

# 5.5 Zimmer- Maisonette-Wohnung VIEL PLATZ ZU ATTRAKTIVEM PREIS!

Buchenbühlweg 3, 5610 Wohlen



erich thalman consulting



• Inhalt	2
• Makrolage: Wohlen AG	3
• Mikrolage: Buchenbühlweg 3	4
• HERZLICH WILLKOMMEN!	7
• Wohnen	
• Innenansicht	8
• Grundrissplan	12
• Dachgeschoss	
• Galerie	
• Untergeschoss	
• Tiefgarage	
• Konditionen/Eckdaten	16
• Kaufbedingungen	17
• Besonderheiten/Highlights	18
• Kontakt	19

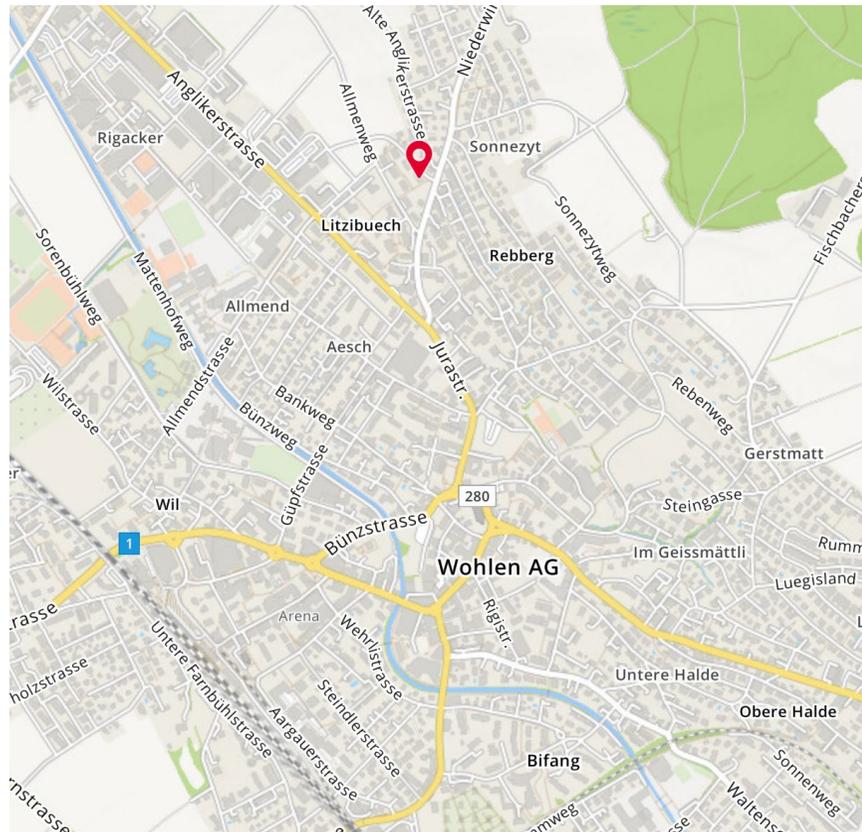


## Wohlen AG – bestens erschlossenes Regionalzentrum

Wohlen gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt am westlichen Rand der Metropolregion Zürich. Die Gemeinde ist ein bedeutendes Regionalzentrum und ein starker Wirtschaftsstandort mit bester Infrastruktur. Mit gut 17'530 Einwohnern (Stand Dezember 2023) ist Wohlen die grösste Gemeinde in der Region Freiamt, eine Wachstumsgemeinde mit starkem Entwicklungspotential. Der Gemeindesteuerfuss beträgt 113% (Stand 2023).

Wohlen liegt an zentraler Verkehrslage mit nächstgelegenen Anschlussstellen zur Autobahn A1 in Lenzburg und Mägenwil. Der öffentliche Verkehr ist mit einem gut frequentierten Ortsbusnetz und Bahnhof mit Direktverbindungen von und nach Zürich während den Stosszeiten sehr gut ausgebaut.

