

5.5 Zimmer EFH mit flexibler 2.5 Zimmer Einlieger-Wohnung ab sofort



ADRESSE
Buechbühlstrasse 12, 8956
Killwangen



OBJEKTART
Haus



VERFÜGBAR AB
ab sofort



ZIMMER
8



BAUJAHR
1997



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
582 m²

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten.....	3
Ausnutzungs-Potenzial / -Ideen.....	7
Flächen-Aufstellung.....	8
Objektbeschreibung.....	9 – 10
Ersatzinvestitionen / Revisionen.....	11
Für wen ist das Haus geeignet.....	12
Lage.....	13
Geräuschpegel.....	14
Erreichbarkeit.....	15
Umgebung.....	16
Impressionen.....	17 – 19
Kontakt-Koordinaten.....	20

Eckdaten

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	8
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1997
Renovationsjahr	2017
Raumhöhe	7 m
Parzellen-Nr.	917
Zone	Wohnzone W2
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Mietertrag (Ist)	CHF 65'760.-
Mietertrag (Soll)	CHF 72'360.-

Zusatzangebote

3 x Aussenparkplatz

Inklusiv

2 x Carport

Inklusiv

Flächen

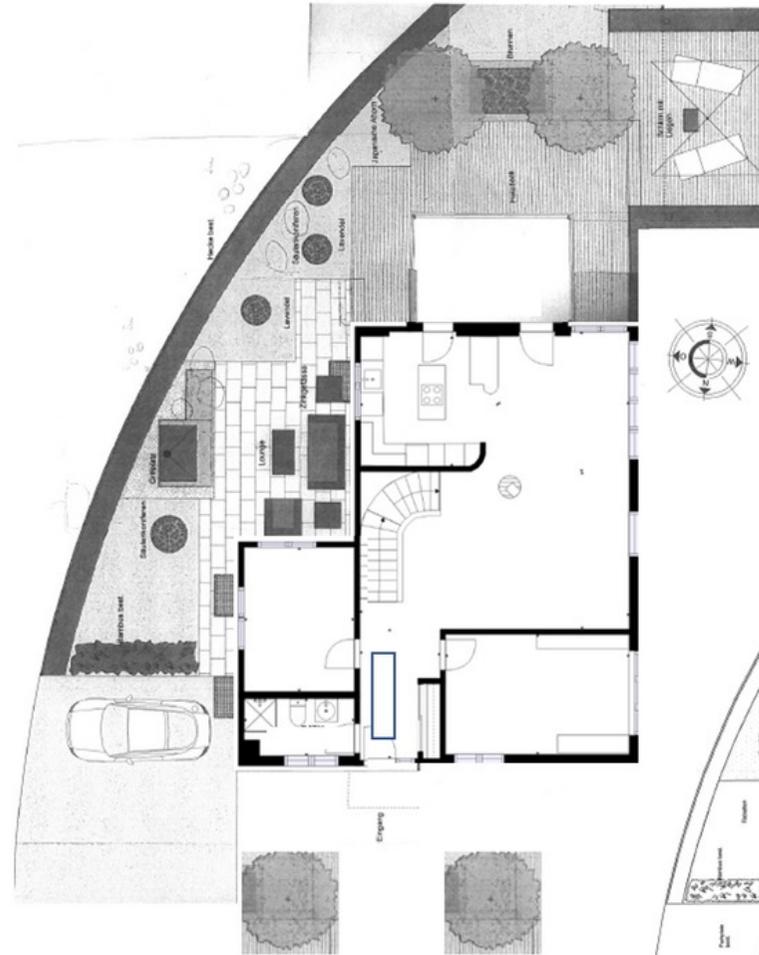
Bruttogeschossfläche	226 m ²
Grundstücksfläche	582 m ²
Balkonfläche	8 m ²
Kellerfläche	11 m ²
Terrassenfläche	40 m ²
Gartenfläche	455 m ²
Aussen-Konstruktionsfläche	127 m ²
Gebäudevolumen	1'184 m ³

Eigenschaften

- Balkon
- Carport
- Cheminée
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Tumbler
- Waschmaschine

Pläne (1/3)

