



WOHNEN, WO DIE NATUR ZUHAUSE IST

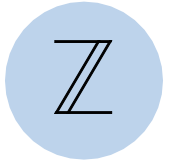
UNTERES TANNENMOOS 726 | 5728 GONTENSCHWIL

ZET IMMOBILIEN AG | Heitligstrasse 2 | 8173 Neerach

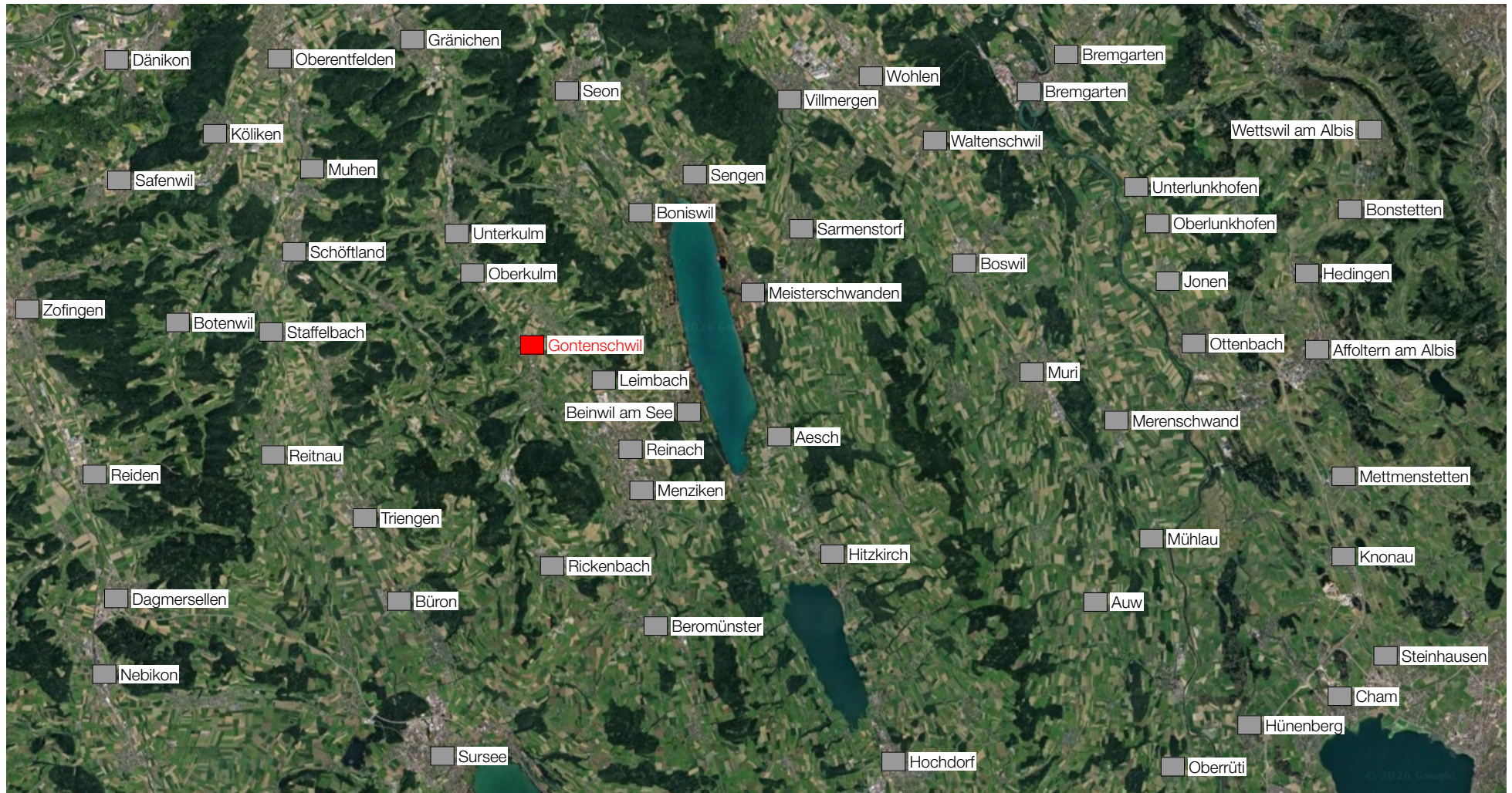


ZET IMMOBILIEN AG

02 MAKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



03 GONTENSCHWIL



ZET IMMOBILIEN AG

Die Aargauer Gemeinde Gontenschwil liegt eingebettet in die sanfte Landschaft des oberen Wynentals und verbindet auf besonders angenehme Weise naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Erreichbarkeit. Rund 2'250 Einwohnerinnen und Einwohner leben hier in einem überschaubaren, gewachsenen Dorf, das von Wiesen, Feldern und grosszügigen Waldflächen geprägt ist. Von den insgesamt 974 Hektaren Gemeindegebiet entfallen über 800 Hektaren auf Landwirtschafts- und Waldflächen – ideale Voraussetzungen für Menschen, die Ruhe, Weite und die unmittelbare Nähe zur Natur schätzen.

Die abwechslungsreiche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein. Wälder, offene Landschaften und die charakteristischen Höhenzüge des Wynentals bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit direkt vor der Haustüre zu verbringen. Der regionale Höhenweg aargauSüd führt durch ruhige Wälder und charmante Dörfer und eröffnet immer wieder eindrucksvolle Ausblicke über das Aargauer Mittelland.

Trotz des ländlichen Charakters ist Gontenschwil gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der eigene Bahnhof wird von der S14 der Wynental- und Suhrentalbahn bedient, welche Gontenschwil direkt mit Menziken und Aarau verbindet. Damit profitieren auch Pendlerinnen und Pendler von einer komfortablen Verbindung zum regionalen Zentrum und zu den weiterführenden Anschlüssen ab Aarau.

