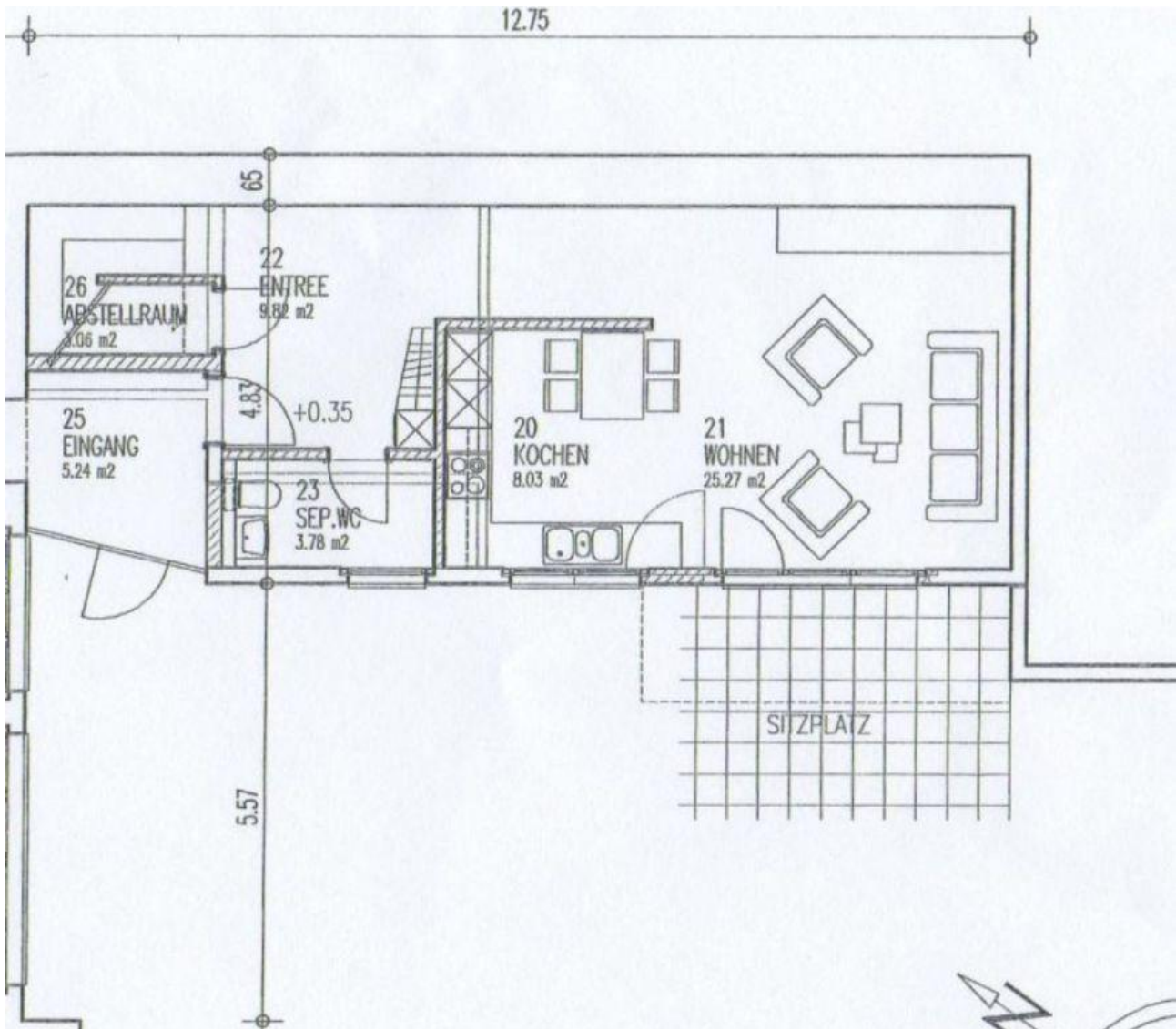
**Anfragen / Angebote** Vollenweider Immobilien & Treuhand AG  
Jan Vollenweider Tel: +79 253 70 89  
Ob der Mur 14 Mail: jan@vitag.ch  
8173 Neerach