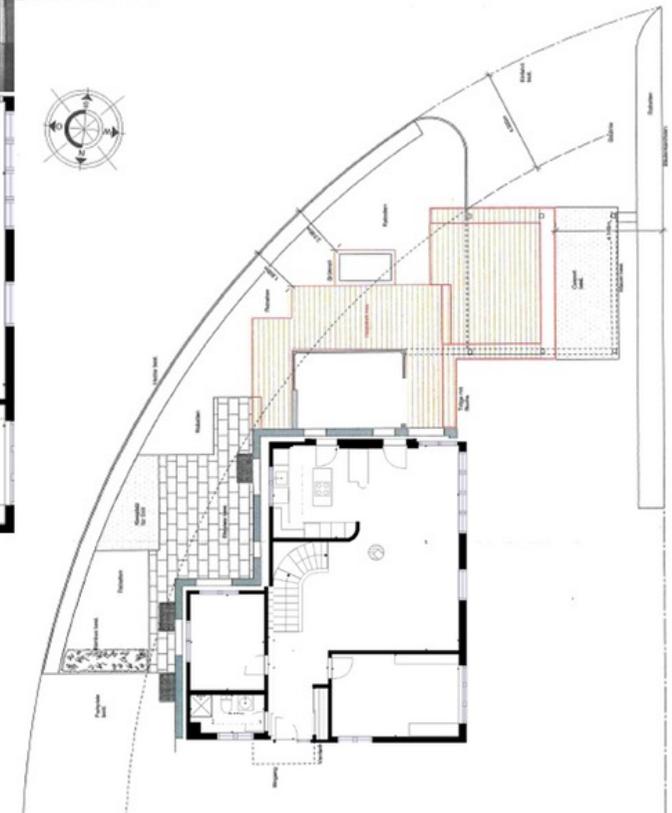
**Erdgeschoss inkl. Garten:
Visualisierung Matterport**



Links: Grillplatz, Holzdeck mit Brunnen, Sonnendeck mit Mass-Töpfen

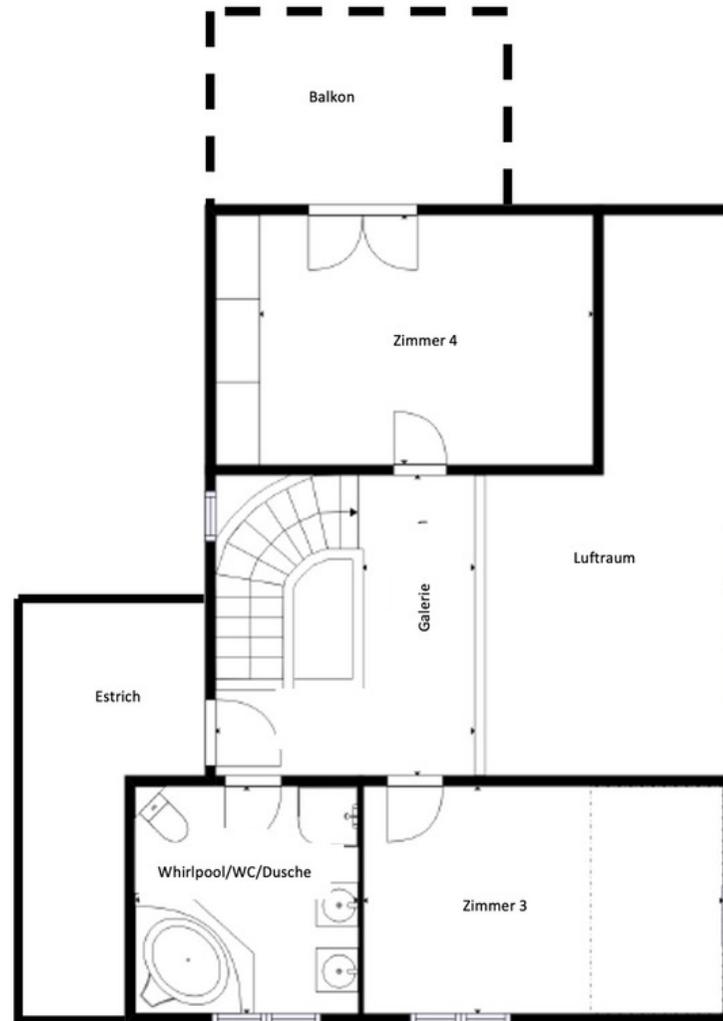
Bepflanzung jap. Ahorn, Gräser, Hortensien, Immergrüne Bäumen mit roten Beeren, Buchs, Bambus

unten: **Materialisierung** mit Granitböden und Holzrost – nachhaltige tropische Hölzer IP zertifiziert, Überdachung Carport mit Geräteschuppen u. Velo-Unterstand



