

Verkaufsdokumentation

Investmentwohnung mit langjähriger Mieterschaft an guter Lage in Burg AG

Pilatusstrasse 2
5736 Burg

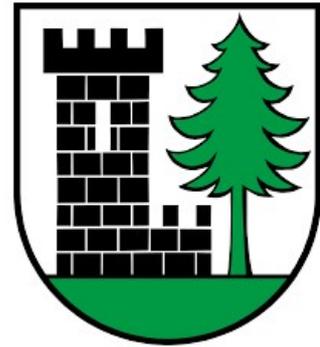


INHALTSVERZEICHNIS

1. Ortsbeschreibung
2. Orts- und Lageplan
3. Objektbeschreibung
4. Fotos
5. Grundrisspläne
6. Grundbuchauszug



1. Ortsbeschreibung



Burg AG

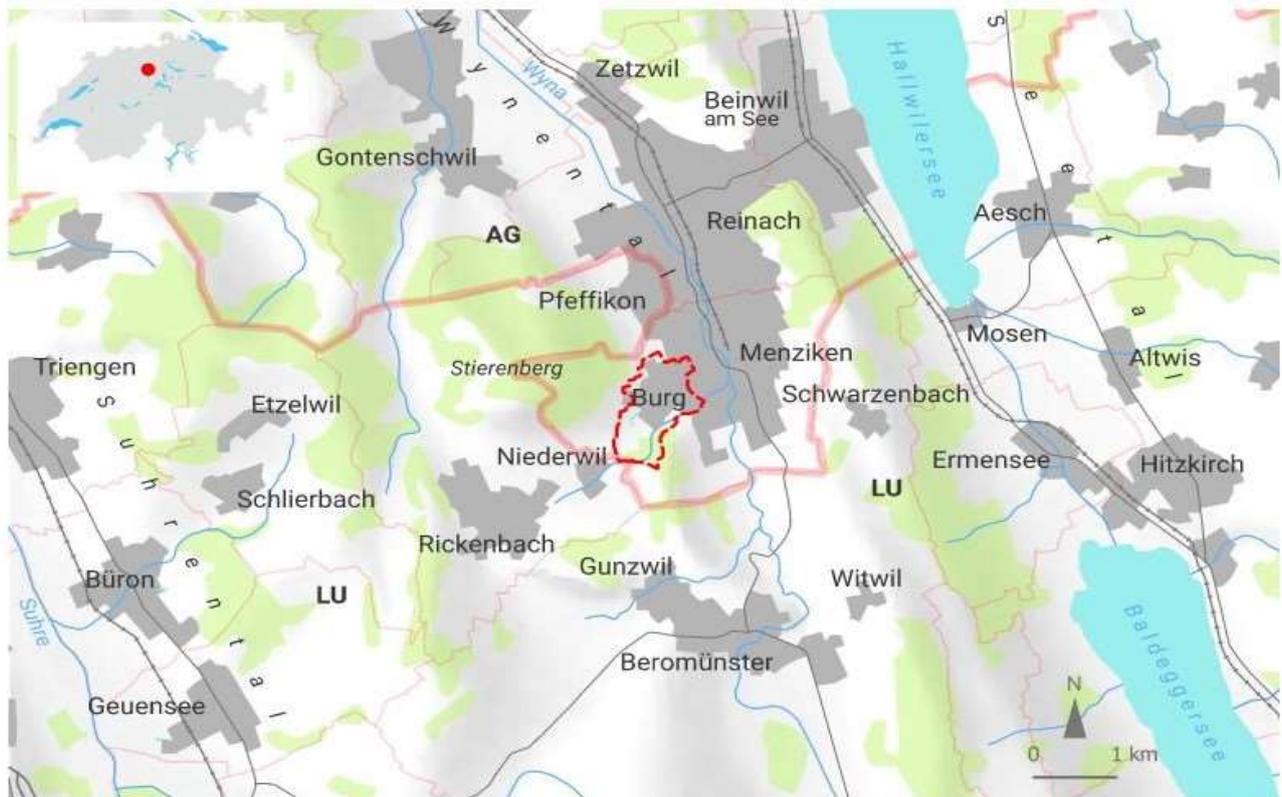
Willkommen in Burg AG

Das Dorf liegt auf der Westseite des Wynentals am Abhang des Stierenbergs. Das steile Tobel des Rickenbachs, einem Zufluss der Wyna, bildet die südliche Gemeindegrenze. Im Westen steigt das Gelände zum 861 Meter hohen Stierenberg an. Die fünf Dörfer Burg, Beinwil am See, Menziken, Pfeffikon und Reinach sind zu einer zusammenhängenden Agglomeration mit rund 20'000 Einwohnern verschmolzen, die Grenzen zwischen den einst getrennten Siedlungen sind kaum mehr erkennbar.^[1]

Die Fläche des Gemeindegebiets betrug 94 Hektaren, davon waren 21 Hektaren bewaldet und 33 Hektaren überbaut.^[2] Der höchste Punkt befand sich auf 668 Metern, der tiefste auf 558 Metern. Burg war fast gänzlich vom Gebiet der Gemeinde Menziken umschlossen und war somit beinahe eine Enklave. Ganz im Südwesten grenzte Burg auf einer Länge von etwas mehr als 100 Metern an die Gemeinde Rickenbach im Kanton Luzern.