Auch für Familien bietet die Gemeinde attraktive Voraussetzungen. In Gontenschwil befinden sich zwei Kindergärten sowie die Primarschule mit sechs gemischten Primarschulklassen. Die weiterführenden Schulangebote werden innerhalb der Region aargauSüd abgedeckt. Daneben sorgen Vereine, kulturelle Angebote, Veranstaltungen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten für ein aktives und lebendiges Dorfleben. Gontenschwil bewahrt dabei seinen ursprünglichen, ländlichen Charakter. Traditionelle Gebäude, Bauernhäuser, gepflegte Wohnquartiere und weitläufige Grünräume prägen das Ortsbild und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart.

Gontenschwil steht für Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität – ein Wohnort für Menschen, die das Leben im Grünen geniessen möchten, ohne auf die Anbindung an die wichtigen Zentren der Region verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten	Volg	weniger als 5 Fahrminuten
	Hofladen	weniger als 5 Fahrminuten
	Migros	weniger als 9 Fahrminuten
	Lidl	weniger als 9 Fahrminuten
	Aldi	weniger als 10 Fahrminuten
	Wildshop	weniger als 5 Fahrminuten
	Hunziker's Hofladen	weniger als 7 Fahrminuten

Sonstiges	Postfiliale	weniger als 5 Fahrminuten
	Mario Marko Hair Salon	weniger als 3 Fahrminuten
	Piraten Bäckerei Sollberger	weniger als 5 Fahrminuten
	Recycling-Paradies	weniger als 10 Fahrminuten
	Apotheke Dr. Müller	weniger als 11 Fahrminuten
	Aargauische Kantonalbank	weniger als 9 Fahrminuten
	Geldautomat (SONECT)	weniger als 5 Fahrminuten

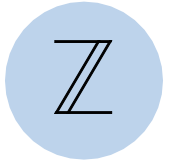
Bahnhof	Gontenschwil	weniger als 4 Fahrminuten
----------------	--------------	---------------------------

Busstation/Tramstation	Gontenschwil Oberdorf	weniger als 11 Gehminuten
-------------------------------	-----------------------	---------------------------

Schulen	Kindergarten	weniger als 6 Fahrminuten
	Primarschule	weniger als 20 Gehminuten
	Sekundarschule	weniger als 10 Fahrminuten

Freizeit	Ponyhof	weniger als 3 Fahrminuten
	NRG Gym Gontenschwil	weniger als 3 Fahrminuten
	FC Gontenschwil	weniger als 5 Fahrminuten
	Piratenspielplatz	weniger als 5 Fahrminuten
	Dorfmuseum Gontenschwil	weniger als 5 Fahrminuten