# Mikrolage: Buchenbühlweg 3



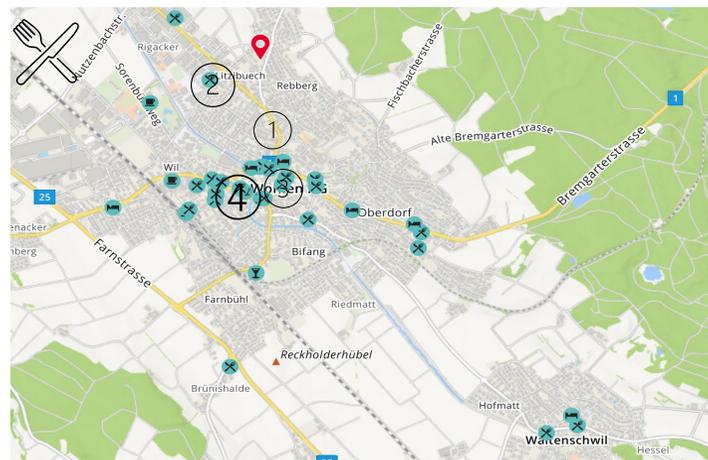
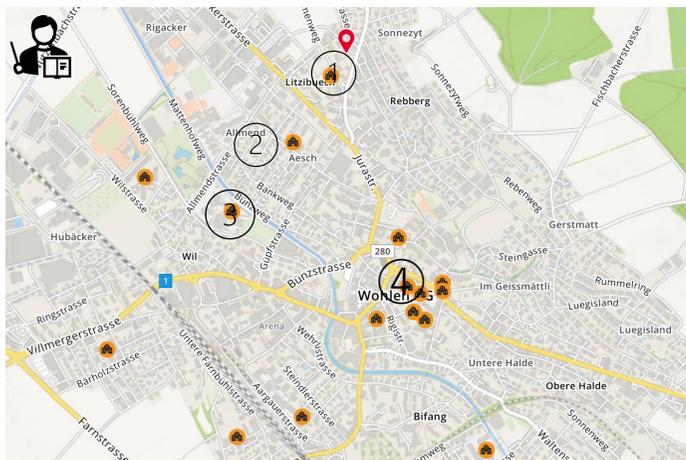
## Vielfältige Infrastruktur – bequeme Distanzen

Das Ortszentrum mit vielfältigem Angebot an Detailhandelsgeschäften, Grossisten und Dienstleistungsunternehmen ist in wenigen Fahrminuten (Bus oder Auto) oder zu Fuss gut erreichbar. Die Bushaltestellen Allmenweg und Sonnezyt liegen angenehme 150 bis 300 m entfernt.

Wohlen ist eine sehr fortschrittliche Gemeinde mit einem umfassenden Bildungsangebot aller Schulstufen. Das überdurchschnittliche Angebot an aktiver und passiver Freizeitgestaltung setzt sich zusammen aus einer lebendigen Kulturszene, einem bunten Vereinsleben und facettenreichem Gastronomieangebot sowie zahlreichen Sportanlagen und attraktiven Naherholungsgebieten.

Mehr Wissenswertes rund um die Gemeinde: [www.wohlen.ch](http://www.wohlen.ch)

# Mikrolage: Buchenbühlweg 3



## Schulen und Bildung

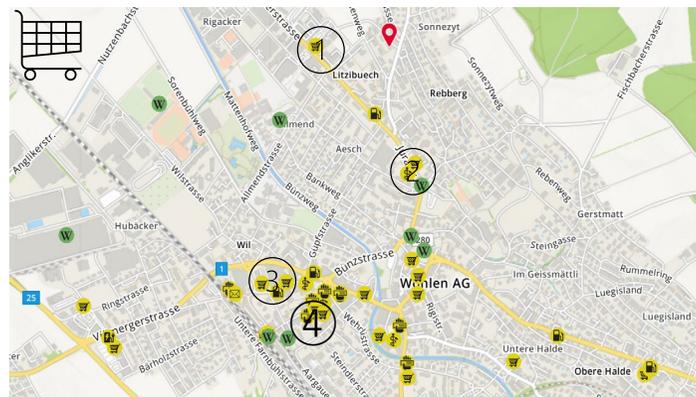
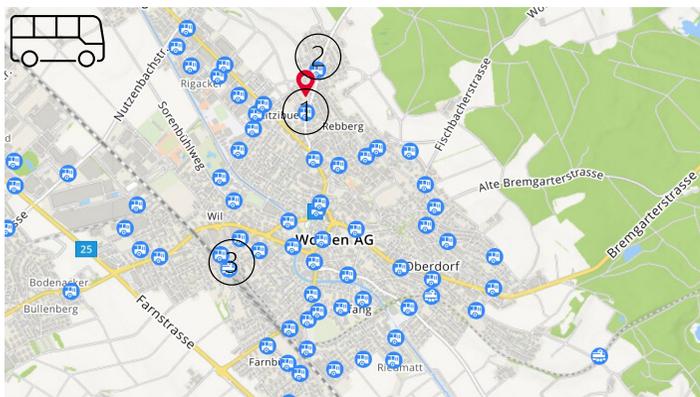
1 Kindergarten	176 m
 3 min  2 min  1 min	
2 Kantonsschule	696 m
 11 min  4 min  4 min	
3 Primarschule/Oberstufe Bünzmatt	870 m
 11 min  4 min  5 min	
4 Primarschule/Bezirksschule Halde	1'100 m
 16 min  5 min  3 min	



