

Verkaufsdokumentation



4.5 Zimmer Traumwohnung im 2. OG mit separatem Büro/Bastelraum Waldhausweg 18, 3073 Gümligen

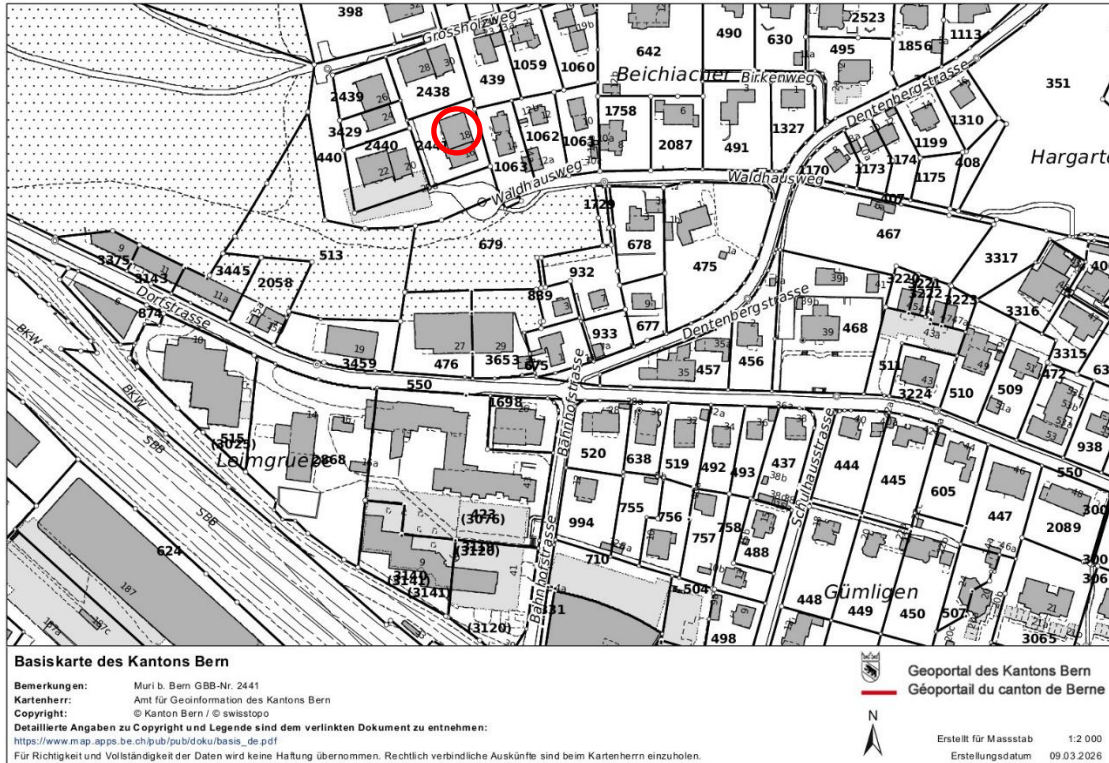
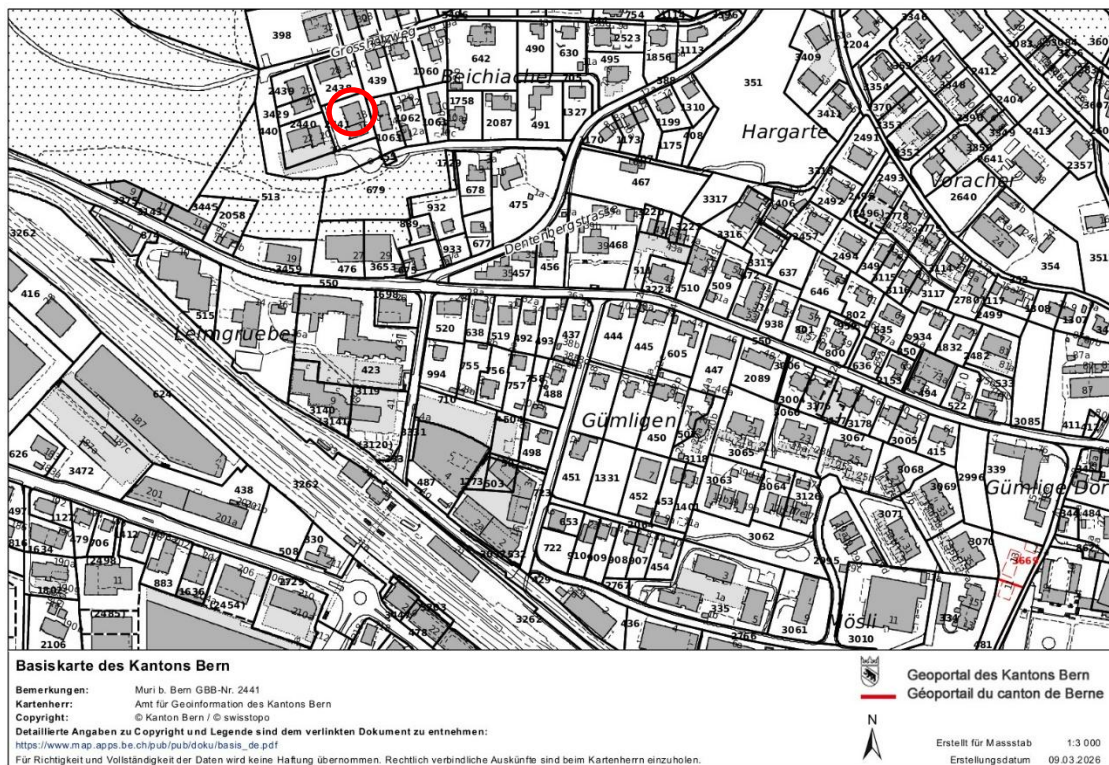
Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Immobilienvermarkter mit eidg. FA