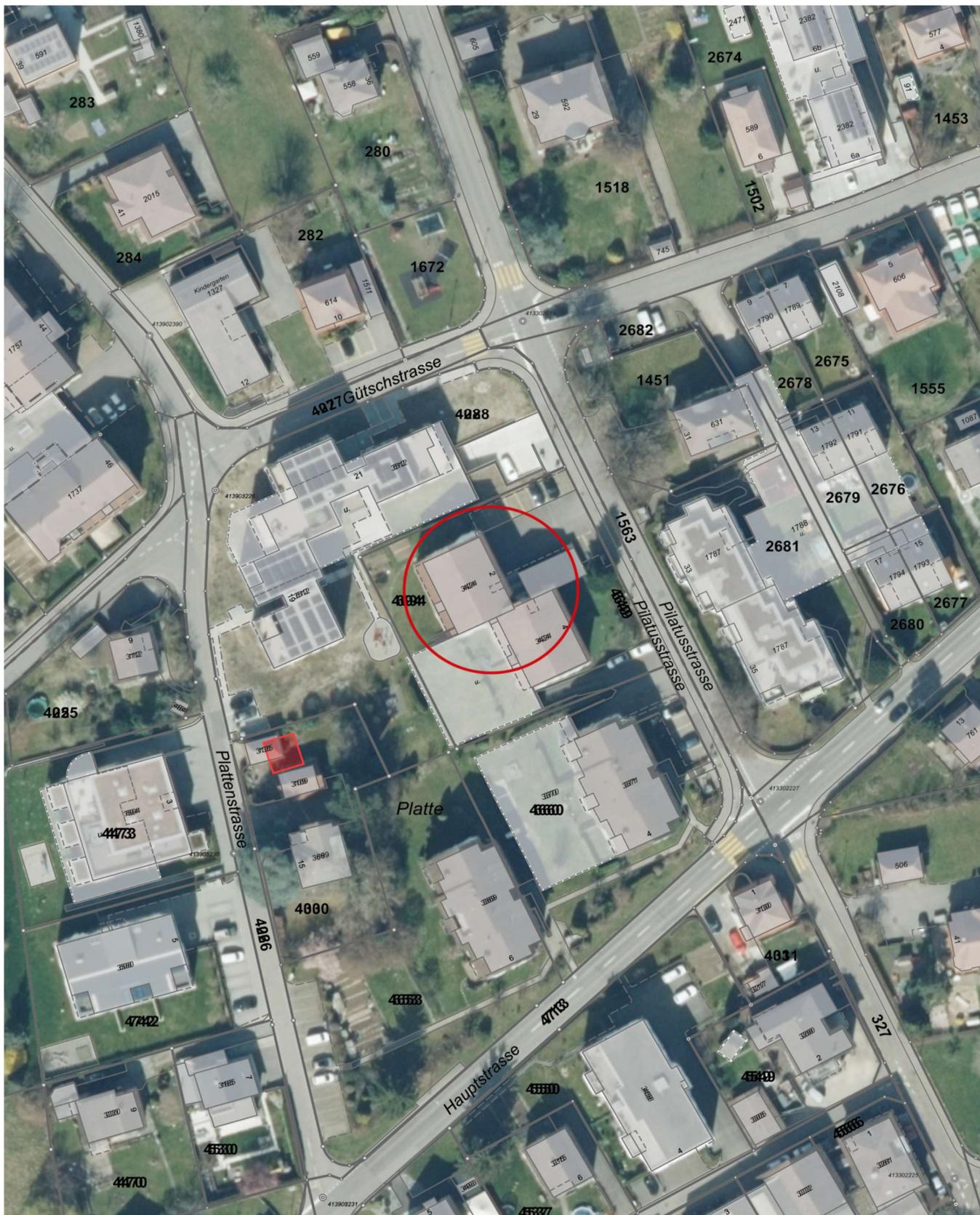


2. Orts- und Lageplan



Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



3. Objektbeschreibung

Diese grosszügige und preiswerte 4.5-Zimmerwohnung an der Pilatusstrasse 2 besticht durch eine tolle Ausstattung. Beim Betreten des Flurs sieht man als erstes die grossen Einbauschränke, welche den Eingangsbereich vom Wohnbereich trennen. Die offene, zweckmässige Küche ist mit den üblichen Geräten ausgestattet. Das Kochfeld, der Geschirrspüler sowie der Kühlschrank wurden in den letzten zwei Jahren erneuert. Angrenzend zur Küche ist der Essbereich integriert in den Wohnraum. Die zwei Nasszellen, einmal mit WC/Dusche, einmal mit WC/Badewanne ergänzen die Wohnung optimal. Die Schlafzimmer sind gegen Nordosten, Richtung Sonnenberg ausgerichtet. Auf dem sonnigen Balkon hat man zusätzlich ein Reduit für Allerlei. Natürlich hat man auch einen eigenen Kellerabteil und einen gemeinsamen Fahrradraum. Im EG ist der allgemeine Waschraum. In der Wohnung ist jedoch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Wohnung ist langjährig vermietet:

Fr. 1'360.- netto

Fr. 200.- Nebenkosten

Fr. 120.- Garagenbox

Fr. 50.- Aussenparkplatz

Fr. 1'730.- total p.M.

Dieses Objekt zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG
- Wohnfläche ca. 90m²
- 2 Nasszellen (WC/Dusche und WC/Badewanne)
- 13m² Balkon mit Reduit
- Kellerabteil
- gemeinsamer Waschraum im EG
- 1 x Tiefgaragenplatz, 1x Aussenparkplatz
- STWE-Quote 83/1000 und 6/1000 TG-Platz = total 89/1000 Anteil

Das Raumprogramm sieht wie folgt aus:

Zimmer 1 = ca.12 m²

Zimmer 2 = ca.10.55 m²

Zimmer 3 = ca.15 m²

Wohnzimmer und Küche = ca.29.35 m²

WC/Bad = ca.4 m²

WC/Dusche = ca. 2.50 m²

Entrée = ca. 16.60 m²

Balkon inkl. Reduit = ca. 13 m²

Kellerabteil = ?

Total Wohnfläche ca. 90 m²

- 12-MFH, Ölheizung
- Baujahr 1993
- kein Lift
- tiefe Nebenkosten
- Gesamt-Erneuerungsfond per 31.12.2023 = CHF 106'256.--
- Erneuerungsfond Wohnung per 31.12.2023 = CHF 9456.--
- Nebenkosten p.a. CHF 3'355 + Erneuerungsfond p.a. CHF 445 = CHF 3'800.-- p.a.

Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



Der Verkaufspreis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufspreis:	Fr. 445'000.-
Garagenbox:	Fr. 30'000.-
Aussenparkplatz:	Fr. 10'000.-
Total:	<u>Fr. 485'000.-</u>

Interessiert? Kontaktieren Sie uns!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

WICHTIG:

Alle Angaben ohne Gewähr, jede Haftung für Text, Angaben, Zahlen, Masse, Bilder oder Pläne wird ausgeschlossen. Das Planmaterial dient nur der Illustration und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, es wird keine Haftung dafür übernommen. Irrtum und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



4. Fotos



Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





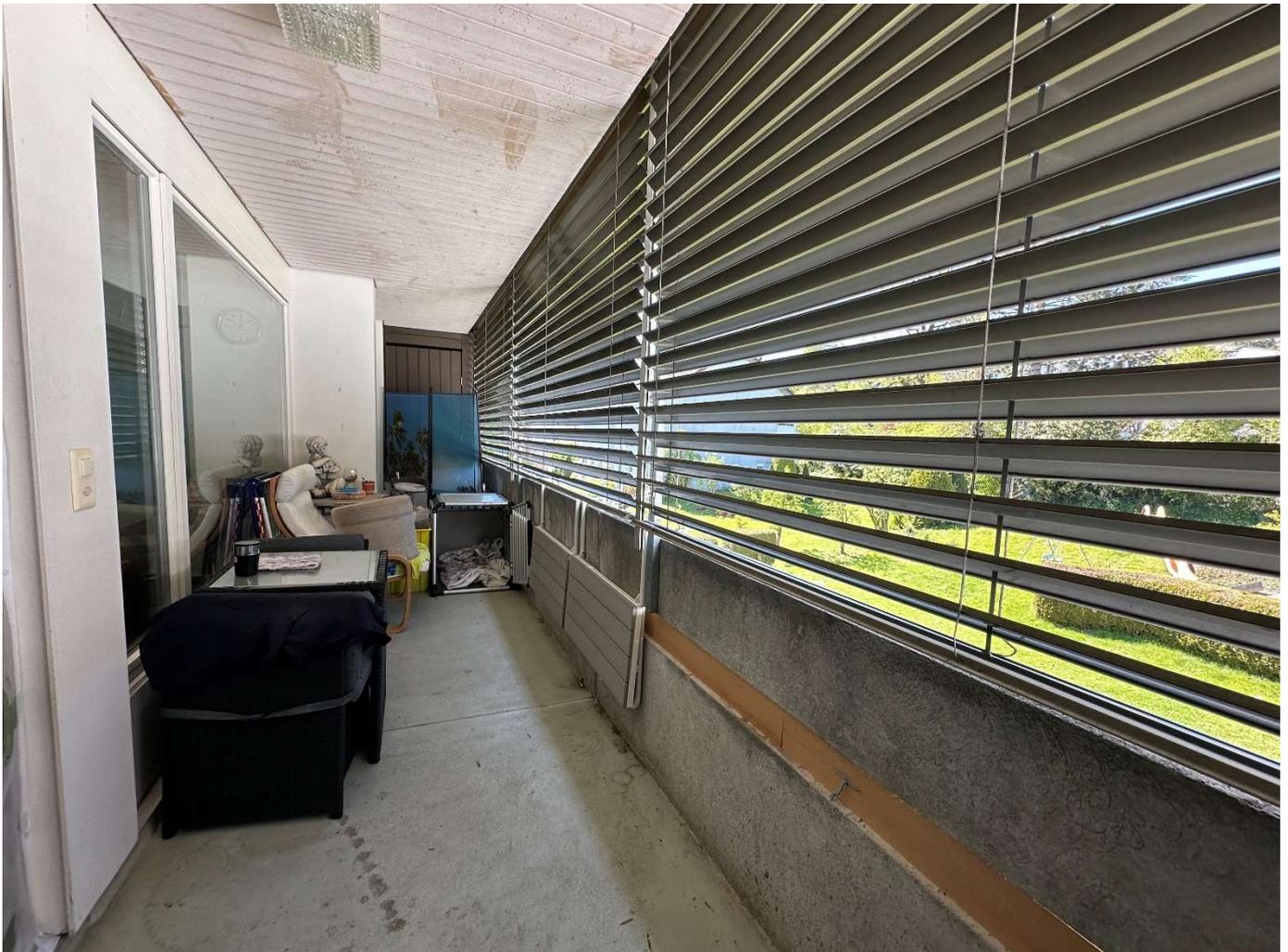
Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