## Restaurant

1 TOM'S DINER GMBH	468 m
 8 min  3 min  1 min	
2 Restaurant Hans + Heidi	508 m
 9 min  3 min  3 min	
3 Restaurant Sternen	869 m
 13 min  4 min  2 min	
4 Restaurant Marco Polo	902 m
 14 min  4 min  2 min	

# Mikrolage: Buchenbühlweg 3



## öffentlicher Verkehr

1 Bushaltestelle Allmenweg	141 m
 2 min  1 min  1 min	
2 Bushaltestelle Sonnezyt	215 m
 4 min  1 min  1 min	
3 Bahnhof Wohlen	1'500 m
 22 min  8 min  6 min	



## Einkauf

1 ALDI	423 m
 7 min  3 min  3 min	
2 Duss Käserei und Lebensmittel	547 m
 9 min  3 min  2 min	
3 Coop	1'400 m
 19 min  7 min  4 min	
4 Migros	1'400 m
 19 min  7 min  7 min	

# HERZLICH WILLKOMMEN!



erich thalman consulting

- Die Lage ist ausgezeichnet. In wenigen Fahrminuten (Bus oder Auto) sind Sie im Zentrum von Wohlen, wo Sie alles finden, was das Herz begehrt. Ein weiteres Plus sind die nahegelegenen Bushaltestellen «Allmenweg» und «Sonnezyt».
- Romantische Abende zu zweit können Sie am Cheminée in dieser modernen, überdurchschnittlich ausgestatteten Maisonette-Wohnung geniessen.
- In der Küche, im Wohnzimmer, in der Galerie und im Entrée hat es keramische Bodenbeläge und in den Zimmern Laminat. Die offene Küche bietet viel Platz zum Kochen und lädt zum gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden ein.
- In der Wohnung befinden sich zwei Badezimmer, das eine im Dachgeschoss mit Eckbadewanne, Dusche und Doppellavabo, das andere in der Galerie mit Dusche/WC und Waschmaschine/Tumbler.
- In der Tiefgarage befinden sich 2 Parkplätze, welche zur Wohnung gehören. Mittels Lift gelangen Sie einfach und bequem vom Auto zu Ihrer Wohnung.
- Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause.



Diese nicht alltägliche Maisonette-Wohnung gefällt durch das hohe und galerieartige Wohnzimmer mit idealer Raumaufteilung.

# Innenansicht



Küche mit viel Ablagefläche und offen zum Wohnbereich.



