

Willkommen in Vordemwald zu verkaufen

4½ Zimmer Eigentumswohnung mit Garage



Mehrfamilienhaus von Süden



Mehrfamilienhaus von Nordwesten

Verkauf und Informationen erhalten Sie unter:

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44
Fax: 062/785 22 56

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch

IMMO
GROB
Immobilien-Treuhand

Die Lage



Facts zur Gemeinde «Die Gemeinde für uns»



Vordemwald, eingebettet in einer schönen, naturnahen Landschaft mit Wiesen, Wäldern, Hügeln und Wasserläufen bietet eine hohe Wohnqualität. Weder belastende Verkehrsachsen noch Immissionen von Industriegebieten stören die intakte Umgebung.

Sie finden hier jedenfalls alles, was zur Zufriedenheit beiträgt: Natur und Ruhe, sonnige Wohnlagen, gute Verbindungen und viele Freizeitmöglichkeiten. Ein gut ausgebautes öV-Netz sowie nahegelegene Autobahnanschlüsse gewähren schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Gewerbe, Landwirtschaft, Schule und ein reges Vereinsleben bereichern unsere Gemeinde, bieten Gewähr für eine funktionierende Dorfgemeinschaft. Entdecken Sie Vordemwald als attraktive Wohngemeinde.

Einwohner

Das Dorf zählt heute rund 2'000 Einwohner

Steuerfuss

118% natürliche Personen

Mikrolage

Die Wohnung liegt zentral, ruhig, sonnig und mit schönem Umschwung, zwischen dem Bachweg und dem Bachlauf Pfaffnern mit einem Schutzdamm. Ein ruhiges Quartier ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse).

Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde: Lebensmittelgeschäft Volg, Metzgerei, Raiffeisenbank usw.

Ergänzende und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahe liegenden Orte Rothrist, Oftringen und Zofingen mit den verschiedenen grossen Einkaufszentren.

Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten oder Fahrrad:

- Kindergarten 7 Min.
- Unterstufe 7 Min.
- Oberstufe in Rothrist 15 Min. mit Bus
- Einkaufen 7 Min.
- Öffentlicher Verkehr BUS 7 Min.

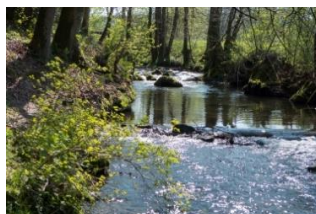
Makrolage

Vordemwald liegt an der Kantonsstrasse 233 von Zofingen nach Langenthal, Nebenstrassen führen nach Rothrist und Pfaffnau. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch eine Buslinie zum Bahnhof Zofingen. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus vom Bahnhof Olten über Zofingen und Brittnau nach Vordemwald.

Die **Autobahnanschlüsse** A1 + A2 sind nur wenige Kilometer entfernt. Rothrist ist ein zentraler Knotenpunkt bei dem man innerhalb von 30 Minuten Zürich, Bern, Basel oder auch Luzern erreicht.