5. Grundrisse

2. Stock

Eigentumswohnungen Pilatusstrasse, 5736 Burg

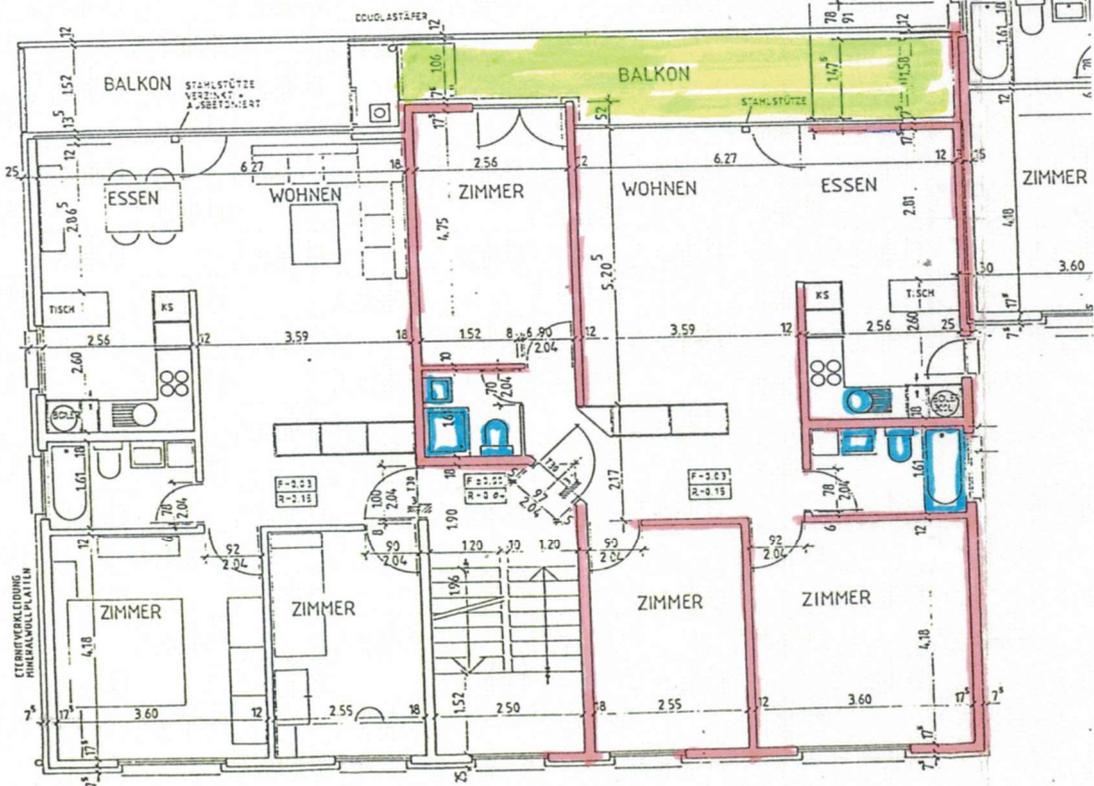
Datum: März 1993

Wohnung Nr. 6

**HEINZ PETER
ARCHITEKT
6733 LEIMBACH
TEL 084 - 78 15 02**

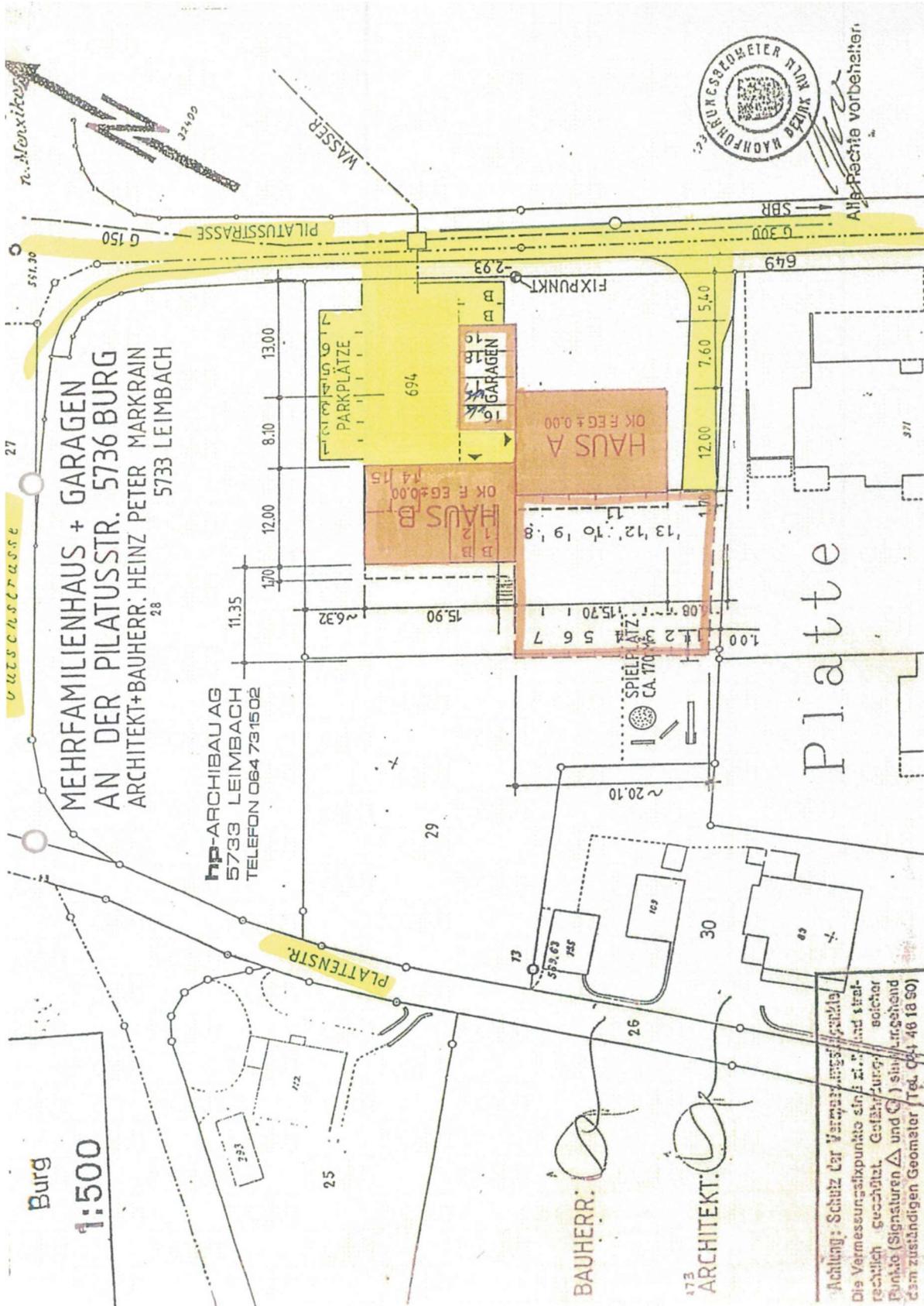
Wohnung Nr. 12, 3 1/2 Zimmer

Wohnung Nr. 11, 4 1/2 Zimmer



Levi Immobilien
Altgraben 31
4624 Härkingen
Telefon: 076 322 21 01
E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch





Levi Immobilien
 Altgraben 31
 4624 Härkingen
 Telefon: 076 322 21 01
 E-Mail: levent.celik@levi-immobilien.ch



6. Grundbuchauszug

Folgt!