Eckbadewanne für kalte Tage



Doppellavabo mit Spiegelschrank



bodenebene Dusche

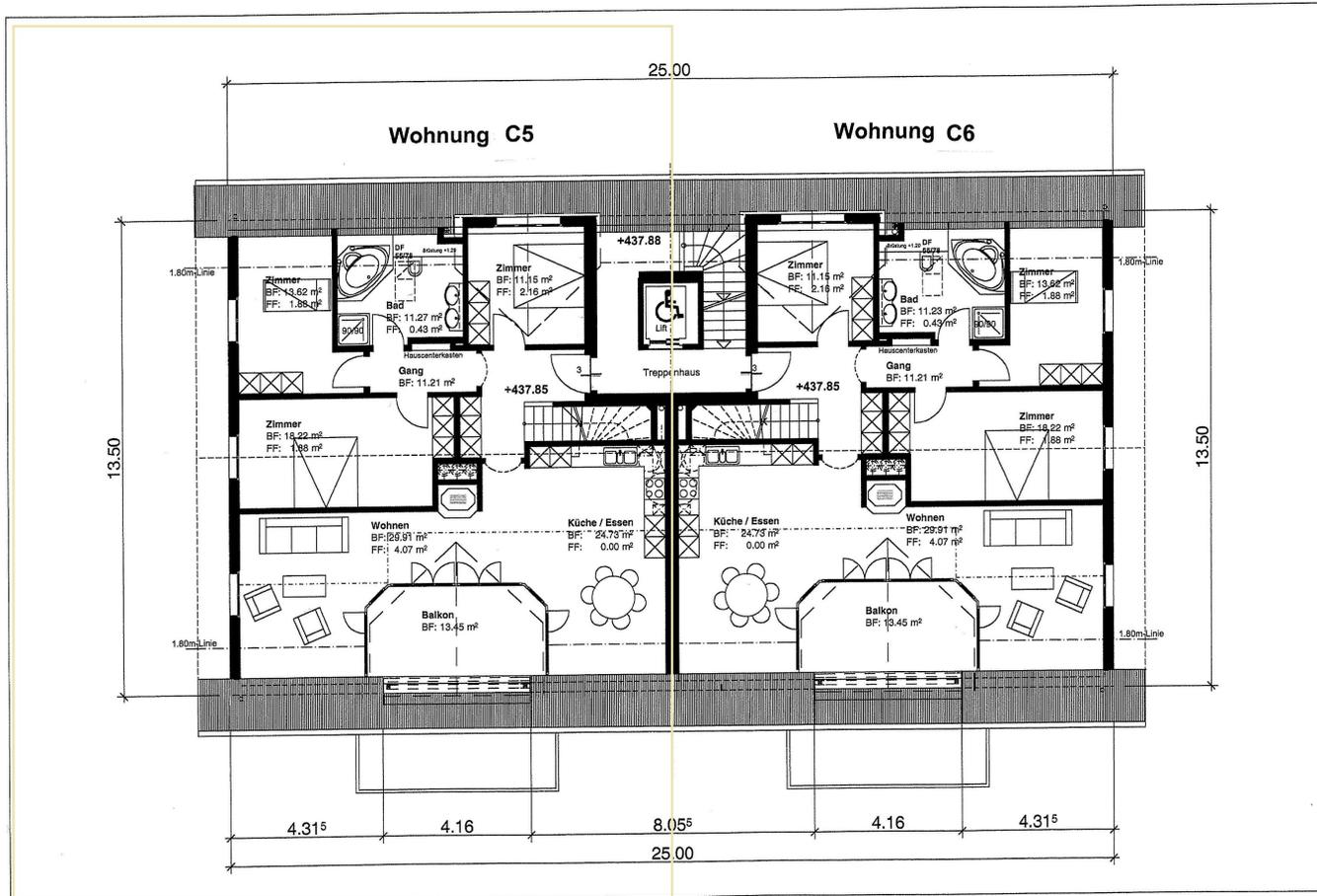
