



3.5 Zi - Gartenwohnung mit 96 m² Wohnfläche

Pfalzweg 2a, 5603 Staufen / AG





Willkommen in Staufen / AG

Aktuell leben 4'200 Einwohnerinnen und Einwohner in Staufen. Staufen liegt am untern Ausgang des Seetals im Bezirk Lenzburg. Das macht die beiden nah beieinanderliegenden Gemeinden attraktiv. Obwohl nicht direkt an die Bundesbahnen angeschlossen, ist Staufen im Kanton Aargau mit allen wichtigen Zentren verkehrstechnisch sehr gut verbunden. Via Bahnhof Lenzburg zum Beispiel erreicht man in weniger als einer halben Stunde die Geschäftsmetropole Zürich. Mit zwei Autobahneinfahrten an der Ost-Westachse und nur zehn Minuten von der Nord-Südachse entfernt, liegt Staufen auch für den Individualverkehr sehr günstig.

Mit dem Regionalbus ist Staufen nach Lenzburg und ins Seetal am öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Die Schule Staufen umfasst die Stufen **Kindergarten und Primarschule** und in 7 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Schülerinnen und Schüler von Staufen besuchen die Oberstufe (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) im Oberstufenzentrum Lenzhard in Lenzburg. In 8 Minuten führt der Veloweg nach Lenzburg.

Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in Fussdistanz entfernt. Zudem bereichert ein vielfältiges Vereins- und Kulturleben die Gemeinde.

Situationen und Verkehrserschliessung

Verkehrsanbindung in Ebikon Öffentliche Verkehrsmittel:

- Staufen – Aarau ca. 20 Min.
- Staufen – Lenzburg ca. 12 Min.
- Staufen – Zürich ca. 36 Min.
- Staufen - Luzern ca. 69 Min.

Autobahnverbindungen:

- Staufen – Aarau ca. 16 Min.
- Staufen – Lenzburg ca. 6 Min.
- Staufen – Zürich ca. 45 Min.
- Staufen – Luzern ca. 50 Min.

Nächste Einkaufsmöglichkeiten Einkaufen zu Fuss:

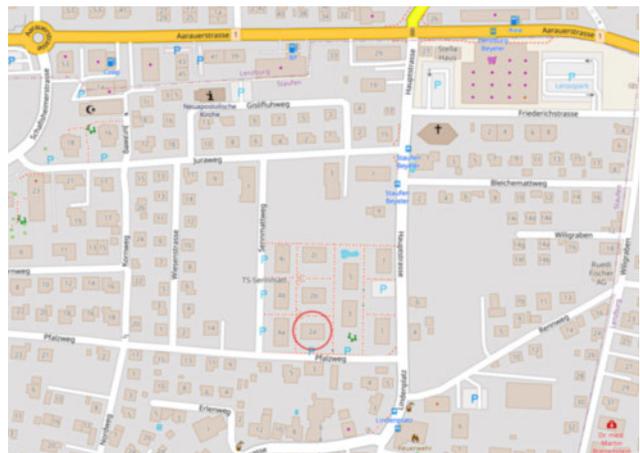
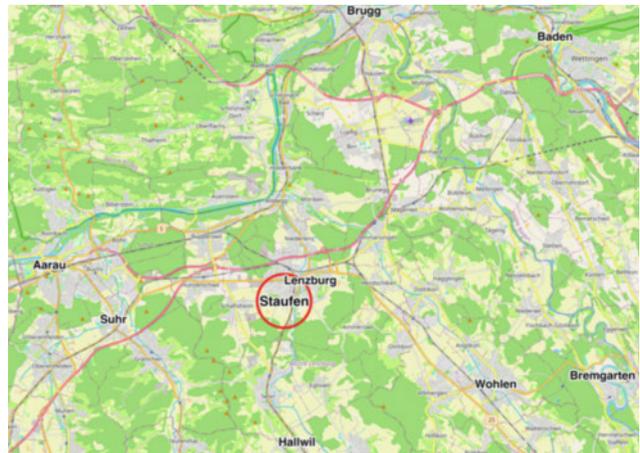
- Volg Staufen in 5 Min.
- Coop Lenzburg in 11 Min.
- Migros MM Lenzburg in 15 Min.

