



LIMMATTAL
VERSICHERUNGSTREUHAND

Verkaufsdokumentation

3.5-Zimmer Garten-Wohnung

Im Herzen von Wohlen an bester Lage

Bahnhofweg 10, 5610 Wohlen



Wohnen im Park
Zentral | Verkehrsfrei | Idyllisch

Herzlich willkommen in **Wohlen**

Wohlen ist eine bedeutende Wachstumsgemeinde mit starker Zentrumswirkung. Als wichtiger Wohn- und Arbeitsstandort bietet die grösste Gemeinde im Freiamt hohe Lebensqualität. Sie ist Sitz der Kantonsschule und des Berufsbildungszentrums Freiamt und betreibt das grösste Sportzentrum im Kanton. Am westlichen Rand der Metropolregion Zürich gelegen, ist sie zudem idealer Ausgangspunkt zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Zürich, Basel, Luzern, Aarau und Zug.



Buntes Vereinsleben

Gegen 200 Vereine pflegen ein buntes Vereinsleben mit vielfältigem Programm. Traditionelles Brauchtum und verschiedene Anlässe durchs Jahr fördern das respektvolle Miteinander der Kulturen und Generationen. Sie begegnen einander beim täglichen Einkauf in angenehmer Atmosphäre, treffen sich auf den Sportplätzen oder in der nahen Natur zum Spielen, Spazieren und Flanieren. Die zahlreichen Einrichtungen und Dienstleistungen im Ort bringen der Bevölkerung einen direkten Mehrwert und sind ein Gewinn für die ganze Region. Kulturveranstaltungen im Ort laden zum Geniessen und Verweilen ein.

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss im Jahr 2021 beträgt 113%

Verkehrstechnisch gut erschlossen

Die grossen Industrie- und Gewerbebezonen, Wohnräume und Landreserven mit gutem Preis-Leistungsverhältnis unterstreichen das Wachstumspotenzial. Wohlen ist für den privaten und öffentlichen Verkehr gut erschlossen und verfügt über ein dichtes lokales und regionales ÖV-Netz.

Kultur, Sport und Freizeit in Wohlen

Der ausgewogene Mix an aktiver und passiver Freizeitgestaltung bietet den Einwohnerinnen und Einwohnern und ihren Gästen einen gesunden Ausgleich zum Alltag. Attraktive Naherholungsgebiete im Bünztal und in den Wäldern der angrenzenden Hügellzüge, gemütliche Restaurants mit köstlichen Angeboten aus Küche und Keller sowie verschiedene Kulturveranstaltungen im Ort laden zum Geniessen und Verweilen ein.



* Quelle: <https://www.wohlen.ch>

Die wichtigsten Fakten im Überblick

Objektart:	3.5 Zimmer, EG-Wohnung mit grossem Gartensitzplatz
Adresse:	Bahnhofweg 10, 5610 Wohlen
Lage:	Ruhige, idyllische Lage im Zentrum von Wohlen
Stockwerke:	Das Gebäude verfügt über 4 Stockwerke
Etage:	Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss
Wohnfläche:	85 m2 + 12 m2 Gartensitzplatz
Ausbaustandard:	Modern- Zeitloser Ausbau
Wärmeverteilung:	Bodenheizung
Baujahr:	19.09.1996
Reduit:	Separates Reduit in der Wohnung
Waschmaschine:	Waschmaschine und Tumbler im Reduit (2020)
Parkieren:	1 Tiefgaragenparkplatz und div. Besucher-Parkplätze
Keller:	1 geräumiges Kellerabteil im UG
Bezugstermin:	01.04.2022
Kaufrichtpreis:	CHF 565'000.- (inkl. Tiefgarage)

