



Zweifamilienhaus mit Potenzial an sonniger Wohnlage



WOLFGRUBENSTRASSE 25, 5742 KÖLLIKEN

Das Wichtigste auf einen Blick



Objektart:	Zweifamilienhaus
Adresse:	Wolfgrubenstrasse 25, 5742 Kölliken
Baujahr:	1903
Grundstückfläche:	460 m ²
Wohneinheiten:	2
Etagen:	UG / EG / OG / DG
Anzahl Zimmer:	10
Bauweise:	Massivbau
Raumaufteilung:	Flexibel (Umbauten erfolgten), Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
Nebenräume:	Naturkeller, Technikraum, Waschküche
Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis:	CHF 980'000

Porträt

Vielseitige Wohnlösung mit Entwicklungspotenzial

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1903 befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier von Kölliken. Die Liegenschaft umfasst zwei eigenständige Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, **ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt.**

Neben den beiden Wohnebenen bietet das Dachgeschoss zusätzliches Ausbaupotenzial. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Naturkeller, Technikräume sowie die Waschküche mit direktem Zugang in den Garten.





Lage & Umgebung

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige und gleichzeitig gut erschlossene Lage in Kölliken.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie wichtige Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Einkaufsmöglichkeiten – ca. 3 Minuten mit dem Auto
- Kindergarten und Schule – ca. 10–15 Minuten zu Fuss
- Apotheke – ca. 1 Minute mit dem Auto
- Tankstelle – ca. 3 Minuten mit dem Auto
- Autobahneinfahrt – ca. 5 Minuten mit dem Auto

Die gute Anbindung an die Autobahn sowie die kurze Distanz zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten machen den Standort für Familien und Pendler besonders attraktiv.