# Innenansicht



# Grundrissplan: Dachgeschoss

MFH Überbauung Allmenweg 5610 Wohlen Grundriss Dachgeschoss MFH C

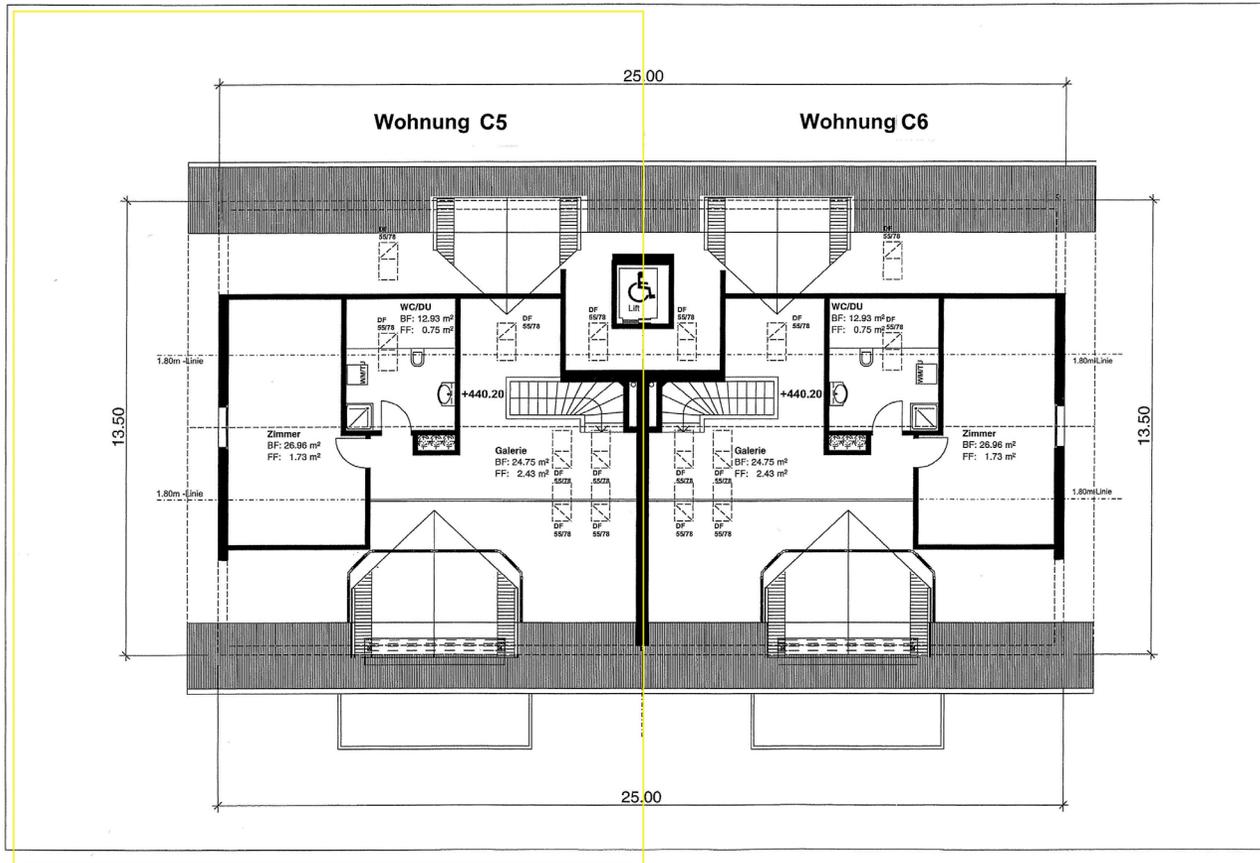