Erneuerungen / Sanierungen

- 2021 Einbau einer Enthärtungsanlage
- 2021 Tausch der Wärme/Wasserzähler
- 2020 Modernisierung der Liftanlage
- 2020 Behandlung der Aussenfassade
- 2020 Austausch der Gasheizung
- 2018 Spülung der Sickerleitungen
- 2018 Neue Geräte: Kühlschrank, Abwaschmaschine, Entsorgungssystem
- 2018 Neue Armaturen in der Küche
- 2018 Austausch der Bodenheizungsventile
- 2018 Gesamte Wohnung neu gestrichen

Aktueller Stand des Erneuerungsfonds auf Anfrage oder bei Angebotsabgabe

Ihre Chance für ein **neues Zuhause**

3.5-Zimmer-Garten-Wohnung im Park, mittendrin und doch ganz ruhig

Ein Platz ganz für Sie! Wer wünscht es sich nicht, ein Heim ganz sein eigen nennen zu dürfen? Nach Lust und Laune, kreativ zu werden, Gäste zu verwöhnen oder einfach den Blick ins Grüne schweifen zu lassen?

Hier bietet sich die einmalige Gelegenheit, mitten ins Zentrum von Wohlen zu ziehen, alle Annehmlichkeiten einer solchen Lage zu geniessen und dabei doch verkehrsfrei und ruhig zu wohnen.

Im ehemaligen Park Vock, im Herzen von Wohlen wartet Ihr neues zu Hause auf Sie als Paar, Einzelperson oder als Investor. Denn: die Lage ist einfach bestechend.

Zur Wohnung:

Die 3.5-Zimmer-EG-Wohnung wurde bereits beim Kauf im Jahr 2000 mit vielen Extras aufgewertet und präsentiert sich auch heute noch mit frischer Optik und interessantem Wohnungsschnitt. Die Einbaugeräte wurden alle in den letzten Jahren ersetzt, ein hochwertiger Waschturm integriert, die Wände gestrichen und Wert auf Erhalt der Immobilie (ausen und innen) gelegt.

Nebst Einbaugarderobe und Reduit (mit Waschturm, Boiler und Stauraum) befinden sich zwei unterschiedlich grosse Zimmer, welche durch eine Trennwand mit integrierter Schiebetüre miteinander verbunden sind, Küche, Bad, ein separates Esszimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Gartensitzplatz in der Wohnung. Erwähnenswert ist der grosszügige Einbau-Kleiderschrank im grösseren der beiden Zimmer.

Alle Räume, wie auch die Liegenschaft, sind rollstuhlgängig. Die Wohnung ist durchgehend mit einem wertigen Buchenparkett ausgelegt. Küche und Bad sind mit passendem Plattenboden versehen.

Die offene Piatti-Küche bietet viel Stauraum und ist ideal zwischen Ess- und Wohnzimmer gelegen. Sie verfügt über zwei grosse Ablageflächen aus Granit, Keramikkochfeld, Backofen auf Sichthöhe, Geschirrwashmaschine, einen grossen Kühlschrank mit drei Tiefkühlschubladen und einen praktischen ausziehbaren Vorratsschrank. Das grosse Badezimmer, welches den beiden Zimmern gegenüberliegt, punktet mit Kombi Dusch-/Badewanne, grossem Lavabo mit passendem Spiegelschrank und Unterbau sowie genügend Platz, eigene Wünsche zu verwirklichen.