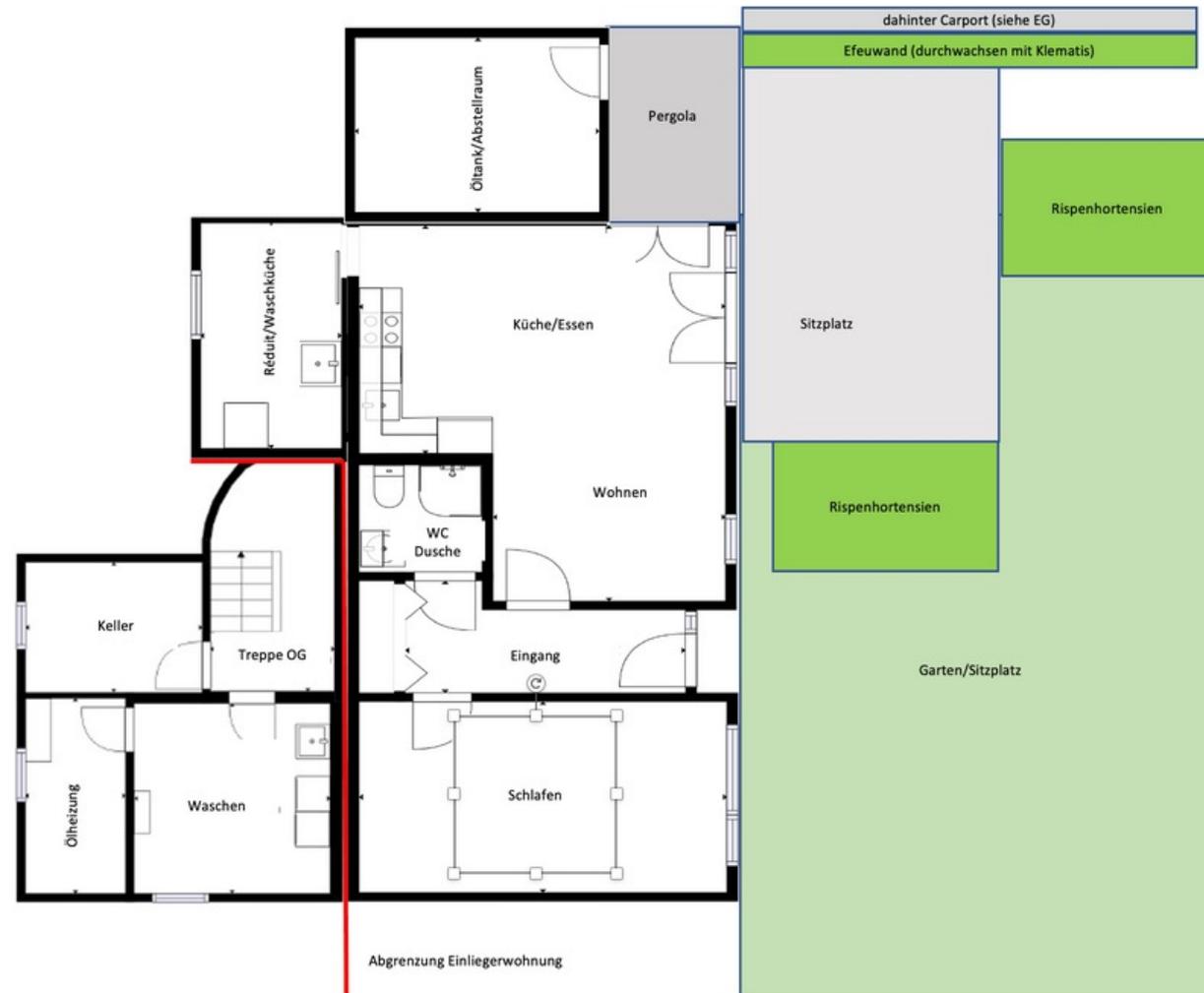
Pläne (2/3)