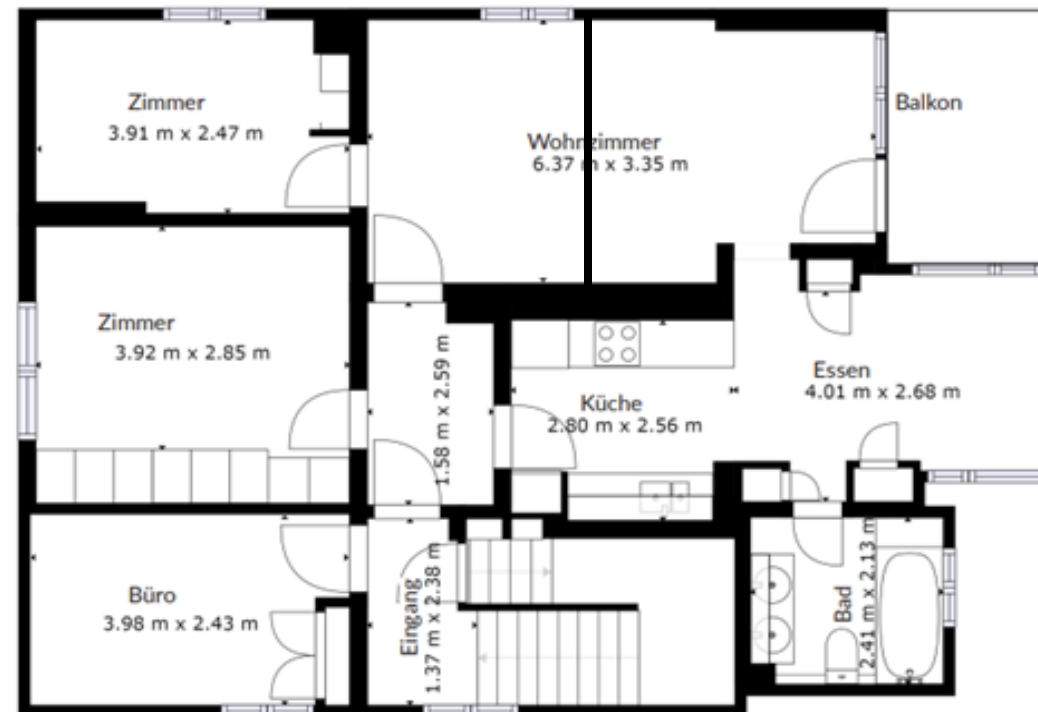
Grundrisse



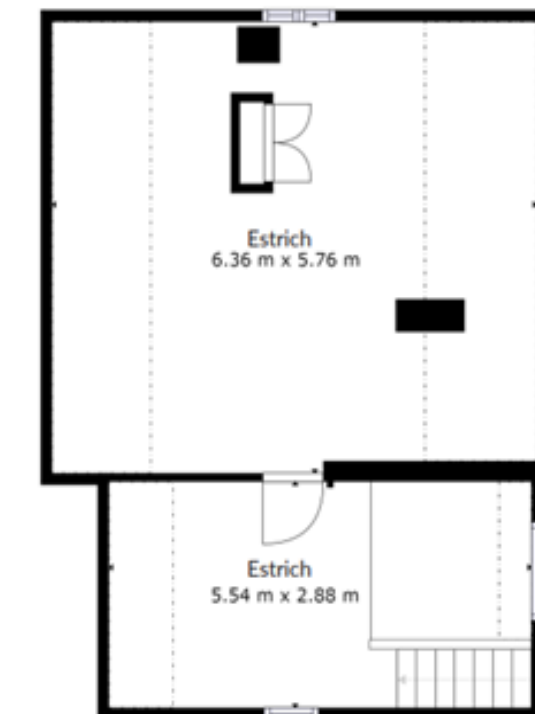
UG



EG



1.OG



2.OG

Wohnbereich & Küche



Gemütlicher Essbereich zum Beisammensein



Küchen- und Essbereich



Innenansichten Schlafzimmer & Badezimmer



Grosszügiges Zimmer



Ideal zur Umsetzung eigener Wohnideen



Badezimmer 1



Wohnbereich & Küche



Wohnbereich



Küche



Innenansichten Schlafzimmer & Badezimmer



Essbereich



Wohnbereich



Badezimmer 2



Impressionen Aussenansichten





Katasterplan





Bauzonenplan



BAUZONEN: GRUNDNUTZUNG (Musterlegende)

- Wohnzone 1
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Wohnzone 4
- Wohnzone 5 - 7
- Wohnzone mit höheren Bauten
- Arbeitszone I
- Arbeitszone II
- Spezielle Arbeitszone
- Wohn- und Arbeitszone 2
- Wohn- und Arbeitszone 3
- Wohn- und Arbeitszone 4
- Wohn- und Arbeitszone 5 - 7
- Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten
- Dorf- / Altstadtzone
- Kernzone / Zentrumszone 3
- Kernzone / Zentrumszone 4
- Kernzone / Zentrumszone 5 - 7
- Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone, Freihaltezone
- Gewässerraumzone neu und altrechtlich
- Gewässer
- Eingeschränkte Bauzone
- Zone für Freizeit und Erholung
- Bäderzone / Kurzone
- Zone für Pferdehaltung und Pferdesport
- Pflanzgarten
- Verkehrsfläche
- Flugplatz, Flugfeld



Grundbuchauszug



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Kölliken / 3185

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4276 Kölliken
Grundstück-Nr.: 3185
E-GRID: CH170674024572

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Wallematte
Plan-Nr.*: 67
Fläche*: 443 m2
Kulturart*: Gebäude, 127 m2
Übrige befestigte Fläche, 65 m2
Gartenanlage, 251 m2
Gebäude*: Zweifamilienhaus, Vers.-Nr. 351, 127 m2
Wolfgrubenstrasse 25, 5742 Kölliken 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Alvinova Immobilien AG, Walterswil (UID: CHE-470.597.083) 17.03.2022, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

27.03.2006 010-1290 (L) **Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht** ID.010-1955/120031
z.G. LIG Kölliken/2985
27.03.2006 010-1290 (R) **Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht** ID.010-1955/120032
z.L. LIG Kölliken/2985
27.03.2006 010-1290 (L) **Grenzbaurecht** ID.010-1955/120033
z.G. LIG Kölliken/2985
27.03.2006 010-1290 (R) **Grenzbaurecht** ID.010-1955/120033
z.L. LIG Kölliken/2985

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Kölliken / 3185

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 28. Februar 2026: keine
Geometergeschäfte bis 01. März 2026: keine



Gebäudeversicherung (AGV)

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichmattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

Anhang zur Police Nr. vom 10. August 2022

Police Nr.

Aarau, 10. August 2022
H / 002

Eigentümer/Eigentümerin

Alvinova Immobilien AG

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 17.03.2022 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Kölliken	351	Wolfgrubenstrasse 25	1903

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
12.05.2009	20.0	1'153	497

Gebäudebeschrieb

Zweifamilienhaus

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Werkleitungen.

30'900

Nicht mit dem Gebäude versichert

Waschhafen UG

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	844'100	0.330	288.75
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	30'900		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	8.75
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.330	288.75
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			31.10
Feuerschutzabgabe	875'000	0.045	39.40
Elementarschadenpräventionsabgabe	875'000	0.040	35.00
Total			726.75

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

Kontakt

Alvinova Immobilien AG

Emil-Frey-Strasse 1
CH-5746 Walterswil

 +41 62 745 33 13

 michele.burzese@alvinova.ch

 www.alvinova.ch

Jetzt anfragen und Immobilie sichern!