Rastplatz Rüti



Pfaffnern



Wilibach

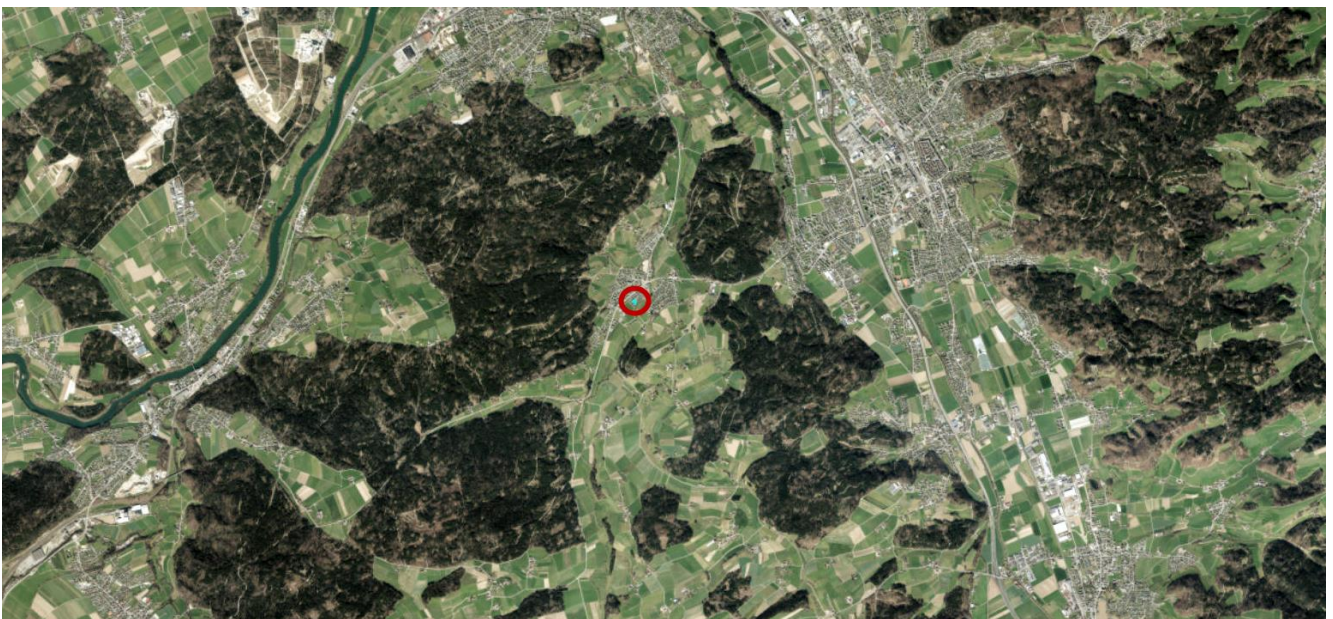


Natur pur



Vordemwald in der Natur eingebettet

Geographischer Lageplan



Die Immobilie

Gebäudedaten

Adresse	Bachweg 5, 4803 Vordemwald
Objekt:	4½ - Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil. Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen
Lage:	An sonniger, ruhiger Lage, Zentrumsnah und neben dem Naherholungsgebiet der Pfaffnern.
Baujahr Mehrfamilienhaus:	2014
Wirtschaftliches Alter:	9 Jahre
Gebäudeversicherungswert:	Versicherungswert: CHF 1'979'847.00 per 2023 (Index 530) gemäss AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Kubatur:	2'674 m ³ gemäss AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Liegenschaftskosten

Nebenkosten: Gemäss der letzten Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode **01.01.22 – 31.12.22** betragen die Gesamtkosten wie folgt:

HK-NK und Erneuerungsfonds	CHF / Jahr	CHF / Monat
Heiz- und Nebenkosten Whg Nr. 2	5'036.90	419.74
Total Heiz- und Nebenkosten	5'036.90	419.74
Erneuerungsfonds Whg Nr. 2	2'610.00	217.50
Total Erneuerungsfonds	2'610.00	217.50
Gesamttotal	7'646.90	637.24

Erneuerungsfonds: Kapital per 31.03.23

Bezeichnung	Total MFH	Anteil Whg
Fondskapital	CHF	CHF
Kapital MFH / Wohnung Nr. 2	33'166.18	8'656.37
Total Kapital Whg per 31.12.2022		8'656.37

Raumprogramm

Wohnung Nr. 2	Einteilung	Nutzfläche m2	Bodenfläche m2
1. Obergeschoss:	Entrée / Gang		8.5
	Essen / Wohnen / Küche		48.0
	Dusche WC		4.46
	Zimmer Süd		13.1
	Zimmer Nord		13.9
	Zimmer Eltern		14.2
	Badezimmer		4.2
	Ankleide		4.0
	Balkon	Loggia / Sitzplatz	20.0
Untergeschoss	Mehrzweckraum mit WS / TB	21.1	
Nutz- und Wohnfläche		41.1	110.4

Kurzbeschreibung

Wohnung:

4½ Zimmer mit gut konzipiertem Wohnraum, hellen Räumen, grossen Fenstern und einer überdachten Loggia (Balkon) mit Sicht ins Grüne.

