

3 ½ Zimmer Gartenwohnung in herrlicher Lage
Stiegenackerstrasse 46, 5634 Merenschwand



ZUHAUSE AN RUHIGER LAGE

Angebot

3½-Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse/Garten,
Kellerabteil und einem Tiefgaragenplatz
Verfügbar ab 1.12.2026

Verkauf

Esther + Peter Müller
Obere Büelhalde 5
5634 Merenschwand

Inhaltsverzeichnis

Objektbeschreibung	3
Standort / Lage	4
Grundriss	5
Baubeschrieb	9
Zahlen und Fakten	10
Finanzielles / Kontakt	11



Objektbeschreibung

Diese im Jahr 1995 erbaute Wohnung eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und praktische Nebenflächen. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier, direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Wohnung ist Süd-West-orientiert mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine praktische Garderobenecke. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Sitzplatz – ideal für entspannte Stunden. Das Bad ist mit einer Badewanne, Lavabo und WC ausgestattet.

Zusätzliche Räume im Untergeschoss

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehören: Veloabstellraum, Waschküche mit Waschmaschinen und Tumbler, separater Trocknungsraum.

Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich

Die kinderfreundliche Überbauung bietet zudem einen gepflegten Spielrasen, Sitzplätze sowie Spielplätze – ein grosser Pluspunkt für Familien. Auf Wunsch steht zusätzlich ein Hobbyraum zur Verfügung

Parkmöglichkeit

Ein Tiefgaragenplatz wird angeboten. Besucherparkplätze stehen für die Gesamtüberbauung zur Verfügung.



Standort

an sonniger Lage, mit Blick in die Natur

Standort

Stiegenackerstrasse 46, 5634 Merenschwand

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Freiamts, verbindet Merenschwand ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und Pendler.

Gute Verkehrsanbindung

Dank der Nähe zur Autobahn und den ÖV-Verbindungen erreichen Sie Zürich, Zug und Luzern in kurzer Zeit. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet das Dorf mit dem Bahnhof Muri und Affoltern am Albis.

Einkaufen & Schulen

Supermärkte, Bäckereien und Hofläden bieten eine bequeme Nahversorgung. Die Gemeinde verfügt über Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, weiterführende Schulen sind in der Umgebung gut erreichbar.

Freizeit & Erholung

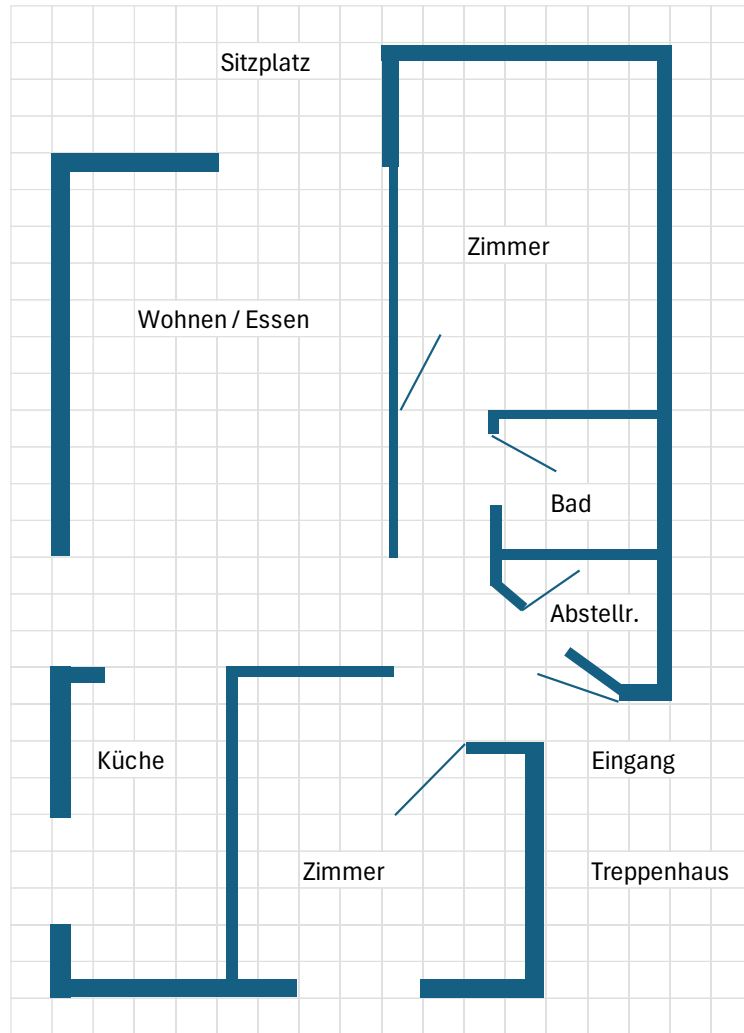
Die Natur rund um Merenschwand lädt zu Spaziergängen, Velotouren und Sport ein. Vereine, Sportplätze und das nahe Reusstal bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Ein Ort zum Wohlfühlen

Merenschwand bietet ein aktives Dorfleben mit hoher Wohnqualität – die perfekte Verbindung von Tradition und Moderne.

