



Wo Lebensqualität auf perfekte Anbindung trifft

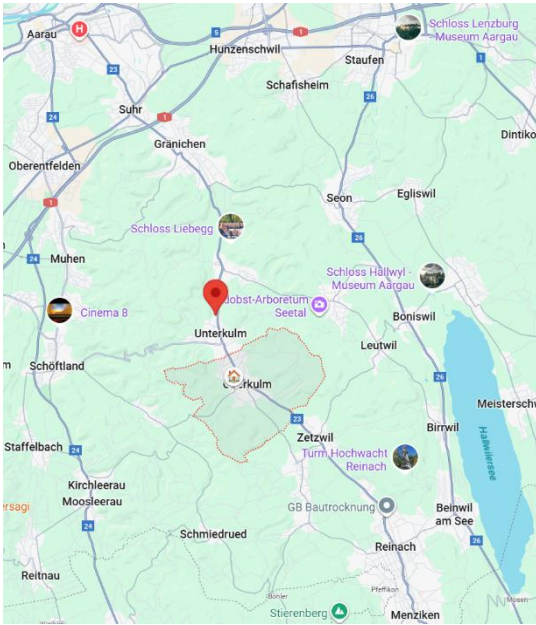
GRUNDDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Strasse	Rotkornstrasse 23
Ortschaft	5727 Oberkulm
Baujahr	2014
Etage	1.OG
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnfläche netto	81m ²
Grundstückfläche	2'276m ²
Nebenräume	Grosser Keller
Heizung	Fernwärme
Heizungsart	Bodenheizung
Dachart	Flachdach
Ausstattung	Waschturm Komfortlüftung
Verfügbarkeit	Nach Absprache
Mindestpreis	CHF 495'000
Richtpreis	CHF 619'000

WICHTIGE DATEN

Renovierung	-
Parkierung	1 Garagenplatz
Kubatur	6'873m ³
Wertquote	55.02/1000
Lage	Zentral
Ausrichtung	Wohnbereich: Südwest Zimmer: Nordost
Aussenbereich	Balkon: 9,5m ²
Umgebung	Besucherparkplätze Spielplätze Pavillon mit Grillstelle
Ausstattung	Lift Veloraum Waschküche
Distanzen	Stausee, 1500m Altstadt, 600m Kindergarten, 350m Primarschule, 900m Öffentlicher Verkehr Bus, 400m Bahnhof, 200m Einkauf, 1200m Spital, 6km

LAGEBESCHREIBUNG



Lage: Oberkulm liegt im Herzen des aargauischen Wynentals und bietet eine gute regionale Anbindung in Richtung Norden nach Aarau und Süden nach Luzern. Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der wichtigen Wirtschaftszentren wie Zürich und Luzern. Anschlüsse an das nationale Strassennetz sind zwar etwas entfernt, die Kantonsstrasse gewährleistet jedoch die regionale Mobilität.

Wirtschaftliches Umfeld: Die Gemeinde ist Teil einer wirtschaftlich stabilen und ländlich geprägten Region. Die Nähe zu grösseren Zentren wie Aarau macht den Standort für Pendler attraktiv, die eine hohe Wohnqualität im Grünen schätzen.

Lebensqualität: Das Wynental ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die sich durch die Kombination aus naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit urbaner Infrastrukturen auszeichnet.

Ort:

- **Charakter:** Oberkulm hat sich seinen dörflichen und naturnahen Charakter bewahrt und ist vor allem als Einfamilienhaus-Dorf bekannt. Die Gemeinde bietet eine hohe Wohnqualität mit einem breiten Spektrum, das von zentrumsnahem Wohnen bis hin zum Wohnen inmitten der Natur reicht.
- **Infrastruktur vor Ort:** Oberkulm verfügt über eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf, darunter ein Volg und eine Bäckerei. Grössere Supermärkte wie Coop oder Migros sind in den Nachbargemeinden schnell erreichbar. Zudem gibt es Ärzte in der Gemeinde, was die medizinische Grundversorgung sicherstellt.
- **Bildung und Familie:** Die Gemeinde bietet ein umfassendes Bildungsangebot. Die Musikschule Kulm sowie Schulen sind vor Ort vorhanden. Das breite Angebot an Vereinen und die ruhige Umgebung machen Oberkulm zu einem idealen Ort für Familien.

