



PESTALOZZISTRASSE 53, 5000 AARAU, SCHWEIZ

FRISCH RENOVIERTE 2-ZIMMERWOHNUNG IN AARAU

Objektart	Wohnung	Verkaufspreis	CHF 469'950.-
Verfügbar ab	ab sofort	Bruttowohnfläche	43 m ²
Zimmer	2	Baujahr	1968



DMP Immobilien GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 08 Detailbeschrieb
- 09 Impressionen
- 15 Kontakt

DMP Immobilien GmbH: P steht für Partnerschaft.

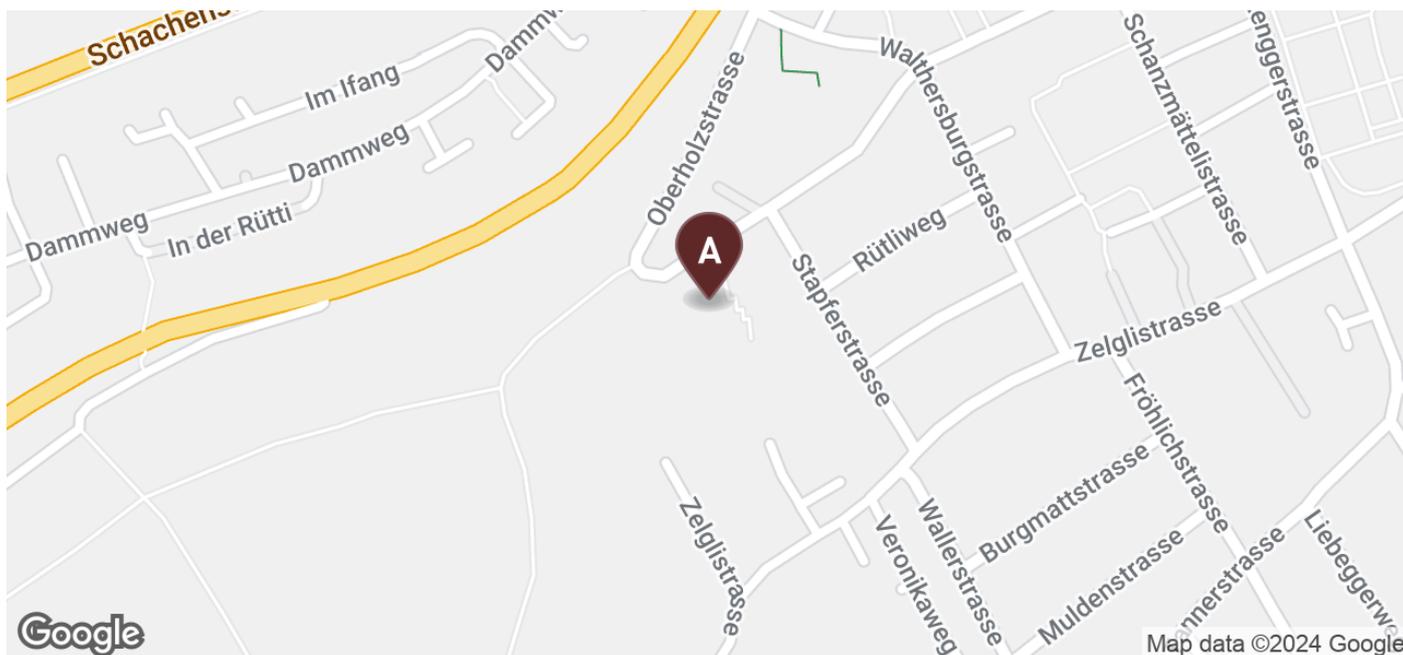
Beim Verkauf einer Immobilie kommt einiges auf Sie zu.

Wie wäre es, wenn Sie sich gemeinsam mit einem starken Partner auf den Weg zum Verkaufsabschluss begeben könnten? In unserer Partnerschaft kann ich Ihnen Vieles abnehmen – von der Bewertung über die Besichtigungen, die Verhandlungen bis zur Schlüsselübergabe.

Profitieren Sie von einem sorglosen und stressfreien Immobilienverkauf.

DIE GEMEINDE AARAU

5000 Aarau liegt im Bezirk Aarau, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Aarau hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 21'807 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 96% (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.2% verändert (Kanton: +20.6%).