- Sonnige, ruhige Lage mit guten Anbindungen ÖV und Privatverkehr.
- Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe und Wandschrank.
- Helle Räume, verlegt mit Keramikplatten und Parkett.
- Offenes Wohn- Esszimmer mit Ausgang zum Balkon.
- Offene Küche mit Insel, Granitabdeckung, Chromstahlbecken, Glaskeramikfeld, Dampfzug, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank.
- Badezimmer mit Zugang vom Eltern Schlafzimmer, begehbare Dusche, Dusch-WC, grossem Lavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank und einem Fenster.
- Gäste Badezimmer mit Dusche, WC, Lavabo mit Unterschrank und Spiegelschrank.
- Ankleide, begehbare Kleiderschrank mit Zugang vom Schlafzimmer.
- Bodenheizung.
- Grosse Loggia (Balkon) überdacht, Sonnenstore und Sicht ins Grüne.
- Mehrzweckraum im UG, mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog
- Veloraum
- 1 Autogarage und ein Aussenabstellplatz.

Mehrfamilienhaus:

Ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen am Bachweg 5, ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse) mit guter Bauqualität. Das Wohnhaus befindet sich an zentraler, ruhiger Lage, grosszügige moderne Architektur mit Lichtdurchfluteten Räumen und einem durchdachten Raumkonzept. Die Wohnungen sind gut besonnt und grenzen an die Naturumgebung der Pfaffnern. Durch die grossen gedeckten und windgeschützten Balkone (Loggien) besteht ein gemütlicher Aussenbereich mit Privatsphäre.

Umgebung:

Schöne Umgebungsgestaltung mit Rasen, Blumen, Sträuchern, Bäumen und einem Kinderspielplatz.

Autoabstellplätze:

Eine Aussengarage und ein Aussenabstellplatz sowie Besucherparkplätze sind vor dem Mehrfamilienhaus vorhanden.

Bemerkungen:

Gute Bau- und Ausführungsqualität. Die Bausubstanz hinterlässt einen guten Eindruck. Guter Zustand der Gebäudestruktur, der Gebäudeteile und den Materialien. Die Umgebung um die Liegenschaft sowie das Gebäude wirken sehr gepflegt und gut unterhalten. Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen normalen bis gehobenen Ausbaustandard.

Baukonstruktion und Ausbau

Der folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Baubeschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden).

Mehrfamilienhaus:

Fundation

Plattenfundation:

Fundamentbodenplatten in Beton, armiert, Stärke 25 cm.

Isolationen / Dämmungen:

Thermische Dämmung auf Bodenplatte, Styrofoam Stärke 140 mm.

Untergeschoss

Aussenwände:

Sämtliche Aussenwände in armiertem Beton, Wandstärke 25 cm.

Innenwände:

Innenwände in Kalkstein, Wandstärken 12 – 15 cm.

Decke über Untergeschoss:

Aus armiertem Beton, Deckenstärke 26 cm.

Isolation / Dämmung:

Unterterrainaussendämmung im gesamten erdberührten Bereich, 220 mm stark.

Perimeterdämmung im Übergangsbereich Erdberührt / Fassade.

Styrofoam, verputzt im sichtbaren Bereich, Dämmstärke 220 mm, U-Wert System 0.17.

Erdgeschoss

Aussenwände:

Tragkonstruktion Backstein Swissmodul 17.5.

Mineralisch gedämmte Kompaktfassade (Steinwolle) verputzt im sichtbaren Bereich, Dämmungsstärke 220 mm, U-Wert System 0.15.

Aussenwände Garagen:

Aussenwände in Beton, Wandstärke 20 cm

Innenwände:

Aus backstein Swissmodul 12.5 – 15 cm stark, verputzt und gestrichen

Decke über Erdgeschoss:

Decke in Stahlbeton, Stärke 26 cm, Schalungstyp II

Decke Garagen:

Aus armiertem Beton, Deckenstärke 24 – 20 cm, Schalungstyp II, im Gefälle, Untersicht roh belassen, zum Streichen.