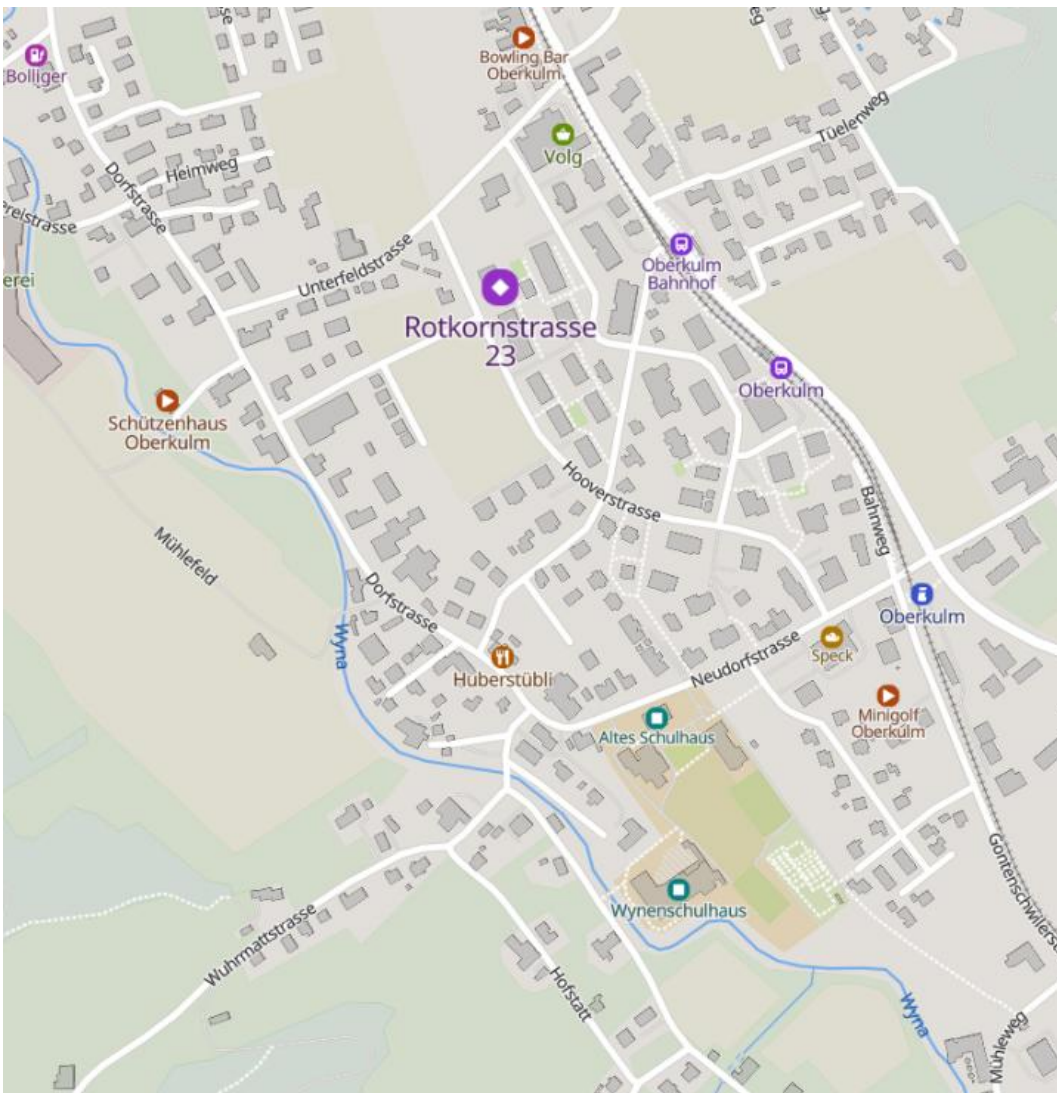
Die Liegenschaft befindet sich an der Rotkornstrasse, in einem modernen und bevorzugten Wohnquartier. Die Umgebung ist ruhig, sonnig und familienfreundlich.

- **Verkehr:**
 - Die Rotkornstrasse ist eine Quartierstrasse ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.
 - Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Gemeinde ist durch die Aargau Verkehr AG (AVA) erschlossen, deren Bahn im 15-Minuten-Takt verkehrt und eine gute Anbindung nach Aarau/Zürich sicherstellt.
 - Derzeit wird ein neuer, zentraler Bahnhof in Oberkulm gebaut, der die bisherigen Haltestellen ersetzen wird, um die Fahrplanstabilität zu verbessern und den heutigen behindertengerechten Anforderungen zu entsprechen.
- **Infrastruktur:**
 - Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie der Volg und die Bäckerei sind im Dorfzentrum erreichbar.
 - Die Schulen sind ebenfalls im Dorf angesiedelt.

- Das regionale Schwimmbad befindet sich in der Nachbargemeinde Unterkulm.

- **Naherholung:**

- Die Naherholungsmöglichkeiten sind ausgezeichnet. Die umliegenden bewaldeten Moränenzüge und die Wyna bieten ein grosses Wander- und Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.
- Es gibt zahlreiche Spazier- und Wanderwege, die mit Ruhebänken und Grillstellen ausgestattet sind.
- Ein Vitaparcours steht für sportliche Aktivitäten zur Verfügung. Die Semmlenhütte des Natur- und Vogelschutzvereins ist an bestimmten Sonntagen geöffnet und kann für Anlässe gemietet werden.



OBJEKTBESCHREIBUNG

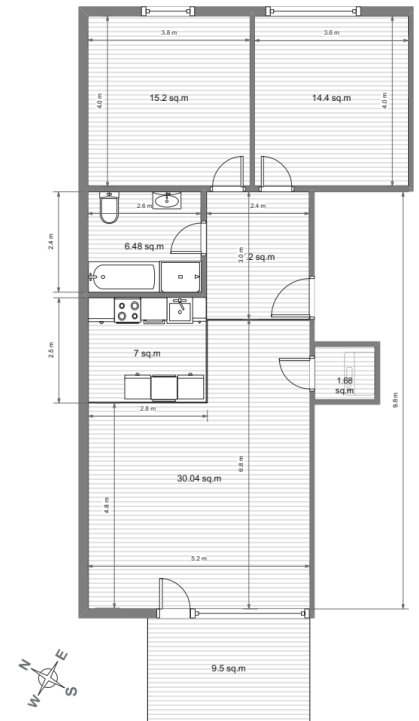
Die Liegenschaft ist Teil einer modernen und neuwertigen Wohnüberbauung, die sich durch eine klare, zeitgemässe Architektur auszeichnet. Die Gebäude sind in einem ausgezeichneten und sehr gepflegten Zustand. Die helle Fassadengestaltung, kombiniert mit grosszügigen Balkonen und Fensterflächen, sorgt für ein freundliches und ansprechendes Gesamtbild.