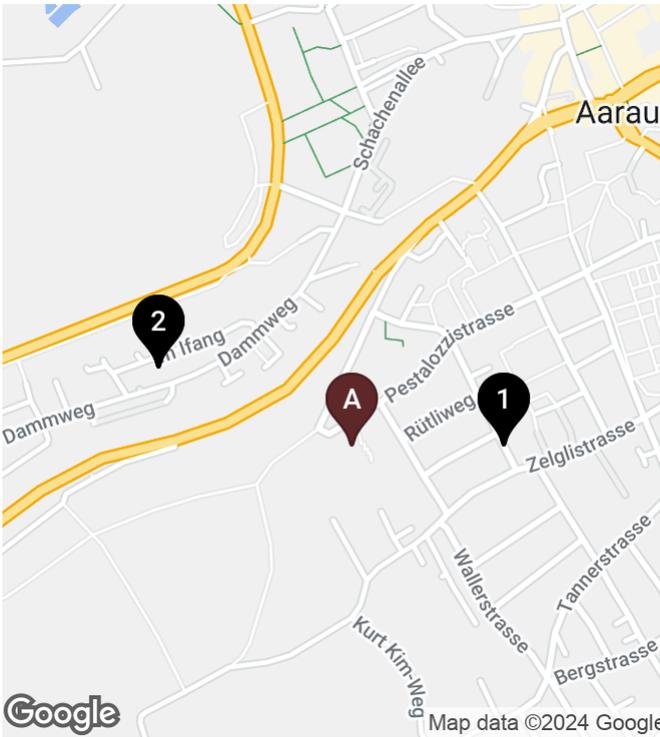
LAGE

Entdecken Sie Aarau – eine Stadt, die Wohnen neu definiert! Als Kantonshauptstadt des Aargaus bietet Aarau nicht nur eine reiche kulturelle Geschichte, sondern auch eine moderne und lebendige Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch eine charmante Altstadt aus, die von historischer Architektur und gemütlichen Gassen geprägt ist. Aarau ist ein begehrter Wohnort, der eine ideale Balance zwischen urbanem Lebensstil und Naturgenuss bietet. Hier finden Sie exklusive Immobilien, vom stilvollen Stadthaus bis zur luxuriösen Wohnung mit Blick auf die malerische Aare. Die Infrastruktur Aaraus ist bestens ausgebaut, mit erstklassigen Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Geniessen Sie das pulsierende Stadtleben und die vielfältigen kulturellen Veranstaltungen, während Sie gleichzeitig die Ruhe der umliegenden Naturparks erleben können. Aarau – Wohnen mit Geschichte und Zukunftsperspektive! Erforschen Sie unsere exklusiven Immobilienangebote und finden Sie Ihr Traumzu Hause in dieser einzigartigen Stadt.