Mst.:1-100



# Grundrissplan: Galerie

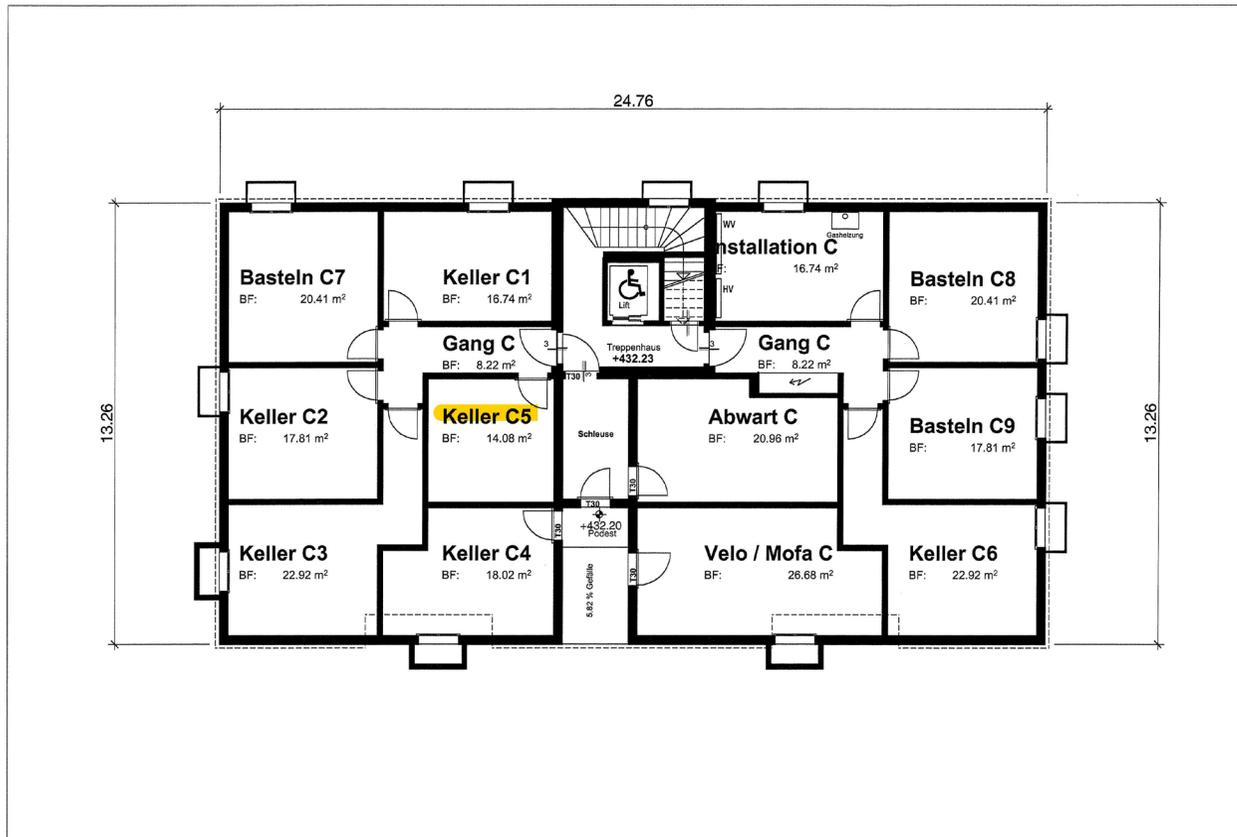
MFH Überbauung Allmenweg 5610 Wohlen Grundriss Galerie MFH C