1. Obergeschoss

Aussenwände:

Analog Erdgeschoss

Innenwände:

Aus Backstein Swissmodul 12.5 – 15 cm stark, verputzt und gestrichen

Decke über 1. Obergeschoss:

Decke in Stahlbeton, Stärke 26 cm, Schalungstyp II

2. Obergeschoss

Aussenwände:

Analog Erdgeschoss

Innenwände:

Aus Backstein Swissmodul 12.5 – 15 cm stark, verputzt und gestrichen

Decke über 2. Obergeschoss:

Decke in Stahlbeton, Stärke 26 cm, Schalungstyp II

Attika	<p>Aussenwände: Analog Erdgeschoss</p> <p>Innenwände: Aus Backstein Swissmodul 12.5 – 15 cm stark, verputzt und gestrichen</p> <p>Decke über 1. Obergeschoss: Decke in Stahlbeton, Stärke 22 cm, Schalungstyp II</p>
Fenster	<p>Fenster in Kunststoff: Isolierverglasung 2-fach, Silverstar E Ug =U-0.9 W/m²K. Fenster = U -0.9 W/m²K. Pro Fenster mindestens ein Dreh-Kipp-Beschlag (schmaler Flügel). Die breiten Fensterflügel sind verschraubt, können aber für Reinigungszwecke geöffnet werden. Im Attikageschoss, breite Fensterflächen terrassenseitig teilweise im Rahmenverglasst.</p>
Spenglerarbeiten	<p>Gesamte Spenglerarbeiten in CNS (Chromnickelstahl). Dachwasserfallrohre aussenliegend geführt, angeschlossen an Grundleitungen im Trennsystem (Meteorwasser). Dachwasser konventionell entwässert.</p>
Bedachungen	<p>Flachdach über 2. Obergeschoss (Dachterrasse): Dampfbremse EVA- Polymerbitumenbahn 1- lagig, thermische Isolation, PUR 160 – 200 mm stark, U-Wert < 0.18. Abdichtung aus Bitumen, 2- lagig, 1. Lage EVG 3, 2. Lage EP 5S. Mit hochwertigen Gartenplatten belegt.</p> <p>Flachdach über Obergeschoss: Dampfbremse EVA- Polymerbitumenbahn 1- lagig, thermische Isolation, PUR 160 mm stark, U-Wert < 0.18. Abdichtung aus Bitumen, 2- lagig, 1. Lage EVG 3, 2. Lage EP 5S. Schutzschicht mit Kies, ca. 40-50 mm.</p>
Kanalisation	<p>Kanalisationsleitungen (Trennsystem): Grundleitungen (Schmutzwasser) aus PVC-Rohren mit Betonumhüllungen. Schmutzwasser angeschlossen an Gemeinde-Kanalisation (Trennsystem). Dachwasserleitungen und Sickerleitungen aus PVC-Rohren um das Gelände geführt. Notwendige Spühlstutzen zu Reinigungszwecken. Sickerpackung über den Sickerleitungen aus Rundkies, Trennfließ zwischen Kiespackung und Erdreich.</p>
Oberflächen	<p>Wände: Wände in den unbewohnten Räumen des Untergeschosses roh belassen, Dispersionsanstrich.</p> <p>Wände im Vorplatzbereich des Untergeschosses: Grundputz und Weissputz, Dispersionsanstrich weiss.</p> <p>Wände in den Wohnräumen: Grundputz und Weissputz, Dispersionsanstrich weiss.</p> <p>Wände Zimmer: Grundputz und Abrieb 1 mm, Dispersionsanstrich weiss.</p> <p>Decken: Im Untergeschoss: Betondecken Vorplatz vor Lift: Stahlbeton, Schalungstyp II, Dispersionsanstrich weiss</p> <p>Stahlbetondecken in den unbewohnten Räumen, Beton sichtbar belassen.</p> <p>Betondecken Im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss und Attikageschoss: Stahlbeton, Schalungstyp II, Weissputz gestrichen.</p>

Bodenbeläge

Unterlagsböden:

Untergeschoss:

Kellerräume Wohnungen: 140 mm thermische Dämmung (ESP), Bodenheizung, Unterlagsboden 80 mm stark.

Kellerräume allgemein: 140 mm thermische Dämmung (ESP), Bodenheizung, Unterlagsboden 80 mm stark.

Garagen: Zementüberzug im Gefälle 30- 70 mm stark.