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Situation/Lage



Grundbuchblatt-Auszug

Grundbuchblatt-Nr.:	Muri GBB-Nr. 2441 / Nr. 2441-6
Grundstückfläche:	1'169 m ²
Baujahr:	1975
Wertquote:	136/1000
Versicherungswert:	CHF 2'557'200 (Baukostenindex 214)
Kubatur:	2'640 m ³ GVB
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Übernahme:	nach Vereinbarung
Steuersatz:	1.14 Gemeinde
Anteil Erneuerungsfonds:	CHF 15'478 (Anteil) CHF 113'814 (Total)
Nebenkosten:	CHF 725 mtl. inkl. Einlage Erneuerungsfonds

Situation / Lage

Die Liegenschaft liegt gut besonnt und sehr ruhig am Waldhausweg in Gümligen, unweit des Bahnhofs Gümligen und des Einkaufszentrums Moos. Kindergarten und Primarschule sind ca. 200 m entfernt.

Allgemeines zur Liegenschaft

Das Gebäude ist einseitig angebaut und wurde laufend gut unterhalten. Am Waldhausweg stehen mehrere Mehrfamilienhäuser, die sich eine gemeinsame Einstellhalle teilen. Die Überbauung wird über eine Zentralheizung (Gas) beheizt, die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren. Für Besucher sind am Waldhausweg mehrere Parkplätze vorhanden.

Die Liegenschaft Waldhausweg 16 und 18 verfügt über Büro- und Bastelräume. Zur Wohnung gehört ein solcher Raum im Haus Nr. 16, erreichbar über das Erdgeschoss. Eine Dusche wird von den Nutzern der Nebenräume gemeinsam genutzt.

Am Waldhausweg befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, welche sich eine gemeinsame Einstellhalle teilen. Die Überbauung wird über eine Zentralheizung (Gas) beheizt, die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Zustand

Wohnung und Gebäude befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Wohnung wurde 2013 renoviert, der Ausbau ist zeitlos und hochwertig.

- **Böden:** Parkett im Wohnbereich und in den Zimmern, Bodenplatten in Küche und Nasszellen, ein Zimmer mit Teppichboden
- **Küche:** hochwertige, moderne Geräte
- **Nasszellen:** 2013 erneuert

Bauliche Veränderungen, Unterhalt und Investitionen

2013 sind die Böden, Nasszellen und Küche ersetzt worden

Beschrieb

4.5 Zimmer Whg 2. OG:

- | | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| • Entrée/Vorplatz | 8.5 m ² | | |
| • Küche | 5.0 m ² | | |
| • Wohn-/Esszimmer | 39.0 m ² | | |
| • Zimmer | 14.5 m ² | | |
| • Zimmer | 12.1 m ² | | |
| • Zimmer | 9.0 m ² | | |
| • Dusche/WC | 5.0 m ² | | |
| • Bad/WC | 2.5 m ² | | |
| • Reduit | 2.0 m ² | | |
| • Balkon | | 12.0 m ² | |
| • Keller | | | 9.0 m ² |
| • Büro/Bastelraum | 12.0 m ² | | |

Total HNF **110.0 m²**

Total ANF **12.0 m²**

Total NNF **9.0 m²**

Allgemein:

Für Besucher sind am Waldhausweg mehrere Besucherparkplätze vorhanden.

Verkaufspreis: CHF 825'000.00 Whg

CHF 35'000.00 EHP

Grundrisse















Virtuelle Besichtigung & Besichtigungen

Treten Sie bitte ein:



Für eine Besichtigung der Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, Sie können telefonisch eine Besichtigungstermin vereinbaren.

Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen jedoch die Handänderungssteuern für Wohneigentum (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im Oktober 2026