04 MIKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



■ Einkaufsmöglichkeiten

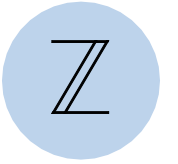
■ Öffentliche Verkehrsmittel

■ Schule

■ Freizeit

■ Sonstiges

05 LÄNDLICHER WOHNTRAUM MIT VIEL PRIVATSPHÄRE



ZET IMMOBILIEN AG



Nordfassade

06 ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

An idyllischer und naturnaher Lage in Gontenschwil im Kanton Aargau erwartet Sie mit der Liegenschaft Unteres Tannenmoos 726 ein Zuhause, das sich wohltuend vom Gewöhnlichen abhebt. Wer hier wohnt, sucht nicht die Nähe zum hektischen Zentrum, sondern schätzt Ruhe, Privatsphäre, Natur und ein hohes Mass an Eigenständigkeit.

Das Wohnhaus bietet viel Platz und richtet sich an Menschen, die das Landleben lieben und Freude daran haben, einen besonderen Ort nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Das grosszügige Umfeld mit verschiedenen Bäumen, Obstgehölzen und naturnaher Bepflanzung schafft eine Atmosphäre, in der sich das Leben im Grünen unmittelbar geniessen lässt. Hier finden Gartenliebhaber, Familien, Handwerker und Individualisten viel Raum für ihre Ideen.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist das eigene Bienenhaus. Es fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet interessante Möglichkeiten für etablierte oder angehende Imkerinnen und Imker. Zahlreiche Pflanzen und Bäume auf dem Grundstück wurden bewusst mit Blick auf die Bienentracht ausgewählt. Damit bildet das Anwesen ein kleines Naturparadies, in dem Biodiversität, Garten und Tierwelt auf besondere Weise miteinander verbunden sind.

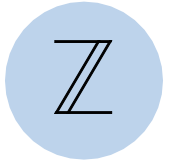
Auch die technische Infrastruktur unterstreicht den eigenständigen Charakter dieser Liegenschaft. Für die Beheizung stehen zwei unterschiedliche Systeme – eine Erdsondenheizung sowie eine Holzheizung – zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine eigene Wasserversorgung über eine Quelle. Diese Kombination dürfte besonders Menschen ansprechen, die Wert auf einen bewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen und eine gewisse Unabhängigkeit legen.

Zusätzlichen Nutzwert bieten die vorhandenen Garagen-, Werkstatt- und Nebenräume. Sie schaffen vielseitige Möglichkeiten für Handwerk, Hobby, Fahrzeuge, Lagerung oder eigene Projekte. Ein Naturkeller mit konstantem Klima ergänzt das Raumangebot und eignet sich beispielsweise hervorragend zur Lagerung von Vorräten oder Wein.

Die Liegenschaft ist kein standardisiertes Neubauobjekt, sondern ein Haus mit Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial. Genau darin liegt ihr besonderer Reiz. Unteres Tannenmoos 726 ist ein Zuhause für Menschen, die Freiheit, Natur, Eigenständigkeit und Individualität nicht nur suchen, sondern bewusst leben möchten.

Adresse	Unteres Tannenmoos 5728 Gontenschwil		
Einfamilienhaus	Wohnfläche (HNF)	ca. 157.0 m ²	
	Nebenräume (NNF)	ca. 184.6 m ²	
	Balkon (AGF)	ca. 13.5 m ²	
Verkaufspreis	CHF 850'000.-		
Baujahr	1962 (Erweiterungsbau 1976)		
Volumen	1'220 m ³ (SIA 116)		
Allgemeine Sanierungen	2025		Neue Wasserpumpe
	2010		Verglasung Wintergarten
	2007		Erdsonden
	2003		Fenster
	1998		Holzheizung
	1994		Dach neu eingedeckt
	1985		Anschluss Kanalisation
Wärmeerzeugung	1976		Anbau Wohnhaus
	Wärmepumpe mit Erdsonde - Speicher - Radiatoren		
	Holzheizung - Radiatoren		
	Notstromlösung/Generator für Heizung		
	Druckanlage der eigenen Wasserversorgung		
Bestehende Hypothek	Brauchwasser - 2 separate ansteuerbare Warmwasserboiler		
	keine Verpflichtung		