**Obergeschoss:
Visualisierung Matterport**

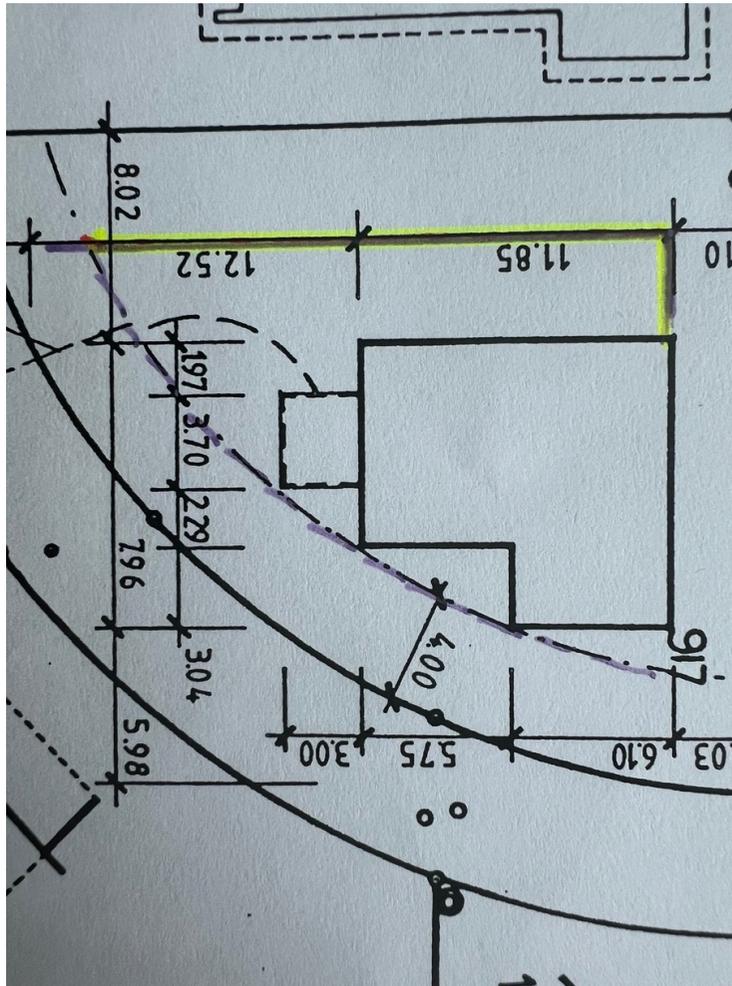


Pläne (3/3)

Untergeschoss: Visualisierung Matterport



Ausnutzungs-Potenzial / -Ideen



Die gelbe Linie zeigt weitere **Ausnutzungsmöglichkeit** von **4m** auf der **Seite** der **Einliegerwohnung** auf!

Ausnutzungs-Idee

1. Wintergarten für Einliegerwohnung
2. Darüber liegende Terrasse für Wohn-/Essraum

Wird die Ölheizung stillgelegt, kann der **Tankraum anderweitig genutzt werden.**

Nutzungs-Ideen des leeren Tankraums:

1. als Werk-/Bastelraum
2. als Sauna

Flächen-Aufstellung

Flächen-Aufstellung	Brutto-Flächen	Brutto-Wohnfläche	Nebenflächen	Aussenflächen
Untergeschoss (beide Wohnungen)				
Innenflächen				
Einliegerwohnung				
Schlafzimmer	15.8	15.8		
Entrée	9.0	9.0		
Wohnen/Küche	26.7	26.7		
Waschküche/Abstellraum	7.1		7.1	
Tank-/Abstellraum	8.7		8.7	
Hauptwohnung				
Heizungsraum	5.7		5.7	
Keller	6.6		6.6	
Waschküche/Wirtschaftsraum	11.3		11.3	
Aussenflächen				
Sitzplatz	28.6			28.6
Pergola	4.5			4.5
Total Untergeschoss	124.0	51.5	39.4	33.1
Erdgeschoss (5.5 Zi.-Garten-Maisonette-Whg.)				
Innenflächen:				
Entrée	10.3	10.3		
Treppe	10.9	10.9		
Zimmer 2	15.8	15.8		
Gäste-Bad (Du/WC)	3.9	3.9		
Zimmer 1	11.0	11.0		
Wohnen/Essen	34.3	34.3		
offene Küche	12.0	12.0		
verglaster Wintergarten	13.9			13.9
Aussenflächen (Abmessung ab Plan)				
Holzrost mit Badebrunnen u. Outdoor-Dusche	31.3			31.26
Holz-Sonnendeck mit Trögen auf Mass	40.0			40.00
Carport/Velo-Unterstand/Geräte-Schuppen	42.5			42.50
Grillstelle	25.8			25.75
Total Erdgeschoss	251.6	98.2	0	153.41
Obergeschoss (5.5 Zi.-Garten-Maisonette-Whg.)				
Innenflächen				
Galerie	9.0	9.0		
Zimmer 3	14.6	14.6		
Badezimmer mit Whirpool	9.4	9.4		
Estrich	15.7		15.70	
Schlafzimmer (Zimmer 4)	17.5	17.5		
Aussenflächen				
Balkon	8.3			8.3
Total Obergeschoss	74.5	50.5	15.7	8.3
Total Haus	450.1	200.2	55.1	194.81

