WE Immobilien
WE-Immobilien
Werner Ettlin AG
Brünigstrasse 34
6056 Kägiswil
Telefon: 041 666 27 07
Mobil: 079 570 07 07

5.5 Zimmer Dach-Maisonettewohnung „sonnige Lage, mit Privatsphäre “

Ausserdorfstrasse 17
Gemeinde: 8918 Unterlunkhofen



Inhaltsverzeichnis

1. Daten im Überblick

2. Fotos

3. Das Wichtigste

4. Grundriss

5. Das Finanzielle

1. Daten im Überblick

Objekt	Angaben
Objektart	Eigentumswohnung, 5.5 Zimmer
Objekttyp	Dach-Maisonettewohnung, 2-stöckig
Adresse	Ausserdorfstrasse 17
PLZ / Ort	8918 Unterlunkhofen
Land	Schweiz
Regionaler Zusatz	Kanton Aargau, Bezirk Bremgarten
Etage	3. Stock (Dachgeschoss), Maisonette über 2 Ebenen
Wohnfläche	ca. 240 m²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	1x grosses Bad/Dusche/WC Mitte links // 1x DU/WC vorne
Balkone	2 (Wohnbereich und Schlafzimmer)
Baujahr	2004
Zustand / Ausbau	Gut unterhalten, gepflegter und hochwertiger Ausbau
Heizung	Erdsonde / Wärmepumpe, neu 2025, Fussbodenheizung
Stellplatz / Garage	2 grosse Tiefgaragenplätze und 2 Töff-Parkplätze
Stellplatzart	Geschlossene Tiefgarage, E-Ladevorbereitung, Management vorhanden
Keller	Geschlossenes Kellerabteil direkt neben den TG-Plätzen
Ausblick	Blick ins Grüne, ruhige und gut besonnte Lage
Möbliert	Nein
Sonstiges	Gute ÖV-Anbindung
Kaufpreis	**CHF 1'450'000.– inkl. aller TG-Plätze, Töff-Parkplätze und Keller**

2. Fotos

Grosses Bad/DU/WC



DU/WC Gäste / vorne



Zimmer 1 vorne rechts



Blick Wohnzimmer zu Flur / hinten Schlafzimmer



Küche zu Balkon vorne



Blick Wohnzimmer von Eingangstür



Zwei grosse TG-Plätze nebeneinander



Elternschlafzimmer mit Balkon hinten



3. Das Wichtigste

Die 5.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 240 m² Wohnfläche liegt im Dachgeschoss und ist bequem mit dem Lift von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür erreichbar. Der durchdachte, zweistöckige Grundriss lässt den Bewohnerinnen und Bewohnern viel Spielraum, ihre Wohnwünsche ideal umzusetzen.

Der Wohnbereich ist hell und durch den Grundriss gut möblierbar. Die Wohnung verfügt über eine Fussbodenheizung, deren Energie durch die neue Erdsonden-Heizung gewonnen wird.

Dank optimaler Ausrichtung ist der Balkon sehr gut besonnt und im Sommer eine angenehme Erweiterung des Wohnraumes. Der gut angelegte Grundriss trennt das Wohnen und das Schlafen optimal; vom Schlafzimmer aus lässt sich zusätzlich ein kleiner Balkon auf der anderen Seite der Wohnung nutzen.

Die gut angeordneten Fenster lassen viel Licht ins Innere der Wohnräume und erwirken unter den Holzsparren ein warmes Wohlgefühl. Die Küche ist modern ausgebaut mit Geschirrspüler und exklusiv angeordnet mit direktem Ausgang zum Balkonterrasse. Das Bad mit begehbarer Dusche, grosses Doppel-Lavabo und WC ist grosszügig modern und einzigartig ausgebaut.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil direkt neben den zwei TG-Plätzen. Ebenfalls im Angebot sind zwei separate Töff-Parkplätze in der Tiefgarage. Die Lage ist ruhig und gut besonnt.

„Wohnen, wo andere Ferien machen – ist doch das Schönste, was man im Leben haben kann.“

4. Grundriss / Pläne

Siehe im Inserat: Grundriss 1 und Grundriss 2

5, Das Finanzielle

Position	Betrag / Regelung
Kaufpreis Wohnung	CHF 1'395'000.–
Tiefgaragenplätze (2, à CHF 25'000.–)	CHF 50'000.–, Mitkauf verbindlich
2 Töff-Parkplätze und Kellerabteil	CHF 5'000.–, Mitkauf verbindlich
Gesamtkaufpreis	**CHF 1'450'000.–**
Nebenkosten pro Jahr	ca. CHF 12'000.–
Beurkundung und Handänderungssteuer	Trägt der Käufer
Gewinnsteuer	Trägt der Verkäufer
Anzahlung für unwiderrufliche Kaufzusage	**CHF 50'000.–**

Möchten Sie das Objekt erwerben ist eine Anzahlung für die unwiderrufliche Kaufzusage von Fr. 50'000.- zu tätigen, dann werden Grundbuchauszüge bestellt und der Kaufvertragsentwurf für den Kauf vorbereitet.

Besichtigungen werden nur nach Finanzierung-Nachweis des Kaufpreises möglich, da die Wohnung vermietet ist.
Ideal auch für Investoren die den Wert dieser Wohnung schätzen.

Gerne stehe ich Ihnen für weiter Fragen und Auskünfte zur Verfügung

Werner Ettlin

079 570 07 07

Im Internet:

www.we-immobilien.ch

Verkauf:



WE Immobilien
Werner Ettlin AG
Brünigstrasse 34
6056 Kägiswil
www.we-immobilien.ch
info@we-immobilien.ch

041 / 666 27 07
079 / 570 07 07