07 HELLER WOHNWINTERGARTEN MIT BEZUG ZUM GARTEN

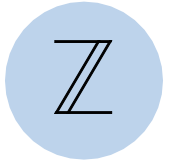


ZET IMMOBILIEN AG



Wintergarten

08 PARZELLE MIT 3'760 m² LANDFLÄCHE



ZET IMMOBILIEN AG



Parzelle

Kat. Nr. 2339 | 3'760 m² Parzellenfläche

Bauzone

Gemäss Kulturlandplan der Gemeinde Gontenschwil ist die Parzelle in der Landwirtschaftzone

Tierhaltung

Auf der Parzelle ist Kleintierhaltung erlaubt. Damit bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Tierliebhaber, die beispielsweise Hühner, Kaninchen oder andere Kleintiere in naturnaher Umgebung halten möchten. Das grosszügige Grundstück bietet dabei viel Raum, um die Tierhaltung individuell und naturnah zu gestalten.

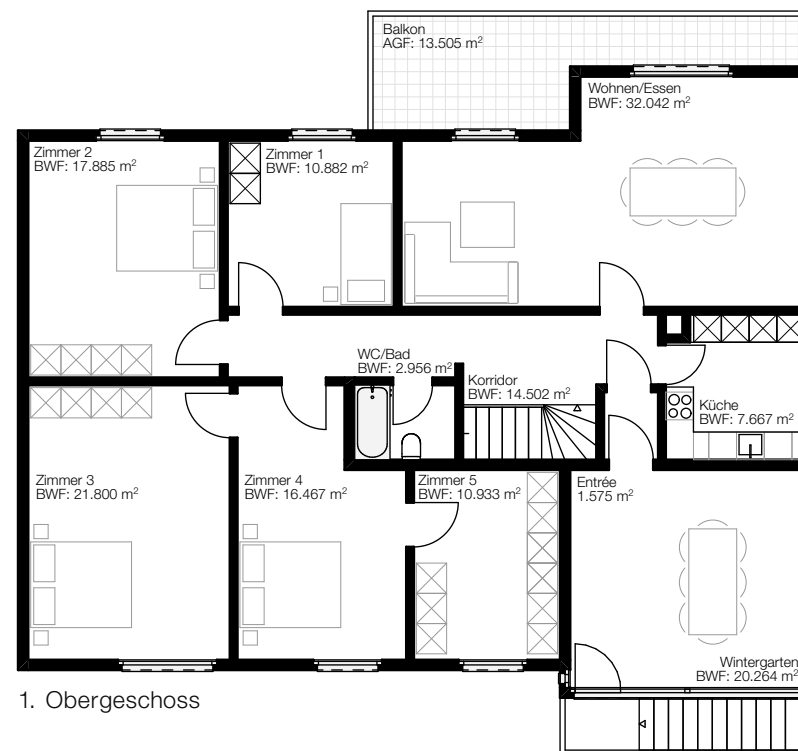
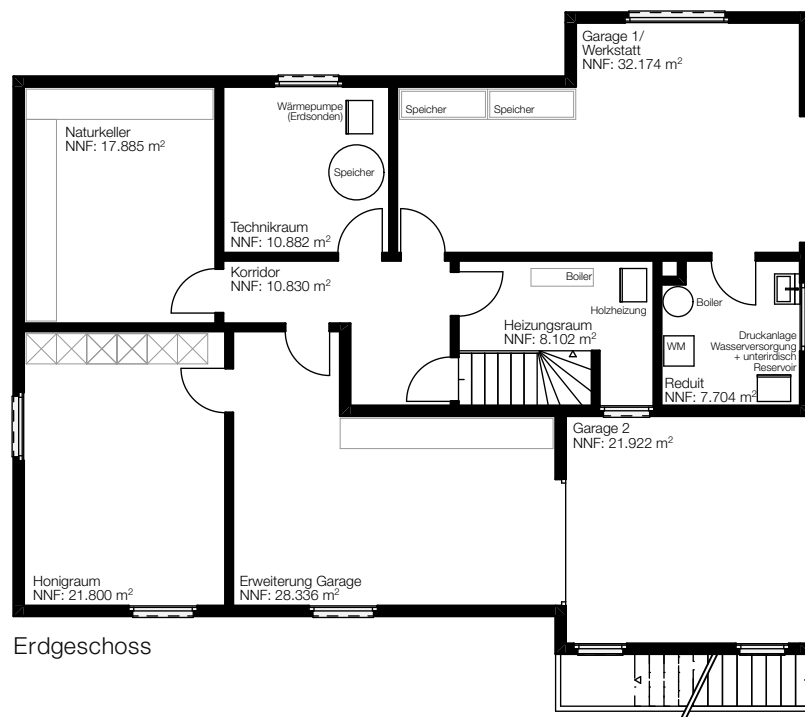
Bienenhaus