Objektbeschreibung (1/2)

5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit flexibler 2.5 Zimmer Einliegerwohnung sowie Design-Garten angrenzend an Landwirtschaftszone mit gratis Zutritt zu Dorf-Freibad (Distanz: 70m).

Highlights:

- **sehr ruhige Ferienlage zwischen Zürich und Baden** angrenzend an Landwirtschaftszone mit Vitaparcours, Wander- und Bikewegen, Reitstall sowie benachbartem Freibad Meierbädli mit gratis Eintritt für Dorfbevölkerung. Herrlicher, unverbaubarer Ausblick ins Grüne und sehr ruhig, da am Ende einer Sackgasse und am Fusse des Buechbühlhügels gelegen. Killwangen hat eigenen Bahnhof mit zwei S-Bahnlinien und Limmattalbahn. Im 15 Minuten-Takt in 21 Minuten ohne Umsteigen am HB-Zürich.
- **sehr raffiniertes Raumkonzept** mit einer unabhängigen 5.5 Zimmer Wohnung sowie einer 2.5 Zimmer Einliegerwohnung. Beide mit separaten Eingängen, Gartensitz- und Parkplätzen und gegenseitig nicht einsehbar. Je nach Lebensphase können die beiden Wohnungen auch zusammengelegt werden. Bei Fremdvermietung finanziert die Einliegerwohnung einen grossen Teil des Hypothekarzinses.
- **Design-Garten** des Giardina Gold Award Gewinners Jakob Schori mit 4 über 40-jährigen japanischen Ahornbäumen, Rispen- und Bauern-Hortensien (alle weiss), Gräsern, Buchs-Formschnitt und Eibe-Kugeln, Bambus. Badebrunnen, Holzrost-Sonnendeck aus zertifiziertem nachhaltigem Sipo- (Rost) und Ipe- (Pflanzentöpfe auf Mass) Tropenholz, Aussen-Cheminée im Porsche Design, Aussendusche, automatische Bewässerung inkl. Balkon sowie Beleuchtung mit Timer. Grundstücksfläche 582m² mit Doppelnutzung Sonnendeck-/Carport-Fläche.

Objektbeschreibung (2/2)

- **Raumgefühl** für Wohnfans mit 7m hohem Wohnraum offen bis zum Dachgiebel mit Galerie, Dachfenstern, Schwedenofen, Küche mit Kochinsel und Hochdruck-Dampfgarer, eingebauter Mikrowelle, direktem Zugang zum Wintergarten, Schlafzimmer mit Balkon, Bad im Dachgiebel mit Whirlpool. Design-Leuchten-Konzept Galerie von Lichtblick mit Jörg Bohner Leuchten sowie Leuchtkonzept Esszimmer und Frühstücksbar mit Designer-Leuchten von Foscarini und Tom Dixon im Verkaufspreis inkludiert. Es handelt sich um ein Architektenhaus mit Doppelschalenmauerwerk. Brutto-Gebäudevolumen 1'184 m³. Die Materialisierung ist modern, zeitlos aber dennoch sehr pflegeleicht. Das Haus verfügt über eine moderne Alarmanlage, welche direkt mit Alarmzentrale verbunden werden kann.
- **Finanziell interessant** aufgrund der aufstrebenden Lage im Limmattal zwischen Zürich und Baden (Anschluss-Autobahn A1, eigener SBB-Bahnhof u.a. mit zwei S-Bahnen alle 15 Min. sowie Limmattalbahn und Busverbindungen nach Baden, Wettingen und Dietikon) durch beste Verkehrsanbindung und grossem Erholungswert aufgrund naturnaher Lage. Die prognostizierte Wertsteigerung für 2024 liegt bei +3.51%. Flexible Wohnungsaufteilung je nach Lebens- oder Arbeitsphase (Einliegerwohnung als Büro oder Praxis, für Nanny oder für die Grosseltern). Bei Fremdvermietung finanziert Einliegerwohnung einen grossen Teil des Hypothekarzinses (Netto-Miete CHF 20'000.- p.a.).
- **Killwangen** befindet sich zwischen Zürich und Baden und liegt zwischen Heitersberg und Limmat. Diese interessante Lage bietet viele Freizeitmöglichkeiten zum Joggen, Wandern, Biken und Baden. Nebst einem eigenen kleinen feinen Freibad, verfügt Killwangen über ein aktives Dorfleben mit eigener Schule und Kindergarten sowie zahlreichen Vereinen.