Die Wohnung selbst besticht durch einen intelligenten Grundriss und helle, lichtdurchflutete Räume. Grosse, teils bodentiefe Fenster schaffen eine offene und luftige Wohnatmosphäre und verbinden den Innenraum elegant mit dem Aussenbereich. Die Architektur ist auf modernen Wohnkomfort ausgelegt und bietet eine hohe Funktionalität im Alltag.

Raumaufteilung: Dieser grosszügige Grundriss erstreckt sich über eine Nettowohnfläche von rund 82m² und überzeugt durch eine klare und funktionale Trennung der gemeinschaftlichen Wohn- und privaten Schlafbereiche.

Der einladende Eingangsbereich (ca. 7.2m²) fungiert als zentraler Verteiler und erschliesst sämtliche Räume der Wohnung.

- **Das Herzstück der Wohnung** ist der lichtdurchflutete und über 30m² grosse Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf den grosszügigen Aussenbereich (ca. 9.5 m²), der den Wohnraum an schönen Tagen ideal erweitert.
- Die separate **Küche** ist mit 7 m² praktisch dimensioniert und direkt vom Wohnbereich aus zugänglich.
- Der **private Schlafbereich** bietet zwei grosszügige Zimmer, die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten garantieren. Das Hauptschlafzimmer umfasst über 15m², während das zweite Zimmer mit rund 14.4 m² ebenfalls komfortabel geschnitten ist und sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.
- Das **Badezimmer** ist mit ca. 6.5m² komfortabel gestaltet.
- Ein praktisches **Reduit** mit ca. 1.7m² sorgt für zusätzlichen und wertvollen Stauraum.



Diese klare und grosszügige Raumaufteilung macht die Wohnung zum perfekten Zuhause für Paare mit Platzbedarf oder eine kleine Familie.

Materialien und Ausbaustandard:

Der Ausbaustandard ist als hochwertig, modern und pflegeleicht zu beschreiben. In der gesamten Wohnung wurde eine durchgängige und geschmackvolle Materialisierung gewählt.

- **Böden:** In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger und robuster Parkettboden in einem warmen Eichenton verlegt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Badezimmer sind mit stilvollen, grossformatigen Keramikplatten in Anthrazit ausgestattet.
- **Wände:** Die Wände sind mit einem feinen Abrieb versehen und in neutralem Weiss gehalten, was die Helligkeit der Räume zusätzlich unterstreicht.
- **Küche:** Die moderne, offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Sie verfügt über hochglanzweisse, grifflose Fronten, eine edle Arbeitsplatte aus dunklem Granit und hochwertige Einbaugeräte, inklusive eines hochliegenden Backofens.

- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist komfortabel mit einer Badewanne, einer separaten, grosszügigen Glasdusche ausgestattet. Ferner ist ein Lavabo und ein-WC vorhanden.
- **Eigener Waschturm:** Ein besonderes Highlight ist das separate Reduit mit eigenem Waschturm (Waschmaschine und Tumbler), das höchste Flexibilität und Unabhängigkeit im Alltag bietet.

Aussenbereich: Der Aussenbereich ist ein wesentlicher Bestandteil der hohen Lebensqualität dieser Liegenschaft und wurde mit Bedacht auf Erholung und Familienfreundlichkeit gestaltet.

- **Balkon:** Die Wohnung verfügt über einen grosszügigen, gedeckten Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Er bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und lädt zum Verweilen im Freien ein. Das moderne Geländer mit satinierten Glaselementen sorgt für Privatsphäre, während man den schönen Ausblick in die grüne, unverbaute Umgebung geniesst.
- **Gemeinschaftlicher Innenhof:** Die Gebäude gruppieren sich um einen grosszügig gestalteten, parkähnlichen Innenhof. Gepflegte Rasenflächen, Bäume und ein moderner Spielplatz schaffen einen sicheren und idyllischen Begegnungs- und Spielort für die Bewohner – ideal für Familien mit Kindern.

Nebenträume: Die Wohnung verfügt über einen grossen Keller.

Heizung: Das Gebäude verfügt über Fernwärme. Sämtliche Räume werden über eine Bodenheizung gewärmt.