Einkaufen mit dem Auto:

- Volg Staufen in 2 Min.
- Coop Lenzburg in 4 Min.
- Migros MM Lenzburg in 8 Min.

Steuerfuss Staufen 2023

Kanton 112%, Gemeinde 82%, röm.-kath. Kirchgemeinde 18%, evang.-ref. Kirchgemeinde 20%.





Idyllisches Gartenparadies im ruhigen Wohnquartier

Suchen Sie eine komfortable 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung, in der Sie das Leben tagtäglich so richtig geniessen können? Zentral gelegen? Ein Zuhause mit hellen Zimmern und fantastischem Garten?

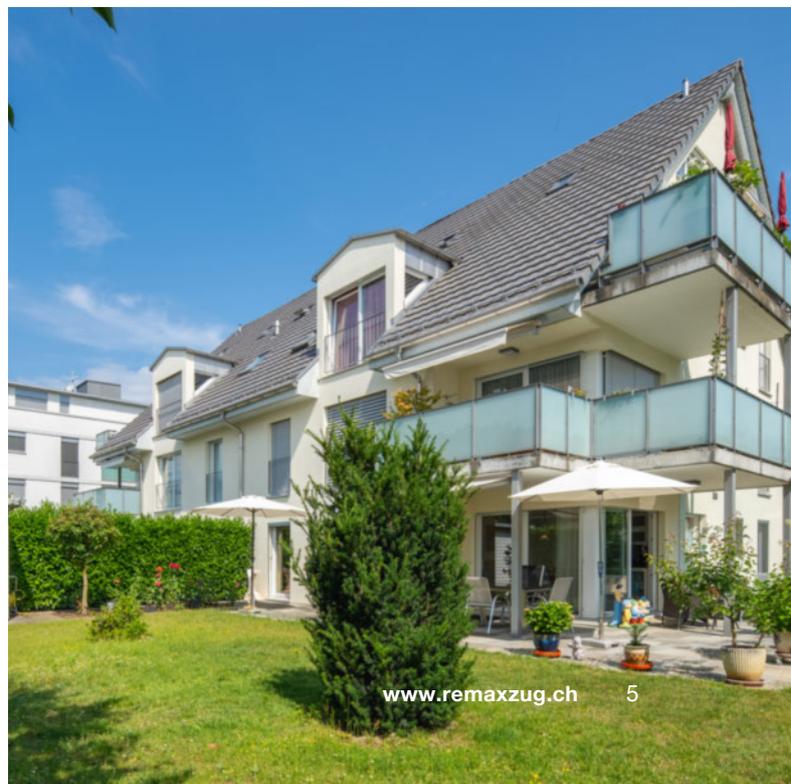
Dann sind Sie am Pfalzweg 2a in 5603 Staufen genau an der richtigen Adresse. Es erwartet Sie eine grosse Gartenwohnung im Mehrfamilienhaus mit Baujahr 2008. Der Objektzustand ist selbstredend modern und gepflegt. Einen Lichtblick für Ruhe und Erholung finden Sie hier bereits mit dem gedeckten Gartensitzplatz über 30 m² und separatem Eingangstor vor.

Hier stimmen nicht nur die äusseren Werte, sondern auch die grosszügigen Innenräume mit hochwertigen Materialien. Die Wohnung umfasst 96 m² Wohnfläche mit hellen Fensterfronten bis zum Boden. Freundliches Ankommen bereits im Eingangsbereich

mit Garderobe und Einbauschränken. Praktisch nebenan auch ein Reduit.

Alle Räume mit Elternschlafzimmer und Kinderzimmer sind mit eleganten Steinböden ausgelegt. Sie geniessen selbstverständlich ein grosses Wohn- und Esszimmer von sagenhaften 34.5 m². Die offene Küche mit attraktiver Kochnische, viel Ablagefläche und Stauraum lockt zum kreativen Wirken. Zweckmässig auch das lichtdurchflutete Badezimmer mit Dusche. Ein Keller- und Hobbyraum im Untergeschoss steht Ihnen zur weiteren Nutzung zur Verfügung, genauso wie ein Einstellhallen-Garagenbox für Töff und Auto sowie ein Aussenparkplatz.