ADRESSE

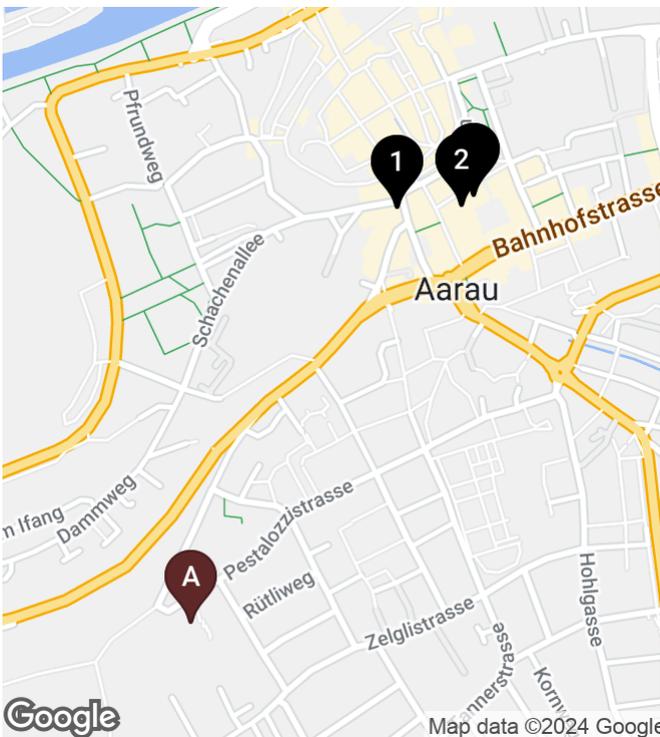
Pestalozzistrasse 53
5000 Aarau
Schweiz

INFRASTRUKTUR



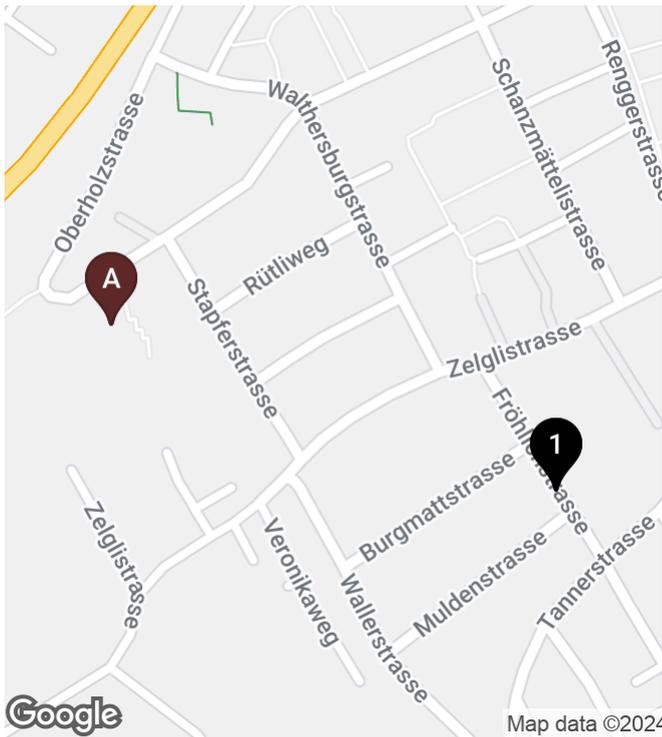
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Aarau, Neue Kantonsschule 243 m	6'	2'	2'
2 Kindergarten Dammweg 335 m	14'	5'	7'



EINKAUF

			
1 Denner Discount 747 m	11'	3'	4'
2 Coop City Aarau 801 m	13'	3'	5'
3 Migros-Supermarkt - Aarau - Ig... 825 m	13'	3'	5'



ÖFFENTLICHER VERKEHR



1 Aarau, Tannerstrasse
381 m

8' 3' 2'

BESCHREIBUNG

Diese helle und geräumige 2 Zimmerwohnung wurde soeben renoviert und sucht einen neuen Besitzer. Ob als Singlewohnung oder als Zweitwohnsitz gebraucht, hier lässt es sich gut leben.

Die Wohnung ist im obersten Geschoss des Mehrfamilienhauses und hat dank seiner Ausrichtung einen wundervollen Blick über den Aarauer Schachen. Die Lage ist ruhig und dank des eigenen Quartierpools können Sie sich an heissen Tage abkühlen

In der Wohnung wurde ein neuer, hochwertiger Landhausdielenparkett aus Eiche verlegt. Die Schreinerküche bietet Ihnen den Komfort den sich moderne Leute wünschen. Alle Geräte sind neu und haben Garantie:

- Induktionskochherd (Siemens)
- Combi-Steamer (Siemens)
- grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank (Siemens)
- grosser Geschirrspüler (Siemens)
- Dampfabzug Abluft (Siemens)

Die Küchenabdeckung ist ein praktisch unverwüster und pflegeleichter Granit (Nero Assoluto gebürstet, geflammt). Die Küche bietet enorm viel Platz für das Geschirr, in jeder Ecke hat es Stauraum.

Dank eines eigenen Reduits haben Sie viel Stauraum für Lebensmittel, Putzmittel usw.

Die neuen Metall-Kunststofffenster sind mit einer 3-fach Verglasung ausgestattet.

Das Bad ist ein Highlight. Das Spiel zwischen den dunklen und hellen Bodenplatten und Wänden ist perfekt gelungen. Die begehbare Dusche und der Handtuchradiator runden das Ganze ab.

Die beiden eigenen Balkone bieten eine tolle Sicht über den Aarauer Schachen und den Swimmingpool der Überbauung.

Ein Keller gehört zudem zu der Wohnung. Zusätzlich kann ein Garagenplatz für CHF 30'000.00 gekauft werden. Im Gebäude hat es keinen Lift.