Einrichtungen: Das Quartier verfügt über diverse Spielplatzgeräte sowie über einen Pavillon mit Grillstelle

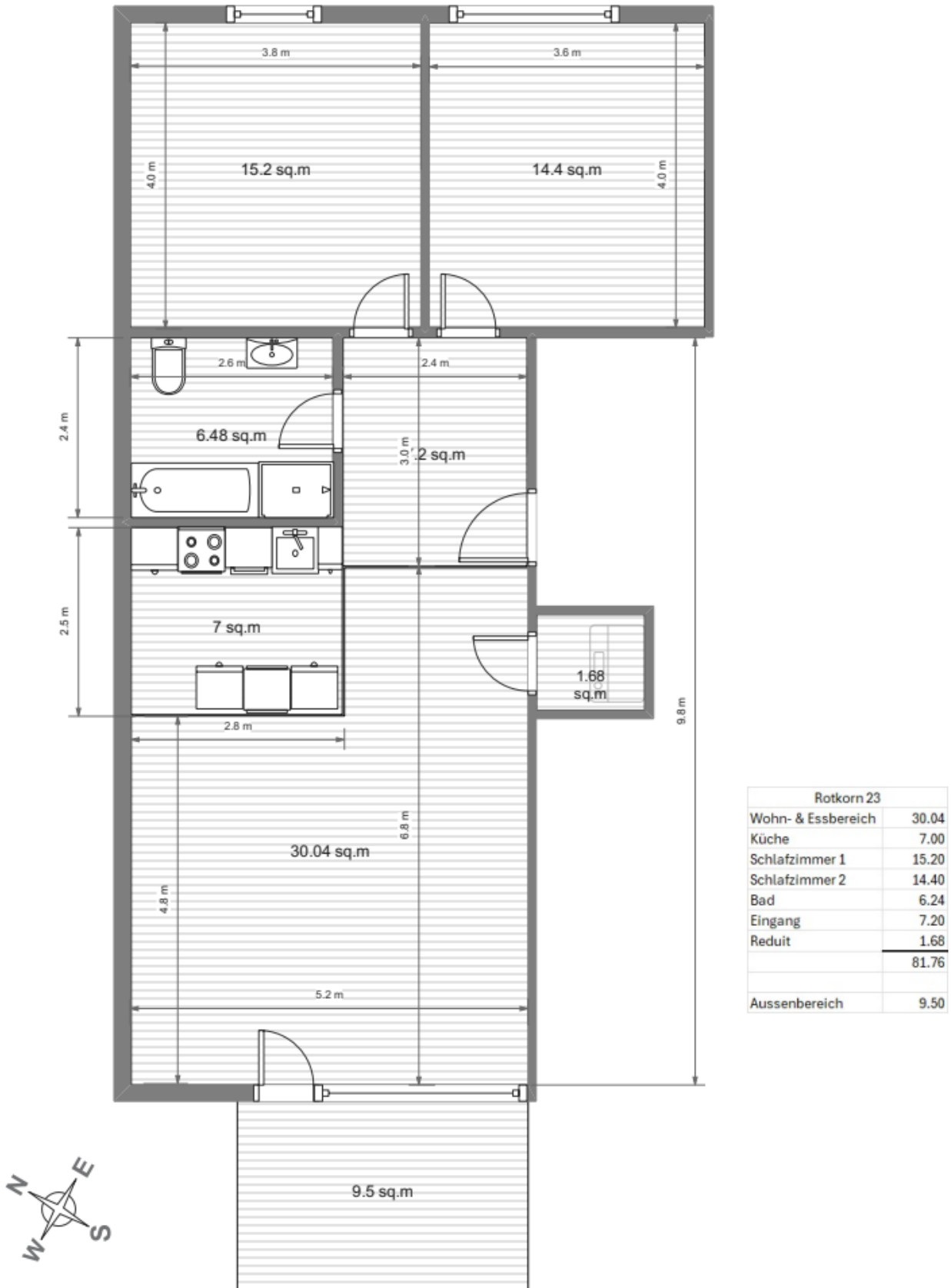
Parkierung: Zum Objekt gehört ein Parkplatz in der unterirdischen Einstellhalle.