Sie sehen, die Gemeinde Staufen ist ein Besuch wert. Erkunden Sie Ihr neues Zuhause am Pfalzweg auf den nächsten Seiten und kommen Sie für einen Besichtigungstermin möglichst bald auf mich zu. Ich freue mich, Sie kennenzulernen.









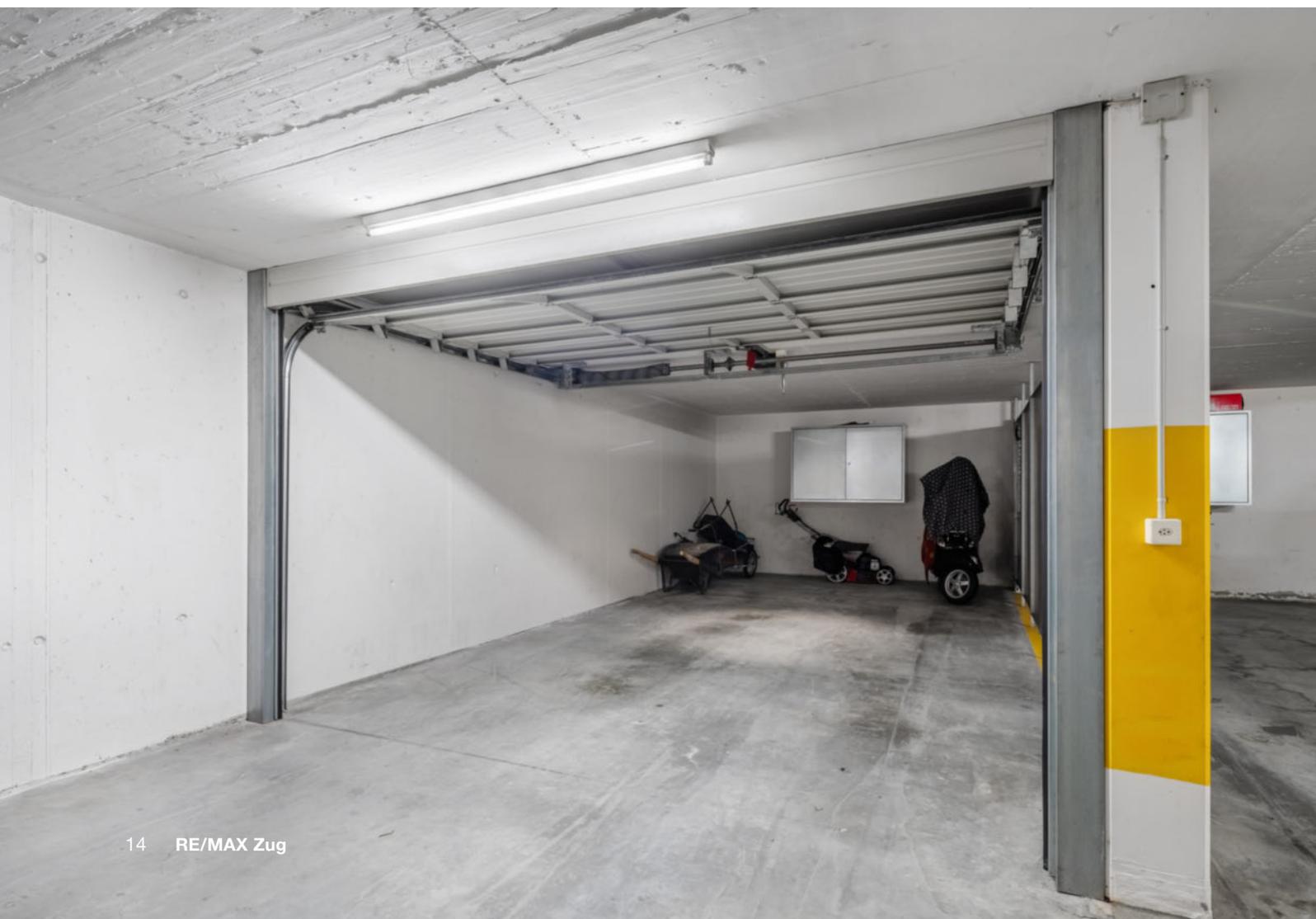
















Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	3.5 Zi - Gartenwohnung
Strasse und Nr.	Pfalzweg 2a
PLZ und Ort	5603 Staufen
Baujahr	2008
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Wertquote inkl. Hobby	151/1000

Erneuerungsfonds per 31.12.2022

Anteil Wohnung	CHF 12'079.-
Totalbestand	CHF 79'998.-

Betriebskosten p.a.	CHF 6'500.-
Erneuerungsfonds p.a.	CHF 1'200.-

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Bodenheizung

BESONDERE AUSTATTUNG

Inkl. 1 Aussen - Parkplatz
1 EH - Garagenbox für Töff, Gartengeräte + Auto
1 Hobbyraum

PREIS

Richtpreis WG + Parkplatz CHF 795'000.-

EH - Garagenbox CHF 48'000.-
Hobbyraum CHF 28'000.-

RAUMPROGRAMM

Nettowohnfläche	96.00 m ²
Eingang	10.55 m ²
Reduit	5.60 m ²
Zimmer 1	16.20 m ²
Zimmer 2	14.75 m ²
Bad	6.05 m ²
Wohnen / Essen	34.50 m ²
Küche	7.15 m ²
Gartensitzplatz ca.	30.00m ²
Hobbyraum UG	17.05 m ²
Keller UG	16.00 m ²

Allgemeine Informationen

Richtpreis

Der Richtpreis für die 3.5 Zimmer - Gartenwohnung inkl. Aussenparkplatz beträgt CHF 795'000.-

Zusätzlich kann erworben werden:

- Hobbyraum CHF 28'000.-
- Garagenbox in der Einstellhalle CHF 48'000.-

Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 15'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

Vertragskosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren trägt die Käuferschaft. Eine all-fällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Sicherheitsnachweis - SiNa