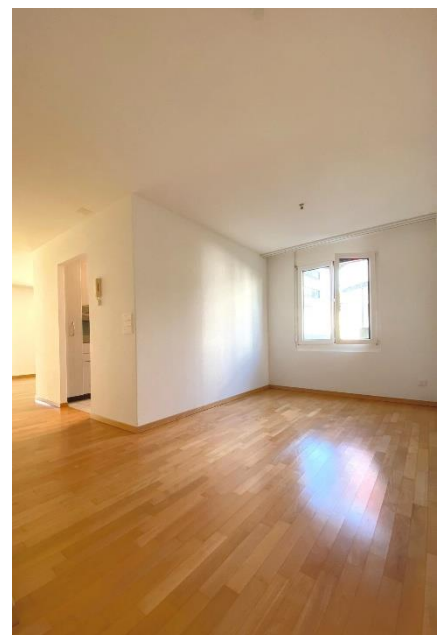
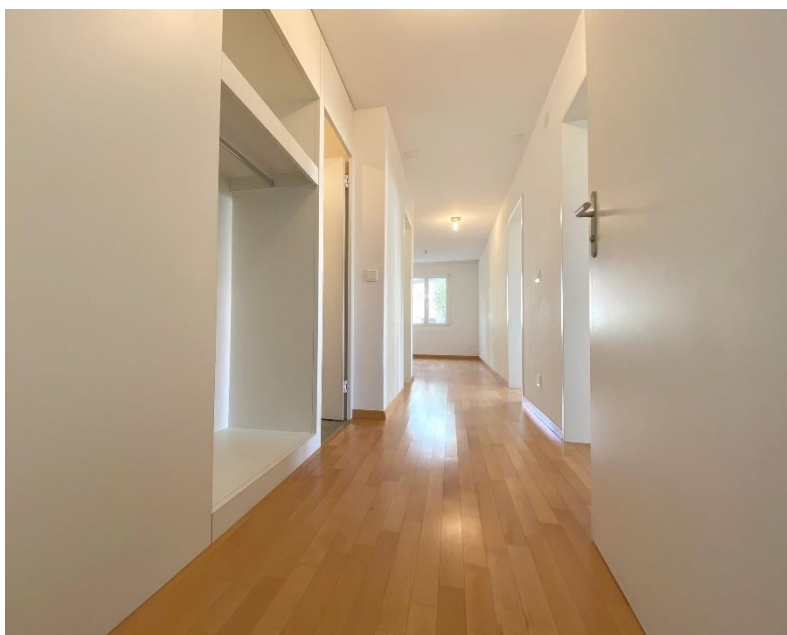
Der überdeckte Gartensitzplatz mit Markise für heisse Sommertage und der sich anschliessende Rasenplatz sind durch das Wohnzimmer erschlossen. Die ganze Grünzone rund um die Wohnung und auch der Vorgarten stehen Ihnen zur alleinigen Nutzung und Gestaltung zur Verfügung.

Ein grosses Kellerabteil und ein Parkplatz in der Tiefgarage (unschätzbar im Zentrum) gehören ebenfalls zur Wohnung. In der Liegenschaft befinden sich zusätzliche Wasch- und Trockenräume und ein Velokeller.

Schätzen Sie es, ruhig, zentral und an bester Lage zu wohnen, sofort einzuziehen oder die Wohnung nach Ihren Wünschen umzugestalten? Vielleicht suchen Sie auch ein lukratives Renditeobjekt? Dann ist dieses Schmuckstück genau das Richtige für Sie.

Gerne beraten wir Sie bei sämtlichen Fragen zur Liegenschaft und unterstützen Sie auf Wunsch mit der Suche nach dem passenden Finanzierungsangebot.

Ein Blick in Ihr **neues Zuhause**



Zimmeraufteilung

Die grosszügigen, hellen und praktisch geschnittenen Zimmer 1 und Zimmer 2 sind zusätzlich mit einer Schiebetür miteinander verbunden. Dies ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Räume und eine optimale Nutzung.

Auch besteht mit geringem Aufwand die Möglichkeit eines Rückbaus auf eine feste Raumtrennung.