ILLUSTRATION





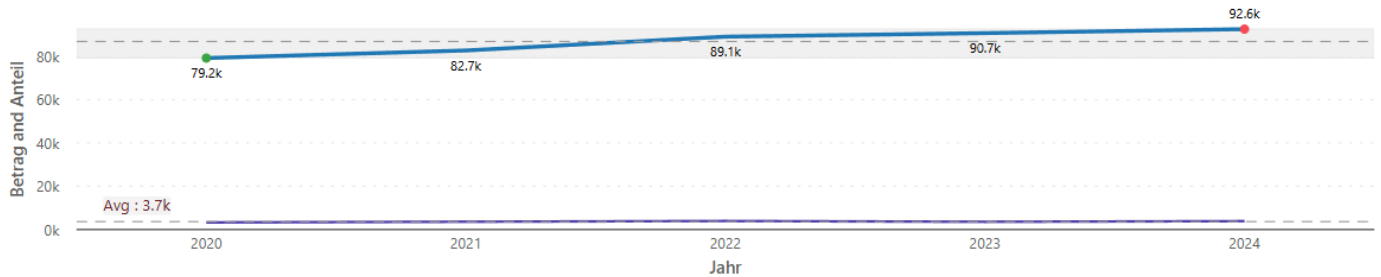
GRUNDRISS



FINANZEN

Betriebskosten

Betrag, Anteil by Jahr



Anteil, Betrag by Kontogruppe, Bezeichnung, Jahr

Jahr	2020		2021		2022		2023		2024	
	Anteil	Betrag in Thousands	Anteil	Betrag in Thousands	Anteil	Betrag in Thousands	Anteil	Betrag in Thousands	Anteil	Betrag in Thousands
<input type="checkbox"/> All	3,297.34	79.20	3,620.08	82.71	3,946.68	89.08	3,591.50	90.72	3,883.72	92.56
<input type="checkbox"/> Bankzinsen und -spesen	5.11	0.10	5.15	0.10	4.36	0.09	4.25	0.08	4.65	0.09
Bankspesen	5.11	0.10	5.15	0.10	4.36	0.09	4.25	0.08	4.65	0.09
Bankzinsen	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	
<input type="checkbox"/> Einstellhalle	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
Strom Einstellhalle	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
<input type="checkbox"/> ESH	258.76	24.32	244.97	23.03	249.97	23.50	296.82	27.90	287.37	27.01
allgemeiner Unterhalt							7.11	0.67	0.00	
Bankspesen	2.54	0.24	2.07	0.19	1.81	0.17	3.11	0.29	3.16	0.30
diverser Liegenschaftsaufwand	12.23	1.15	0.00	0.00	4.12	0.39	2.14	0.20	0.74	0.07
Gebäudesach- /Haftpflchtversicherung	7.99	0.75	7.99	0.75	7.64	0.72	8.05	0.76	8.91	0.84
Hauswartsspesen			6.42	0.60	1.25	0.12	1.25	0.12	1.75	0.16
Hauswartung	26.26	2.47	26.26	2.47	26.26	2.47	29.35	2.76	51.93	4.88
Kehrichtgebühren							0.60	0.06	0.00	
kontonale Gebäudeversicherung	7.69	0.72	10.71	1.01	7.98	0.75	14.27	1.34	4.77	0.45
sonstige Serviceabonnemente	13.24	1.24	7.73	0.73	8.02	0.75	10.82	1.02	8.05	0.76
Strom Allgemein	29.37	2.76	29.01	2.73	30.22	2.84	30.08	2.83	33.74	3.17
übrige Verwaltungskosten					3.44	0.32	3.44	0.32	3.45	0.32
Unterhalt Einstellhalle	12.41	1.17	11.16	1.05	15.63	1.47	42.97	4.04	27.13	2.55
Unterhalt Parkplätze	3.40	0.32	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	
Verwaltungshonorar	37.24	3.50	37.24	3.50	37.24	3.50	37.24	3.50	37.37	3.51
Zuweisung Ernerungsfond	106.38	10.00	106.38	10.00	106.38	10.00	106.38	10.00	106.38	10.00
<input type="checkbox"/> Heizkosten	877.59	18.24	985.01	19.74	923.82	19.11	808.46	19.11	1,006.57	21.32
Grundkosten Raumheizung	301.46	5.91	300.23	5.89	305.49	5.99	313.24	6.14	319.96	6.27
Grundkosten Warmwasser	86.55	1.70	86.23	1.69	87.74	1.72	89.96	1.76	91.89	1.80
Grundpreis Betrieb & Unterhalt	117.35	2.30	116.86	2.29	118.91	2.33	121.94	2.39	124.55	2.44
Rep. Heizung									9.97	0.23
Strom Wärme	223.37	5.81	291.25	6.69	233.97	6.12	201.37	6.27	351.70	8.08
Unterhalt Zähler	129.14	2.07	152.29	2.44	149.67	2.39	0.00	0.00	0.00	
Verwaltungshonorar Heizung	0.00		0.00		0.00				0.00	
VHK-Abbr. -Service	10.77	0.28	0.00		0.00		81.96	2.55	108.48	2.49
Wasseraufbereitung	8.96	0.18	38.16	0.75	28.04	0.55				

Stand Erneuerungsfond 31.12.2025: 125kCHF / Jährliche Einlage 10kCHF

Die Betriebskosten, exklusive Einlagen in den Erneuerungsfond, lagen die letzten 5 Jahre im Durchschnitt bei 86.9kCHF. Im Minimum bei 79.2kCHF und im Maximum bei 82.6kCHF. Die anteiligen Betriebskosten für die Wohnung und Parkierung beträgt durchschnittlich 3.7kCHF im Jahr.

Durch kleinere Unterhaltsarbeiten und Reparaturen können die Kosten schwanken. Für grössere Erneuerungen respektive Sanierungen, wie den Ersatz der Heizung, wird der Erneuerungsfond genutzt. Sodass man hier nicht unerwartet hohe Schwankungen in den Betriebskosten hat respektive dem persönlichen Haushaltsbudget erwarten muss. Die Höhe der Einlage in den Erneuerungsfond kann jedes Jahr an der STWEG Versammlung festgesetzt werden und wird mit entsprechender Voraussicht geäufnet.