Auf dem Grundstück befindet sich ein eigenes Bienenhaus, das vom ehemaligen Eigentümer, einem passionierten Imker, intensiv genutzt wurde. Die umfangreiche Imkerei-ausrüstung ist ebenfalls noch vorhanden und wird derzeit im Untergeschoss aufbewahrt. Bei Interesse kann diese übernommen werden; über den Preis der Geräte und Werkzeuge kann separat verhandelt werden. Die naturnahe Umgebung mit vielfältiger Bepflanzung bietet ideale Voraussetzungen für die Bienenhaltung. Damit eignet sich die Liegenschaft besonders für Imkerinnen und Imker oder für Personen, die dieses besondere Hobby neu für sich entdecken möchten.

09 GRUNDRISSSE



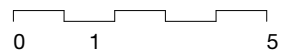
ZET IMMOBILIEN AG



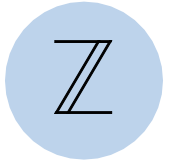
Projekt : Unteres Tannenmoos 726

Datum : 06.09.26

Mst. : 1:150



10 GROSSZÜGIGER WOHNRAUM MIT CHARAKTER



ZET IMMOBILIEN AG



Wohnraum

11 EIN STÜCK LEBENSQUALITÄT IN GONTENSCHWIL



Blick nach Osten

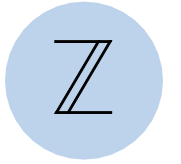
12 DATEN FÜR DUE DILIGENCE



Eingang

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug	
Versicherung	AGV Nachweis	
Verwaltung	Keine Vorhanden	
Pläne Bestand	Katasterplan Mst:1:1000	gem. GIS
	Grundrisse Mst:1:100	UG - 1.OG
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 1962	
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten	
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück	

13 INNENRÄUME MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

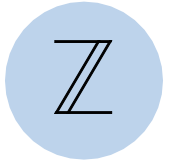


ZET IMMOBILIEN AG



Zimmer 2

14 KÜCHE / NASSZELLE



ZET IMMOBILIEN AG

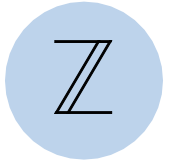


Küche



Bad/WC

15 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ZET IMMOBILIEN AG



Garten

Garantie / Haftungsausschluss

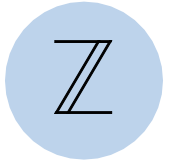
Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

16 RUHIGER RÜCKZUGSORT MIT VIEL PLATZ



ZET IMMOBILIEN AG



Zimmer 3

17 LEBEN IN DER NATUR



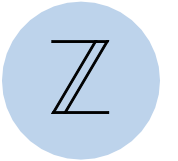
ZET IMMOBILIEN AG

GRÜN
NATUR
IDYLLISCH
ZUHAUSE
RUHE
WEITBLICK
CHARAKTER
LAND



Nordfassade

18 GROSSZÜGIGE RÄUME MIT GESTALTUNGSPOTENZIAL



ZET IMMOBILIEN AG



Korridor 1. OG



Zimmer 4

19 VERKAUFSPROZESS

Phase 1 **Verkaufsdossier / Begehung Grundstück**

Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖReb-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

Phase 2 **Einreichung unverbindliches Kaufangebot**

Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:

- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

Phase 3 **Einreichung verbindliches Angebot**

Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4 **Abschlussphase**

- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung
-



Nicola Zeoli | Geschäftsinhaber

ZET Immobilien AG
info@zetimmobilien.ch
079 375 96 98