Mst.:1-100

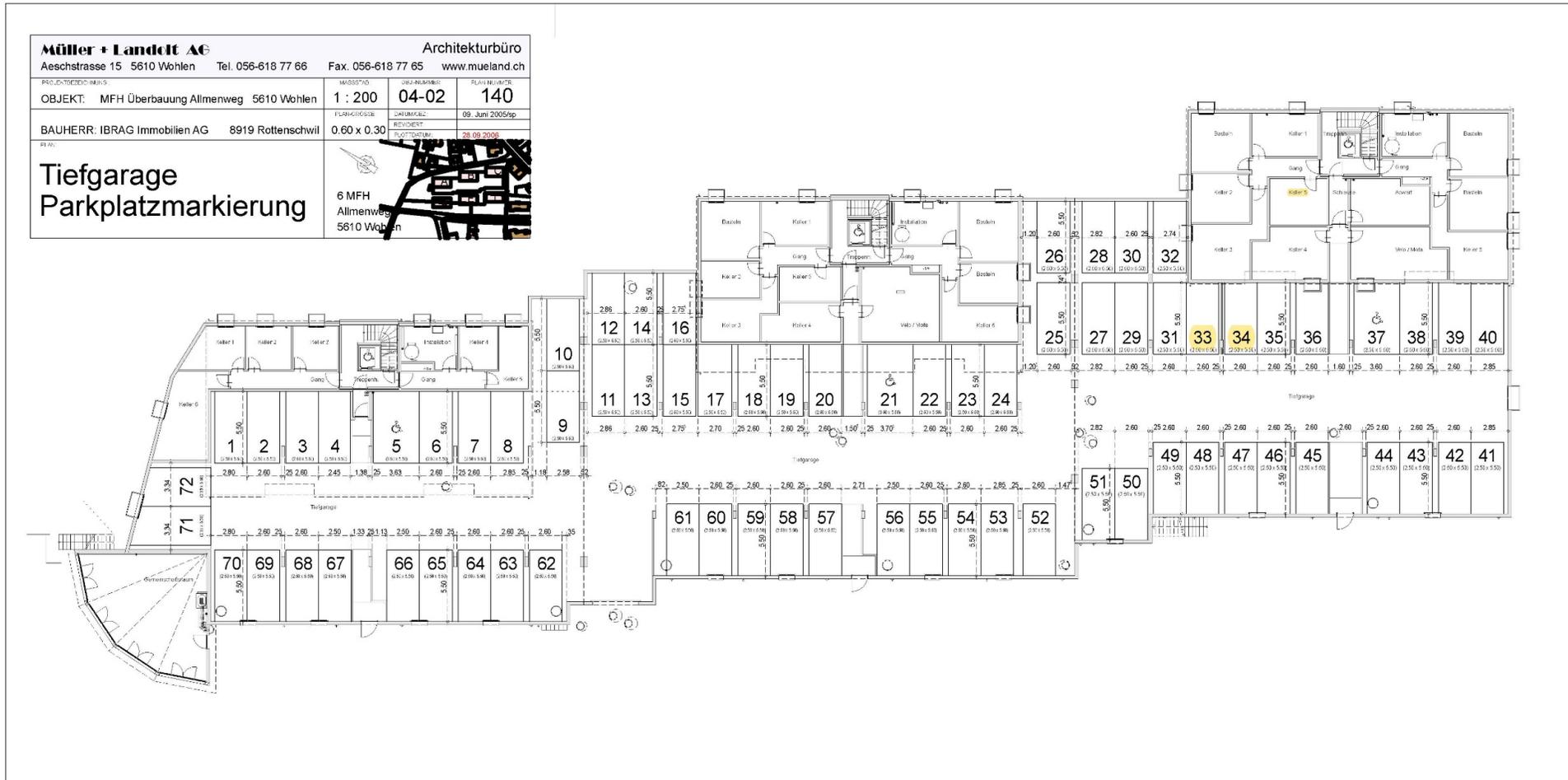


# Grundrissplan: Untergeschoss

MFH Überbauung Allmenweg 5610 Wohlen Grundriss Untergeschoss MFH C Mst.:1-100



# Grundrissplan: Tiefgarage PP Nr. 33+ 34



## Wohnungsdaten

Objekt: 5.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung

Adresse: Buchenbühlweg 3, 5610 Wohlen

## Kaufpreis

Wohnung: CHF 895'000.00

2 Parkplätze in Tiefgarage: je CHF 35'000.00

(Eine schriftliche Finanzierungsbestätigung mit Ihrem Kaufangebot ist noch nicht notwendig. Wir empfehlen Ihnen aber, die Finanzierung mit Ihrem geldgebenden Institut zu besprechen.)

## Verfügbarkeit

Ab sofort oder nach Vereinbarung

## Eckdaten

Baujahr: 2004/2005

Zimmer: 5.5

Anzahl Nasszellen: 2 (Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Doppellavabo / Dusche und Lavabo)

Etage: 2. Stock

Anzahl Wohneinheiten: 6

Bruttogeschossfläche: 215 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche: 184.75 m<sup>2</sup>

Balkon: 13.45 m<sup>2</sup>

Keller: 14.08 m<sup>2</sup>

Heizung: Erdgasheizung

## Gewinnsteuer

Sämtliche Kosten unter diesem Titel tragen die Verkäufer.

## Notariats- und Grundbuchkosten

Werden je zur Hälfte auf Käufer und Verkäuferschaft aufgeteilt.

## Gewährleistung

Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr.

## Vorbehalt

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

# Besonderheiten/Highlights



erich thalman consulting

offene Küche mit  
Granitabdeckung

Glaskeramikkochfeld

Siemens Backofen

Siemens Steamer

Cheminée

keramische Bodenbeläge in  
Küche, Wohnzimmer, Galerie  
und Entrée

Laminat in den Zimmern

Einbauschränke im Entrée

Galerie

grosszügiges Badezimmer mit  
Eckbadewanne, Dusche und  
Doppellavabo

separate Dusche/WC mit  
Waschmaschine und Tumbler  
im Dachgeschoss

Lift

zwei Gemeinschaftsräume mit  
einer Fläche von 190 m<sup>2</sup>

Spielplatz

2 Tiefgaragenparkplätze

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen. Sie werden begeistert sein!

# Kontakt



erich thalman consulting



## Erich Thalmann

Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Betriebsökonom FH

**Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel!**

erich thalman consulting ag  
Marktstrasse 14  
5630 Muri AG  
Tel. 056 664 26 26  
[thalmann@etc-consulting.ch](mailto:thalmann@etc-consulting.ch)  
[www.etc-consulting.ch](http://www.etc-consulting.ch)