WEITERE UNTERLAGEN

Grundbuchauszug

3. Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Liegenschaft Oberkulm / 1995

Gemeinde	Oberkulm (BFS-Nr. 4140)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1995
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 31399 97681 86
Fläche	1'810 m ² ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	40
Lagebezeichnung	Unterfeld
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 1'810 m ²

4. Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks (Tiefgarage)

LIG Oberkulm / 1997

Gemeinde	Oberkulm (BFS-Nr. 4140)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1997
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 33768 13999 53
Fläche	466 m ² ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	40
Lagebezeichnung	Unterfeld
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 22 m ² Acker, Wiese, Weide, 444 m ²
Gebäude / Bauten	Autoeinstellhalle, Versicherungs Nr.: 1100
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	keine

Anmerkungen

01.01.1974 005-2215 und 2191	Öffentlicher Fussweg und Fahrweg laut Plan ID.005-2012/000197
22.01.2015 005-2015/243/0	Miteigentumsanteile verpfändet ID.005-2015/001009
22.01.2015 005-2015/243/0	Projektmutation ID.005-2015/001010

Dienstbarkeiten

22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Überbaurecht für Gebäudeteil "unterirdische Tiefgarage mit oberirdischem Pavillon" ID.005-2015/000994 z.L. LIG Oberkulm/665 z.L. LIG Oberkulm/667 z.L. LIG Oberkulm/1995 z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Fusswegrecht ID.005-2015/000995 z.L. LIG Oberkulm/665 z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Ausschliessliches Benützungsrecht an Besucherparkplätzen ID.005-2015/000996 z.L. LIG Oberkulm/667
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Ausschliessliches Benützungsrecht am Containerplatz ID.005-2015/000997 z.L. LIG Oberkulm/665 z.L. LIG Oberkulm/667 z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht ID.005-2015/000998

	z.L. LIG Oberkulm/665
	z.L. LIG Oberkulm/667
	z.L. LIG Oberkulm/1995
	z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Ausschliessliches Benützungsrecht an Spielwiese ID.005-2015/000999
	z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Ausschliessliches Benützungsrecht an Spielplatz ID.005-2015/001000
	z.L. LIG Oberkulm/665
	z.L. LIG Oberkulm/1995
22.01.2015 005-2015/243/0	(R) Ausschliessliches Benützungsrecht an Schlammsammlern ID.005-2015/001002
	z.L. LIG Oberkulm/665
	z.L. LIG Oberkulm/667
	z.L. LIG Oberkulm/1995
	z.L. LIG Oberkulm/1996
22.01.2015 005-2015/243/0	(L) Grenzbaurecht ID.005-2015/001006
	z.G. LIG Oberkulm/665
22.01.2015 005-2015/245/0	(L) Mitbenützungsrecht an Technikraum und Erstellungs-, Betriebs- und Fortbestandsrecht für Wärmepumpen-Heisanlage mit Nutzung von Grundwasser sowie Zugangs- und Zufahrtsrecht, übertragbar, mit Nebenleistungspflichten ID.005-2015/001020
	z.G. EKZ CONTRACTING AG, Dietikon (UID: CHE-352.182.625)

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

Wohnung

2.1 Stockwerkeigentum Oberkulm / 1995-6 (23.1.2)

Gemeinde	Oberkulm (BFS-Nr. 4140)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1995-6	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 71617 05493 59	
Stammgrundstück	Oberkulm/1995	
Wertquote	54/1000	
Sonderrecht	3 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 6, 1. Obergeschoss, mit Neben- raum	22.01.2015 005-2015/246/0 Begründung Stockwerkeigentum
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	keine	

Anmerkungen

22.01.2015 005-
2015/247/0 Reglement der Stockwerkeigentümer-
Gemeinschaft ID.005-2015/001047

Dienstbarkeiten

keine

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

Keine

Garage

2.2 Miteigentum Oberkulm / 1997-0-59 (Autoabstellplatz Nr. 59)

Gemeinde	Oberkulm (BFS-Nr. 4140)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1997-0-59
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 27619 37954 82
Stammgrundstück	Oberkulm/1997
Wertquote	1/98
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	keine

Anmerkungen

22.01.2015 005-2015/244/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.005-2015/001014
---------------------------	--

Dienstbarkeiten

keine

Grundlasten

keine

Vormerkungen

22.01.2015 005-2015/243/0	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts ID.005-2015/001008
---------------------------	---

Grundpfandrechte

Keine

Gebäudeversicherungsnachweis

Police Nr. 334035

Aarau, 7. März 2022

MU / 005

Eigentümer/Eigentümerin

Eigentümergeinschaft Gebäude 1100

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2022 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oberkulm	1100	Rotkornstrasse	2014

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
14.07.2015	0.0	10'627	497

Gebäudebeschrieb

Tiefgarage, Heizzentrale

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 2'846'000	2'846'000	0.330	939.20
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	2'846'000	0.010	28.45
Gebäudeversicherer (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			48.35
Feuerschutzabgabe	2'846'000	0.045	128.05
Elementarschadenpräventionsabgabe	2'846'000	0.040	113.85
Total			1'257.90

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

Police Nr. 334079

Aarau, 7. März 2022

MU / 005

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 1098

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2022 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oberkulm	1098	Rotkornstrasse 23/25	2014
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
14.07.2015	0.0	6'873	497