Ausgeführte Ersatzinvestitionen / Revisionen

- neuer Boiler
- neuer Kühlschrank mit Gefrierfach
- neue Fensterdichtungen
- neuer Baumbestand immergrüner Bäume beim Grillplatz
- neues Entsorgungssystem in Küche
- revidierte Bewässerungsanlage (inkl. Bewässerung Balkon des Elternschlafzimmers)
- neuer Holzrost auf Balkon

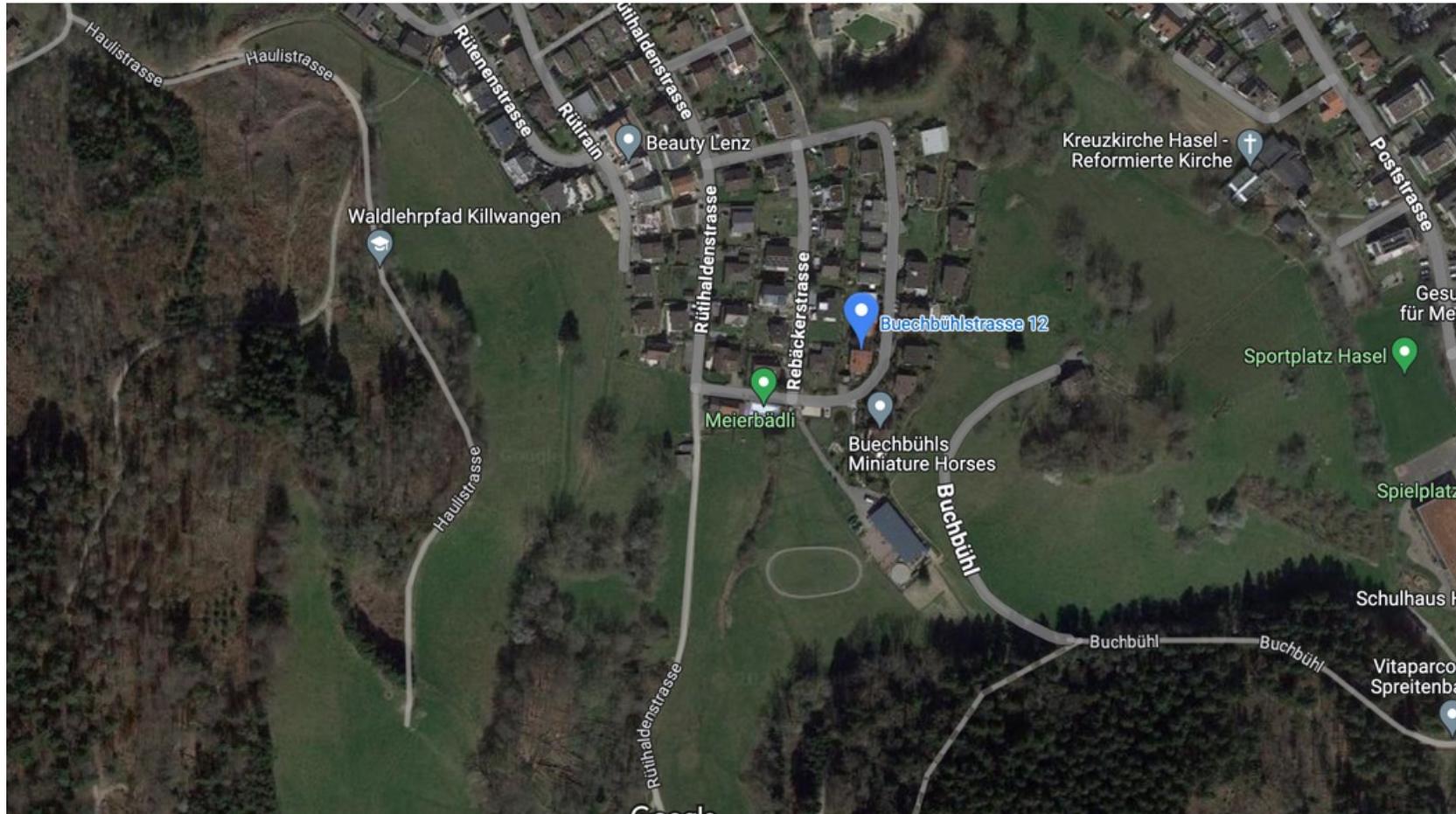
Für wen ist Haus geeignet

- Für Wohn- und Gartenfans mit wenig Zeit für Unterhaltsarbeiten jedoch mit genügend Platz für Familie, Hobbies aber auch fürs Arbeiten von zu Hause aus sogar mit Büroräumlichkeiten mit separatem Eingang möglich.
- Für Natur- und Ferienfans, die das tägliche Ferienfeeling (u.a. Zutritt zu Freibad, ohne dieses unterhalten zu müssen) aber auch die zentrale Lage zu Zürich und Baden schätzen.
- Flexibles Zuhause, welches sich den Wohnbedürfnissen der verschiedenen Lebensphasen anpasst, indem Haupt- und Einliegerwohnung getrennt oder verbunden werden können.