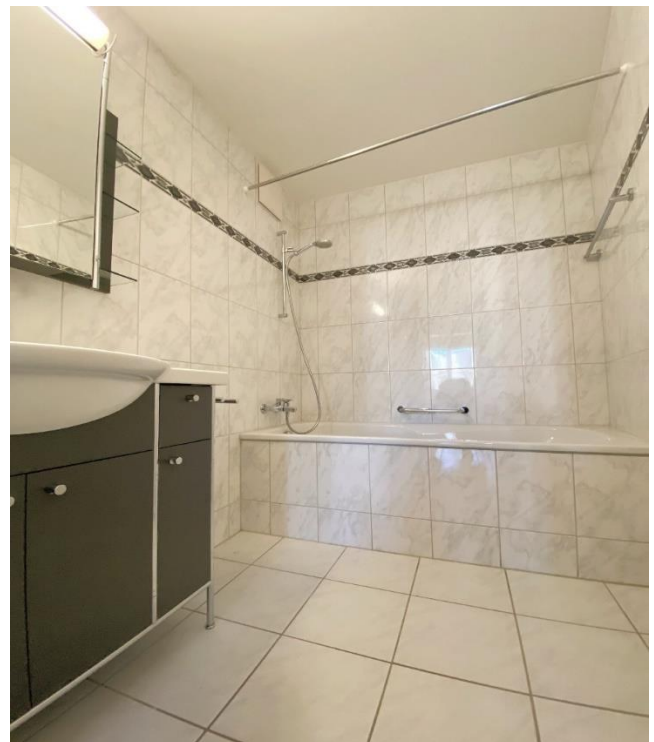
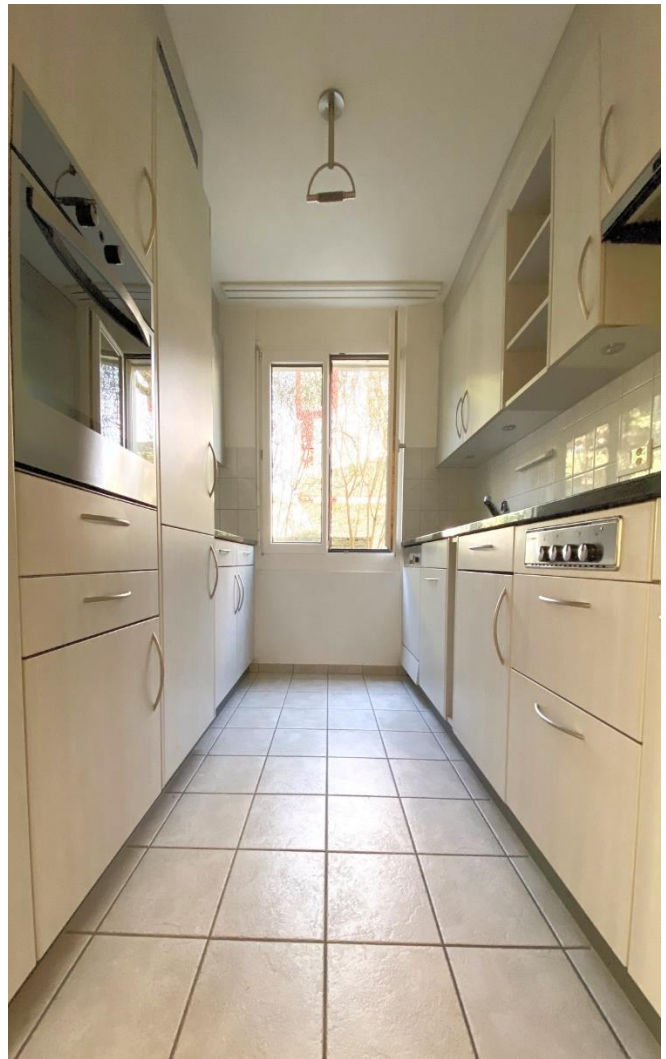