DETAILBESCHREIB

ECKDATEN

Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Renovationsjahr	2024
Zustand	Modernisiert
Parzellen-Nr.	991
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 469'950.-
Eigentümerkosten (jährlich)	CHF 4'200.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 482'360.-
Erneuerungsfonds Datum	30.06.2022

FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	43 m ²
Balkonfläche	11 m ²
Kellerfläche	6 m ²
Wertquote	20/1000

EIGENSCHAFTEN

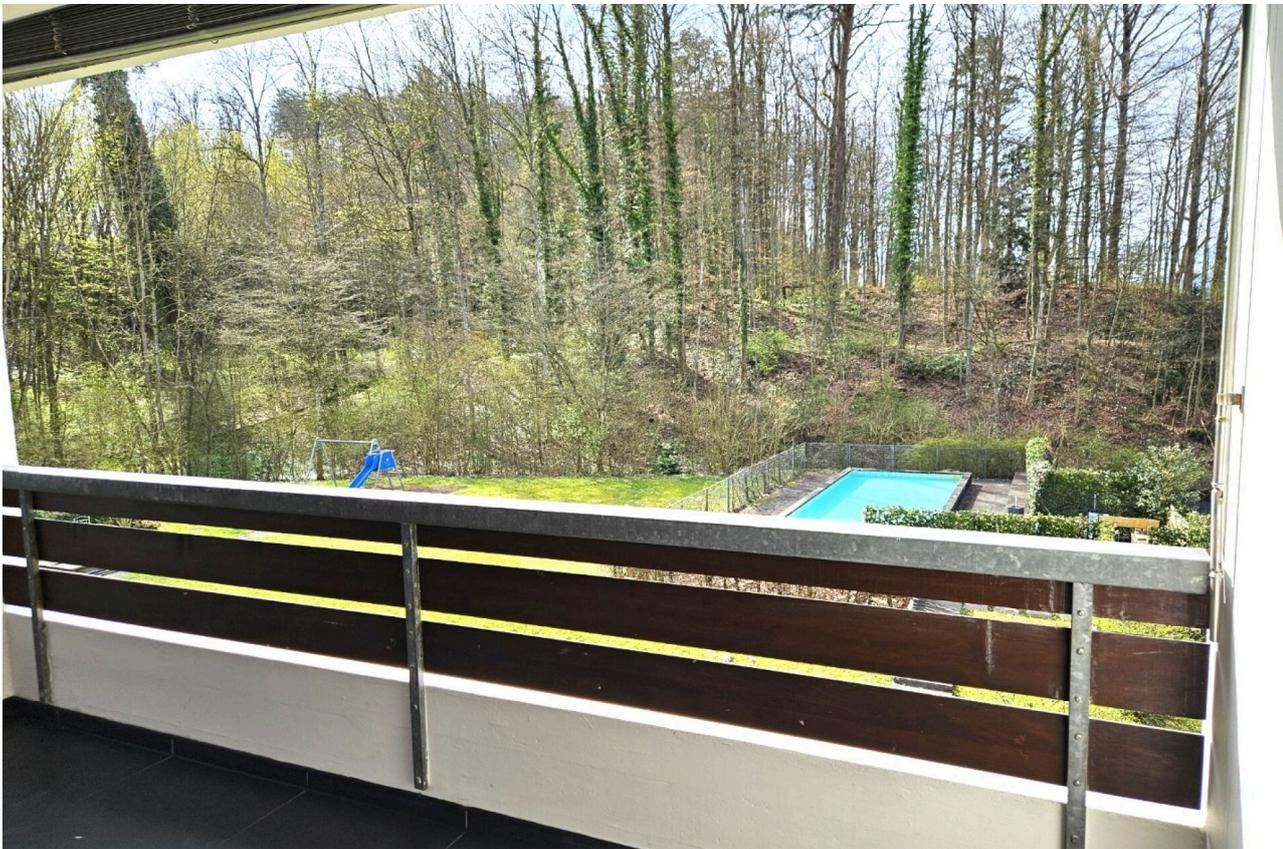
✓ Balkon	✓ Nichtraucher
✓ Bergsicht	✓ Parkplatz
✓ Erstwohnsitz	✓ Ruhig
✓ Garage	✓ Sonnig
✓ Haustiere erlaubt	✓ Swimmingpool
✓ Kabelfernsehen	✓ Tumbler
✓ Kinderfreundlich	✓ Waschmaschine
✓ Modernisiert	✓ Zweitwohnsitz