Erdgeschoss:

In allen Räumen: 30 mm Trittschalldämmung (ESP), Unterlagsboden 70 mm stark, zur Aufnahme von Platten- und Parkettbelägen.

Obergeschoss:

In allen Räumen: 30 mm Trittschalldämmung (ESP), Unterlagsboden 70 mm stark, zur Aufnahme von Platten- und Parkettbelägen.

Treppen und Podeste:

in Stahlbeton mit Zementüberzug, zur Aufnahme von Feinsteinzeugplatten.

Bodenbeläge aus keramischen Platten:

Dusche WC und Bad/ WC.

Bodenbeläge in Holz:

Wohnen, Essen, Küche, Landhausdielen in Eiche.

Wohnung:

Küche

Granitabdeckung, Kücheninsel mit Chromstahlbecken die auch als Arbeitsfläche genutzt werden kann, mit folgender Ausstattung:
Backofen mit Mikrowellen kombiniert
Glaskeramikkochfeld mit Abzug oben
Geschirrspüler
Kühlschrank mit Frischhaltezone und kleinem Gefrierfach
Glasrückwand und Deckenspots

1. Badezimmer

Grosses Lavabo mit Unterschrank und Spiegelschrank, Dusche mit einstellbarer Regenbrause und WC.

2. Badezimmer

Zugang vom Schlafzimmer, begehbare Dusche mit einstellbarer Regenbrause, Geberit Dusch WC, grosses Lavabo, Unterschrank, Spiegelschrank und einem Fenster.

Böden

Parkette Eiche hell, lackiert in allen Räumen, in den Badezimmern Keramikbodenplatten.

Ankleide

Begehbare Kleiderschrank mit Zugang vom Schlafzimmer.

Storen

Leichtmetall-Lamellen mit elektrischer Bedienung.

Balkon-Loggia

Knickarmmarkise aus Leichtmetall mit elektrischer Bedienung, Windschutz mit Glasschiebewand auf der Südwestseite.

Mehrzweckraum UG

Waschmaschine und Tumbler und ein Kunststoffwaschtrog.

Technik:

Heizung

Wärmepumpenheizung Luft-Wasser mit Pufferspeicher, Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Wärmezähler.

Sanitär Einwandfreie Sanitäranlage, üblicher Standard mit zentraler Warmwasseraufbereitung im Kombinationsbetrieb mit der Wärmepumpe.

Elektrisch Gute Elektrifizierung der Liegenschaft, ausreichende Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen.
Medien:
Anschluss an das Kabelnetz der Gemeinde Vordemwald.
Anschluss an das Kabelnetz der Swisscom.
Mediensteckdosen:
2 Steckdosen im Wohnraum, 1 Steckdose im Elternzimmer.
Leerrohre in den Zimmern 1 und 2.

Sanierungen:

Mehrfamilienhaus:	Wohnung:
- Flachdach Attika	- Balkon Feinsteinzeug Bodenplatten
- Laufender Unterhalt	- Badezimmer mit begehbare Dusche
	- Geberit Dusch WC
	- Insektenschutz mit Gitter und Plissée

Vertragskonditionen

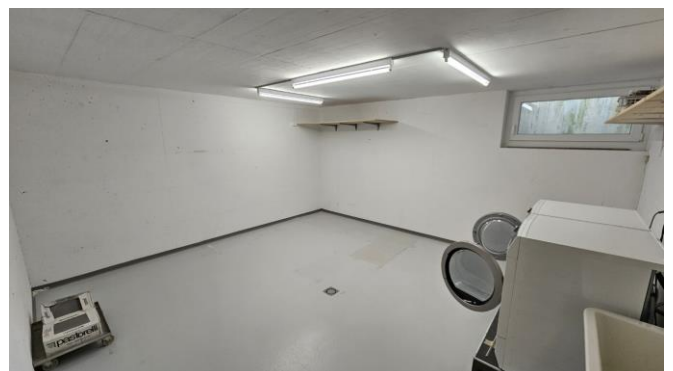
Verkaufspreis: CHF 720'000.00

Bezugstermin: Nach Vereinbarung

Verschiedenes: Die IMMO GROB GmbH als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Kleine Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.