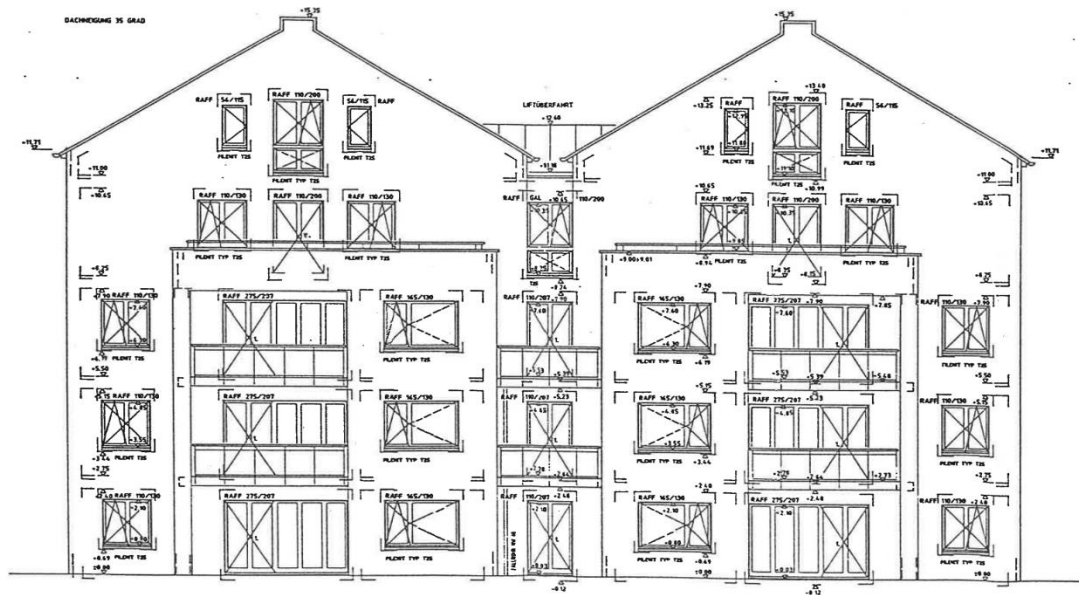
Küche / Bad

Die helle Küche überzeugt mit genügend Stauraum und geräumigen Einbauschränken, welche durch zwei grosszügige Ablageflächen und neuwertige Küchengeräte bestens ergänzt werden.

Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne und genügend Platz für weitere Einrichtungsmöglichkeiten.



Gebäudeübersicht der Park-Oase



Kurze Distanzen und eine top Infrastruktur

Einkaufen & Verpflegung

Migros	2 Min.*
Coop	5 Min.*
Post	2 Min.*
Restaurant	4 Min.*

Gesundheit

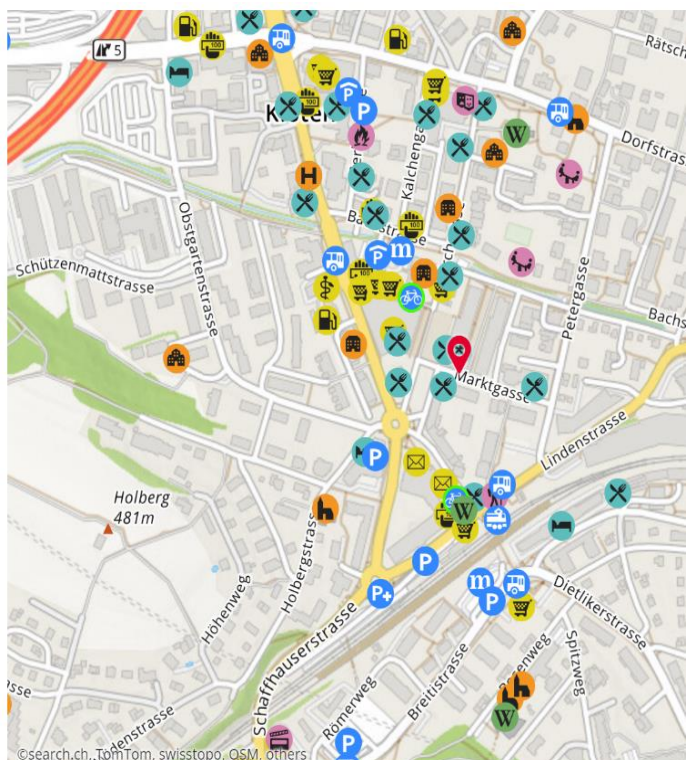
Apotheke	3 Min.*
Ärztzentrum	4 Min.*
Sportplatz	8 Min.*