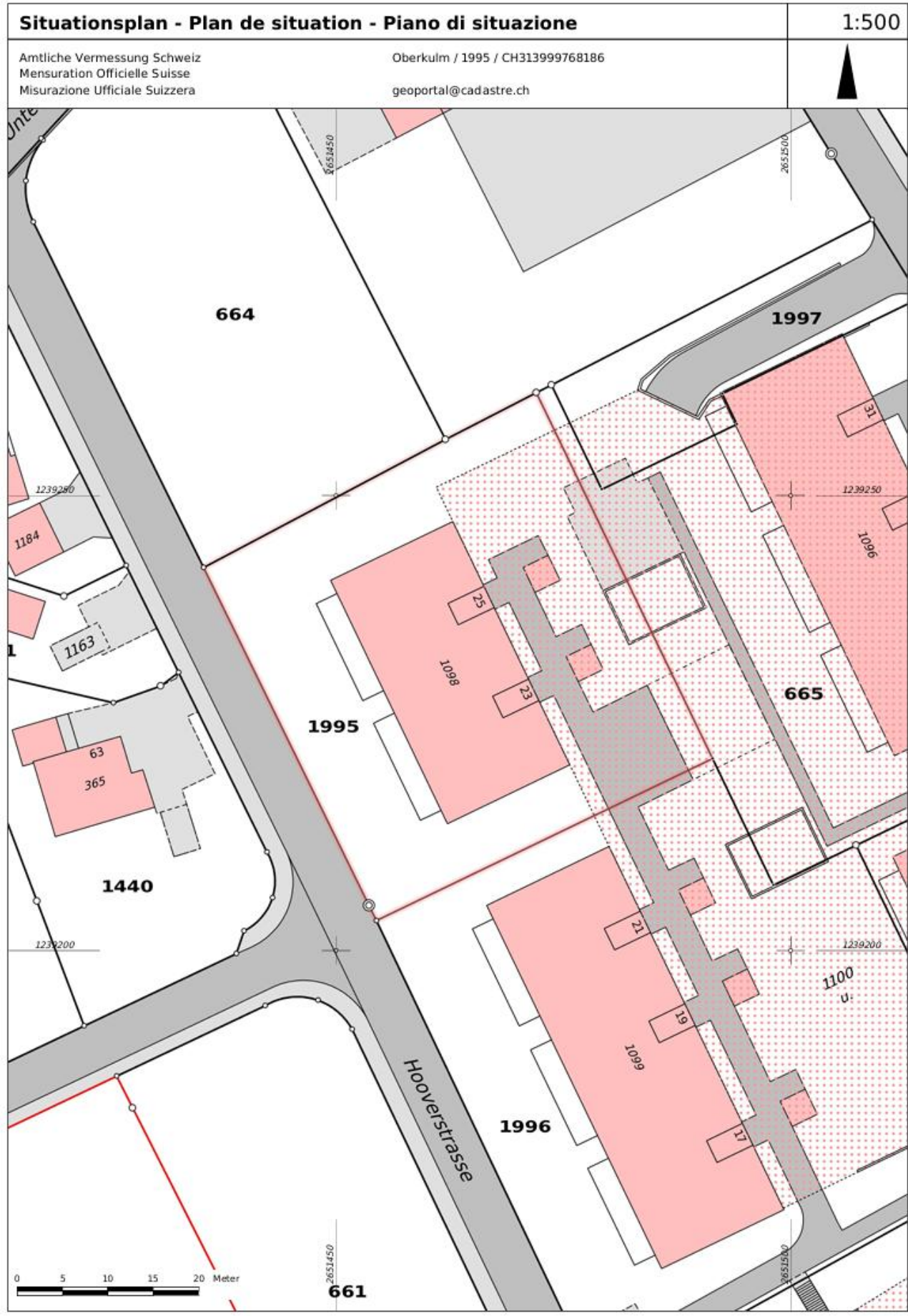
Gebäudebeschreibung

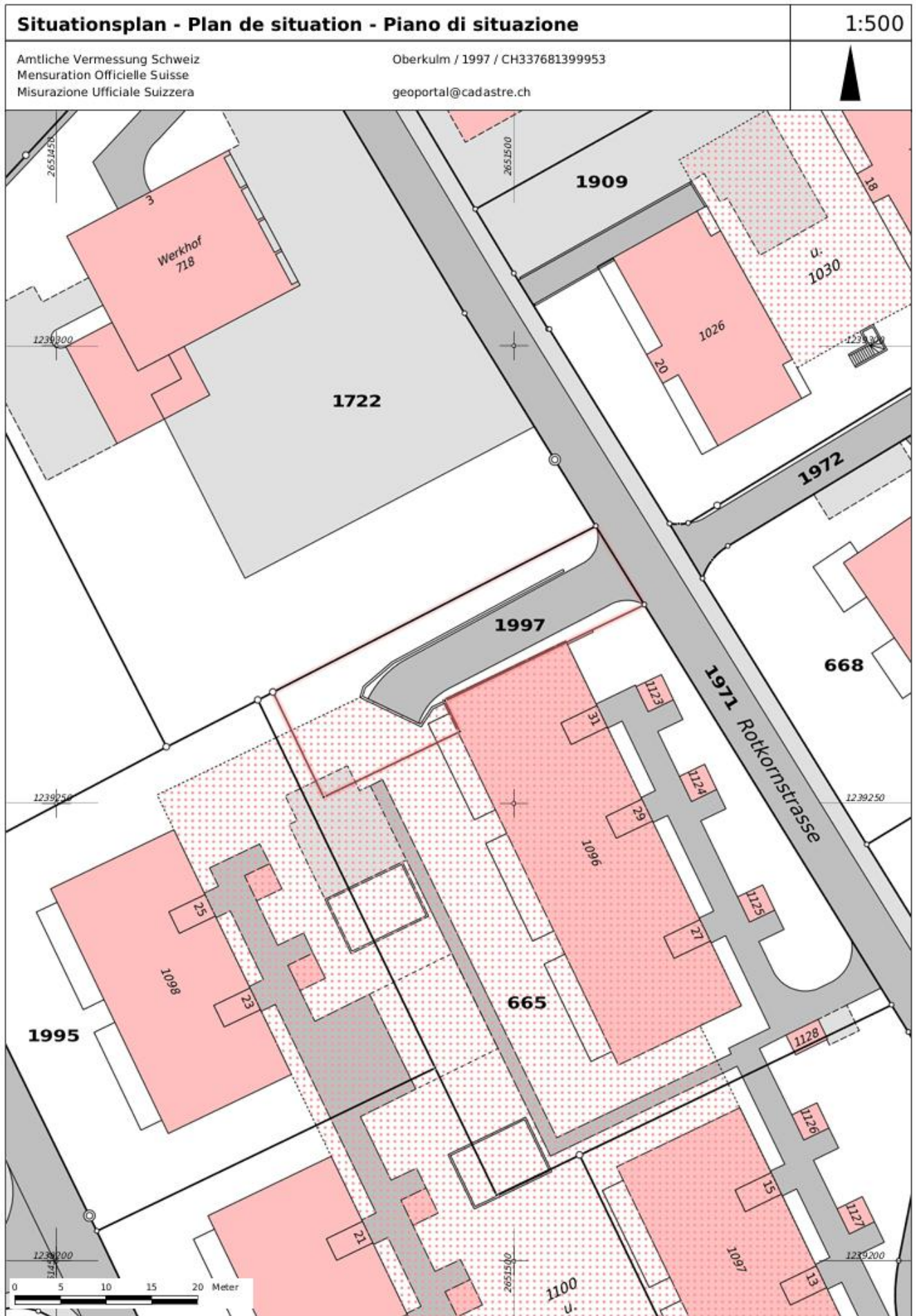
Mehrfamilienhaus (Haus C)

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 3'892'000	3'892'000	0.330	1'284.35
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Nein			
Gebäudeversicherer (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			64.20
Feuerschutzabgabe	3'892'000	0.045	175.15
Elementarschadenpräventionsabgabe	3'892'000	0.040	155.70
Total			1'679.40

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

Situationsplan





INSERAT

Neuwertige 3.5-Zimmer-Wohnung an sonniger, familienfreundlicher Lage

Diese moderne und lichtdurchflutete 3.5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2014 befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch einen hochwertigen Ausbaustandard. An ruhiger und sonniger Lage in einem bevorzugten Wohnquartier gelegen, ist sie das perfekte Daheim für Paare oder eine kleine Familie, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Auf einer grosszügigen Nettowohnfläche von 81 m² erwartet Sie ein intelligenter Grundriss, der keine Wünsche offenlässt. Das Herzstück ist der über 30 m² grosse, helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Westbalkon (9.5 m²). Geniessen Sie hier entspannte Feierabende mit Blick ins Grüne. Die moderne, offene Küche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten fügt sich perfekt in den Wohnraum ein.

Zwei geräumige Schlafzimmer (über 15 m² und 14 m²), edler Eichen-Parkettboden in allen Wohnräumen sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche unterstreichen den gehobenen Charakter.

Weitere Highlights:

- **Eigener Waschturm** im praktischen Reduit direkt in der Wohnung
- **Nachhaltige Fernwärme** mit komfortabler Bodenheizung