Die Elektrokontrolle ist durch den Verkäufer auszuführen sowie die Kosten zu tragen.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert für die 3.5 - Zimmerwohnung beträgt CHF 12'080.- p.a.

Besichtigungen und Termine

Das Objekt ist aktuell vermietet. Bei Interesse für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt mit uns Kontakt auf - Wir beraten und begleiten auch Sie als Käufer.

Bezugstermin

Der Bezugstermin sowie der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung.

Vorbehalt

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor (z.B. Angebotsverfahren, Bewerbungsverfahren, Zeitpunkt der Kaufzusage). Reservierungen für Dritte oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit, der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Visualisierung - HomeStaging

Bei einer Visualisierung zeigen wir nur die Möglichkeit eine Sanierung oder Einrichtung auf. Die Immobilie wird wie gesehen übernommen.



Exklusiver Rundum-Service für Sie **RE/MAX Zug**

Als Immobiliendienstleister ist es unser Ziel Ihnen einen Rundum-Service anzubieten und das alles aus einer Hand! Durch unsere langjährige Erfahrung, unserem Fachwissen und hohem Service- und Qualitätsgedanken erreichen wir hervorragende Ergebnisse. Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen! Wir unterstützen Sie bei sämtlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie. Lernen Sie uns und die Dienstleistungen von RE/MAX Immobilien Zug bei einem unverbindlichen Gespräch kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Davide Mariniello

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX

M +41 76 389 08 01

T +41 41 790 99 54

E davide.mariniello@remax.ch



Roger Burch

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX

M +41 79 244 54 70

T +41 41 790 99 54

E roger.burch@remax.ch

Burch Immobilien GmbH

Luzernerstrasse 12

6343 Rotkreuz

www.remaxzug.ch

RE/MAX
Zug