- Als Mehrgenerationen-Haus. Die Familie wohnt in der 5.5. Zimmer Maisonette-Wohnung, die Grosseltern in der 2.5 Zimmer Einliegerwohnung.
- Für Expats mit Nanny. Die Nanny wohnt in der Einliegerwohnung nah, komfortabel und doch ohne Einsicht in die Familienwohnung.

Die 5.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung steht leer. Der Mietvertrag der 2.5 Zimmer-Einliegerwohnung läuft zurzeit noch ungekündigt weiter.

Preis auf Anfrage. Besichtigungen in Absprache möglich.

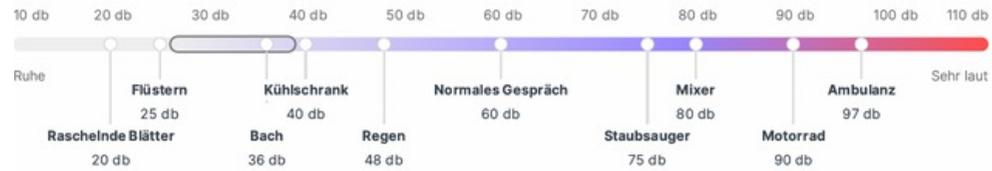
Lage



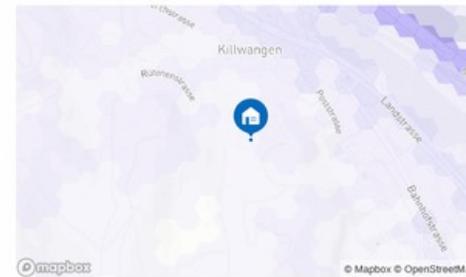
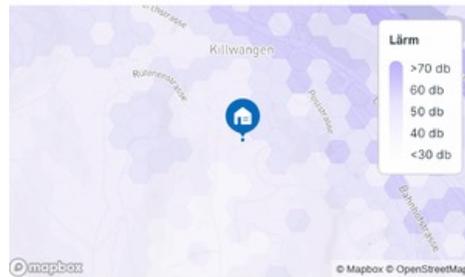
Geräuschpegel

3.9 **Niedriger Geräuschpegel**
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

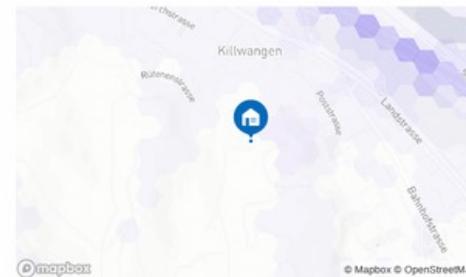
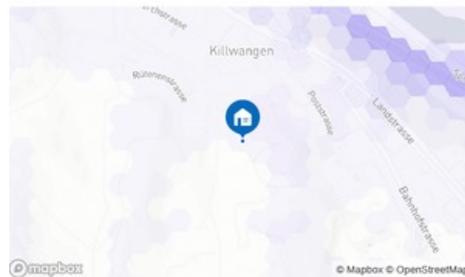
Nächste große Straße: 425 m
Nächste Zuglinie: 561 m