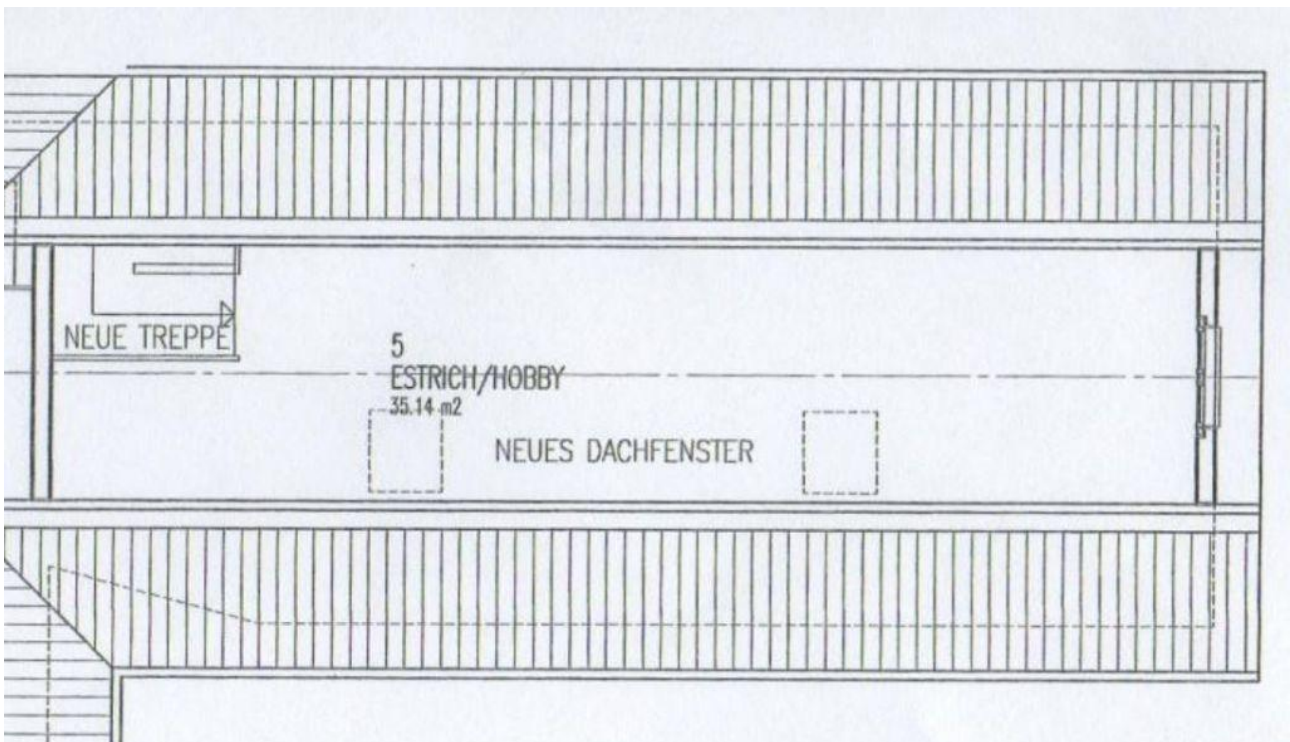
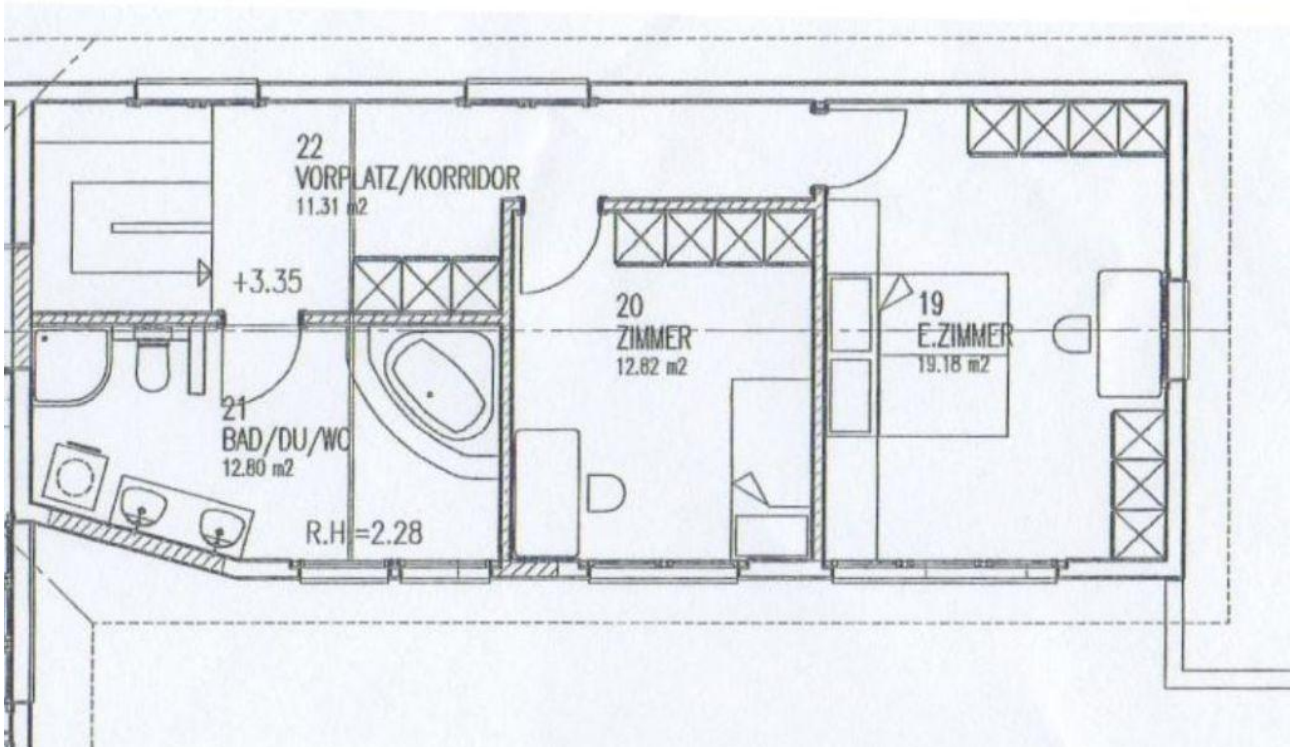
**Hinweis** - Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und Erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Anhang

- Grundrisspläne
- Weitere Bilder
- Situationsplan

## Grundrisspläne





## Weitere Bilder

### Küche & Wohnbereich



### Nasszelle OG



## Zimmer



## Aussenansicht



# Situationsplan

Halacherstrasse 2  
8965 Berikon