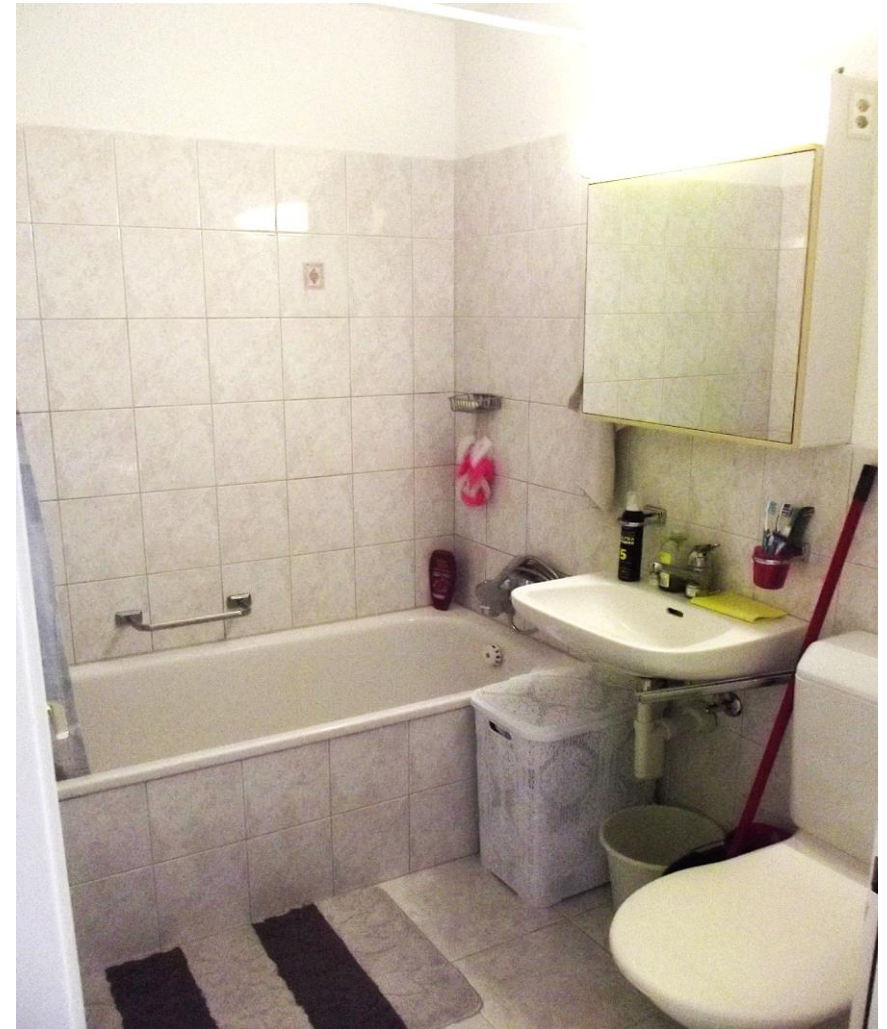
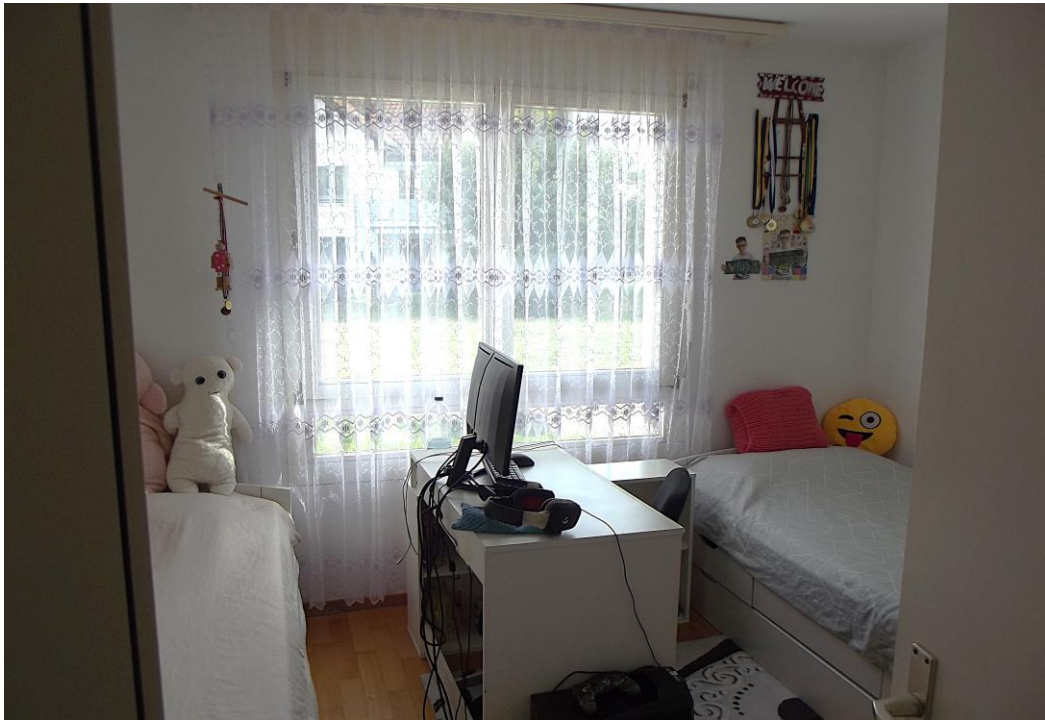