Straßengeräusche



Zuggeräusch



Erreichbarkeit

Erreichbarkeit

🚗 Auto



- ✈ Flughafen Flughafen Zürich 15.5 km
- 🚗 Autobahnauffahrt Spreitenbach 1.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 177 Einkaufen
- 🎓 238 Bildung
- 🍽 383 Gastronomie
- 🏥 105 Gesundheit
- 🎮 770 Freizeit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 8 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



- 🚆 Bahnhof Killwangen-Spreitenbach 591 m
- 🚌 Bus Spreiti West 475 m
- 🚊 Straßenbahn Killwangen Bahnhof 554 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 5 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 8 Freizeit

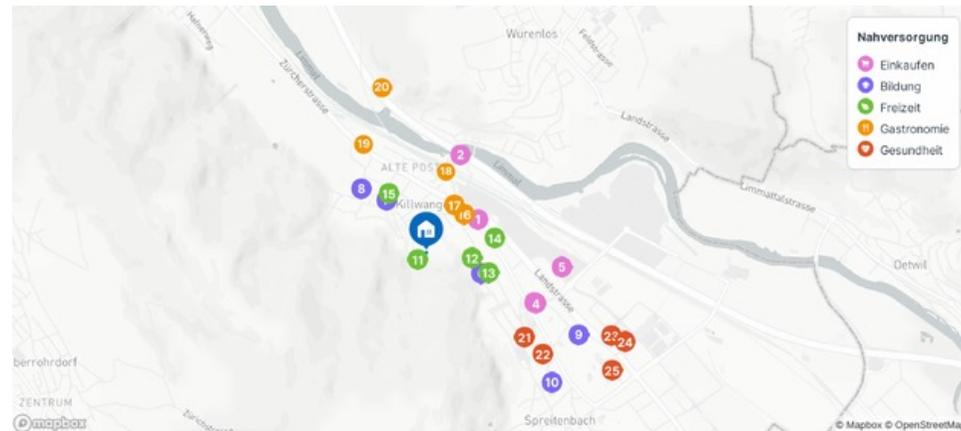
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 23 Einkaufen
- 🎓 28 Bildung
- 🍽 39 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 86 Freizeit

Umgebung



3.6 Einkaufen

1	Mio	431 m
2	Coop Supermarkt	717 m
3	Spar	817 m
4	Spar	831 m
5	Nestlé Shop	945 m

3.8 Bildung

6	Schulhaus Hasel	407 m
7	Killwangen	461 m
8	Kindergarten Dorf	638 m
9	Kindergarten	1.2 km
10	Schulanlage Zentrum	1.2 km

3.5 Freizeit

11	Meierbädli	68 m
12	Sport	319 m
13	Sport	453 m
14	PureGym	487 m
15	Sport	494 m

3.3 Gastronomie

16	Sofra	379 m
17	Meierhof	390 m
18	Café Suisse	567 m
19	Schwyzerhüsli	865 m
20	Marché Würenlos	1.2 km

3.7 Gesundheit

21	Dr. med. Maeder	888 m
22	Zahnarzt	1.1 km
23	Zur Rose	1.4 km
24	Amavita	1.5 km
25	Shoppi	1.5 km

Impressionen (1/3)



Entrée



Wohnzimmer mit Cheminée-Ofen



Essbereich mit Frühstücks-Bar



Küche



Galerie mit Design-Leuchten

Impressionen (2/3)



Carport mit Werkzeug-
Schuppen
(rechts vom Auto)



Holzdeck mit Badebrunnen u.
Sonnendeck



Brunnen mit über 40-jährigem
japanischem Ahorn



Aussicht vom
Sonnendeck



Wintergarten zu
Holzdeck



Aussen-Grill-Platz
Grill: Porsche-Design

Impressionen (3/3)



Durchgang Einliegerwohnung
vom Carport her



Garten-Sitzplatz und Pergola
Einliegerwohnung



Breite der Einliegerwohnung



Sicht von Einliegerwohnung
auf Terrasse EG



Sitzplatz, links Zugang
vom Carport her



Nähe zu
Schwimmbad

Kontaktkoordinaten

Michael und Christine Rohner

+41 (0)76 461 22 02

Besichtigung nach vorgängiger Absprache.