- **Moderne Komfortlüftung** für ein stets angenehmes Raumklima
- **Lift** von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene
- **Parkähnlicher Innenhof** mit Spielplatz und Grillpavillon zur Mitbenutzung
- **Garagenplatz** in der Tiefgarage

Interessiert?

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Ein umfassendes Exposé wird gerne zugestellt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht bearbeitet.

Ablauf:

Nach Vorlegung einer Finanzierungsbestätigung vereinbare ich gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Der Mindestpreis liegt bei 495'000 CHF, der Richtpreis bei 619'000 CHF (Bankschätzwert).

Zweistufiges Bieterverfahren:

- In der ersten Runde können Sie nach der Besichtigung ein Gebot im Rahmen Ihrer Finanzierungsbestätigung abgeben.
- Falls Sie sich in den Top 5 befinden, steht es Ihnen frei ein finales Gebot, allenfalls mit einer aktualisierten Finanzierungsbestätigung, abzugeben.

Nach dem Zuschlag folgt der Reservationsvertrag: Für die Sicherung der Reservation ist eine Anzahlung von 20'000 CHF nötig.

Die amtlichen Papiere werden erstellt und es folgt die Beurkundung beim Notar.

Ein Zwischenverkauf bleibt bis zur öffentlichen Beurkundung ausdrücklich vorbehalten.

Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, an den Meistbietenden zu verkaufen. Er behält sich vor, Gebote ohne Angabe von Gründen abzulehnen oder das Bieterverfahren jederzeit abubrechen.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Die vorliegenden Unterlagen dienen der allgemeinen Information und bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Besichtigungstermine und die Teilnahme am Bieterverfahren werden nur gegen Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank gewährt.

Kontakt:

Philipp Morger

Mail: philipp.morger@dominion.ch

Telefon: +41 43 215 26 31