Grundriss









Baubeschrieb

Fassade

Fundament, Aussenwände Untergeschoss und Geschossdecken in Beton, Innenwände Kalksandstein, Aussenwände Backstein und Aussendämmung

Dach

Satteldach mit Ziegeln

Fenster und Terrassentüren

Holzfenster zweifach isolierverglast

Verdunkelung / Sonnenschutz

Lamellenstoren manuell bedienbar, Sonnenstore auf Terrasse manuell bedienbar

Elektroinstallationen

Installation gemäss Stand der Technik
Multimedia in allen Wohnräumen ausbaubar

Heizung

Öl-Heizung, Verteilung mittels Bodenheizung, Raumthermostat pro Zimmer separat geregelt

Waschküche / Trocknungsraum

Gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler, Gemeinschaftlicher Trocknungsraum

Sanitärapparate

Badezimmer Lavabo, WC, Dusch-Badewanne

Kücheneinrichtungen

Fronten Holz furniert weiss, graue Granitabdeckung:
Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Dampfabzug
Spülbecken, Geschirrspüler
Kühlschrank mit Gefrierfach
Sämtliche Geräte der Marke Miele.

Bodenbeläge

Wohn- & Esszimmer sowie Küche mit grauen keramischen Platten,
Badezimmer mit weissen keramischen Platten.
Schlafzimmer Parkett

Wand-/Deckenbeläge

Wände: Verputz mit Abrieb weiss gestrichen,
Nasszellen mit weissen keramischen Platten
Decken Weissputz

Kellerraum

Boden und Decke mit Beton roh, Wände Kalksandstein roh, Front mit Holzgitter, verfügt über Strom sowie ein Fenster

Sanierung/Zustand

Die Bausubstanz der Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Der Fotogalerie sind weitere Eindrücke zum Ausbaustandard und dessen Zustand zu entnehmen.

Zahlen und Fakten

Gebäude Wohnung	GB Merenschwand 111-43, Parterre
Gebäude Tiefgarage	GB Merenschwand 11-68-46
Hauptnutzfläche	85 m ²
Wertquote	220/10'000
Baujahr	1995
Preisvorstellung	
Wohnung	CHF 688'000.-
Tiefgaragenplatz (optional)	CHF 35'000.- (oder Miete CHF 130.-/Monat)
Bastelraum (optional)	CHF 15'000.- (oder Miete CHF 100.-/Monat)
Parkmöglichkeiten	Tiefgaragenplatz Nr. 46 Miete oder Kauf Gemeinsame Besucherparkplätze
Keller	ein Kellerraum ist im Preis inbegriffen
Gemeinschaftliche Räume	ein Veloraum sowie ein Wasch- und Trockenraum im UG ein Spielplatz im Aussenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung

Finanzielles / Kontakt

Reservationszahlung

Bei der Zeichnung einer Reservationsvereinbarung
CHF 20'000.- (wird dem Kaufpreis angerechnet).

Anzahlung

10 Tage nach bestätigtem Eintrag des Kaufvertrages im
Grundbuch CHF 50'000.- (wird dem Kaufpreis
angerechnet).

Restzahlung

Bei Übergabe von Nutzen und Schaden gemäss
Kaufvertrag.

Kaufvertrag

Grundbuch- und Notariatskosten
je zur Hälfte zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

Zeitpunkt Verkauf

Ab 1.12.2026

Kontakt

Für weitere Auskünfte und für einen unverbindlichen
Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Esther + Peter Müller
Obere Büelhalde 5
5634 Merenschwand
079 636 60 91
pmueller@mmc19.ch