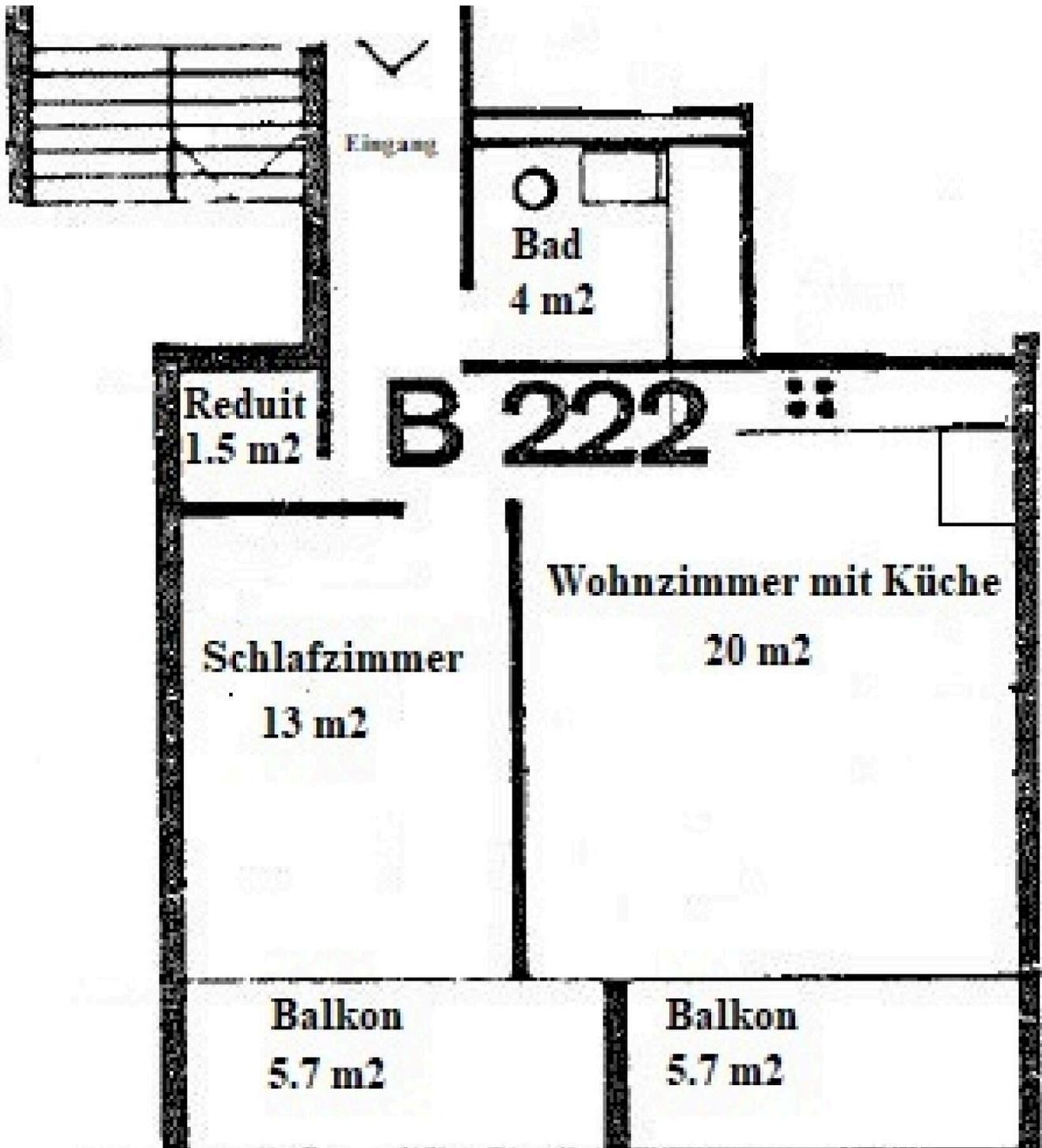
IMPRESSIONEN













KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42
mueller@dmp-immo.ch

ANBIETER

DMP Immobilien GmbH

Rebenweg 12
5037 Muhen

T: +41 76 543 36 42

info@dmp-immo.ch
www.dmp-immo.ch

DISCLAIMER

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.