Öv

Busstation	2 Min.*
Bahnhof	2 Min.*

Bildungsangebot

Kindergarten	8 Min.*
Primarschule	9 Min.*
Oberstufenschule	9 Min.*



* Fussdistanz

Der **Verkaufsablauf** im Bieterverfahren

Bieterverfahren

Der Verkauf erfolgt in einem 2-stufigen Bieterverfahren. Bei Interesse reichen Sie uns bitte Ihr schriftliches Angebot bis am 01. Februar 2022 (Datum Poststempel) ein.

Alle Bieter, und nur diese, werden von uns anschliessend bis spätestens am 04. Februar 2022 über das Höchstgebot schriftlich informiert und haben die Möglichkeit in der zweiten Stufe bis am 24. Februar 2022 (Datum Poststempel), ein um mindesten CHF 3'000.- höheres Angebot mit Finanzierungsnachweis einzureichen.

Das beste Angebot erhält den Zuschlag, vorbehältlich der Zustimmung durch die Verkäuferschaft. Der Verkäuferschaft ist es wichtig, dass die Käufer in das Umfeld der Liegenschaft und der Nachbarschaft passen.

Antritt

Per 1. April 2022 oder nach Vereinbarung

Besonderheiten

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet. Das Mietverhältnis wurde im gegenseitigen Einverständnis von der Mieterschaft gekündigt und wird per 31. März 2022 fristgerecht aufgelöst.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung in Höhe von 10% des Kaufbetrages fällig. Der Restbetrag wird bei der Eigentumsübertragung fällig. Die Kosten des Notariats und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer getragen.

Offert-Charakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandene Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Die Limmattal Versicherungstreuhand Bläuer & Co. KmG mit Sitz in Ennetbaden schliesst somit jegliche Haftung im Bezug auf die oben genannten Punkte aus.



LIMMATTAL
VERSICHERUNGSTREUHAND

Wir begleiten Sie durch den **Kaufprozess**

Sie haben noch Fragen?

Kontaktieren Sie uns. Gerne helfen wir Ihnen bei Fragen oder Abklärungen, um Sie beim Kaufentscheid Ihrer zukünftigen Immobilie bestens zu unterstützen.



Interesse

Sie möchten die Immobilie besichtigen, den Standort erkunden und evaluieren ob das Objekt das Richtige für Sie ist? Wir unterstützen Sie bei allen Fragen und helfen wo wir können.



Finanzierung

Wir beraten Sie bei Bedarf auf der Suche nach dem passenden Finanzierungsangebot.



Reservationsvereinbarung

Sobald Sie sich für die Immobilie entschieden haben und ein geprüftes Finanzierungsgebot vorliegt, kann unter Einhaltung der Anzahlung und Zustimmung der Verkäuferschaft eine verbindliche Reservierungsvereinbarung unterzeichnet werden.



Kaufvertrag

Wir erarbeiten zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag. Wir helfen Ihnen fehlende Unterlagen zu beschaffen und koordinieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsverprechens und die Übergabe.



Beurkundung und Eigentumsübertragung

Wir unterstützen Sie bei der Beurkundung und der Eigentumsübertragung vor Ort.

Adresse:

Limmattal Versicherungstreuhand
Sonnenbergstrasse 8
5408 Ennetbaden

Kontaktperson

Urs Bläuer
Geschäftsführer

u.blaeuer@limmattal-vt.ch
+41 56 229 07 40
www.limmattal-vt.ch