Weitere Ansichten







Amtliche Vermessung



erstellt: 23.10.2023

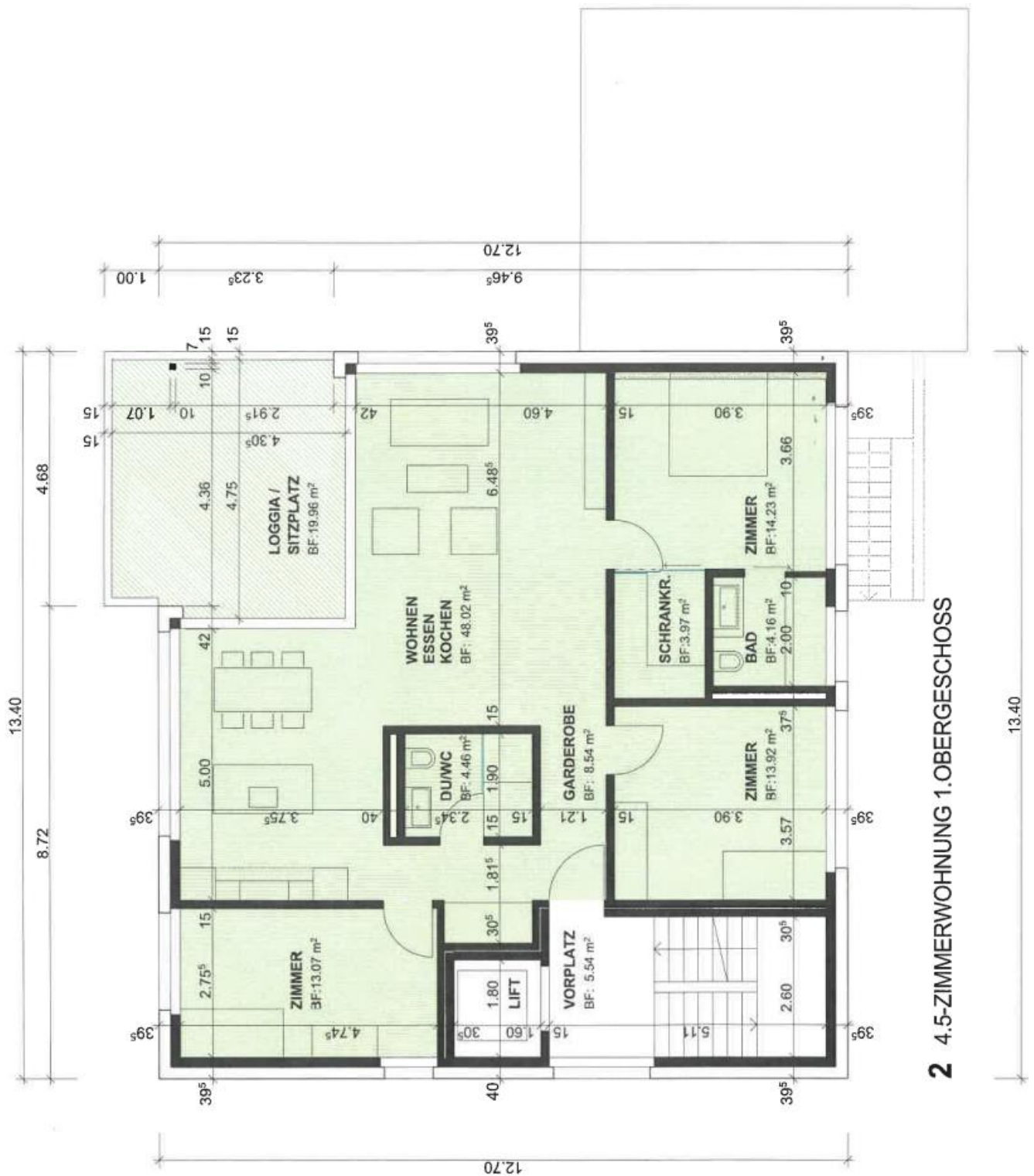


1:500

15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendetwieser Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartenschnitt 'via_avdata' unter: <https://www.ag.ch/geportal/portal/imapserver/ices/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Wohnungsplan (nicht massstabgetreu)



Plan Untergeschoss (nicht massstabgetreu)

