

Pragma Immobilien AG



Moderne 4.5 Zimmer Wohnung mit Stil

Wallenmattstrasse 23 · 5742 Kölliken



Eckdaten



Baujahr
2022 / 2023



Balkonfläche
ca. 21.5 m²



Anzahl Parteien
7 (71)



Parkplätze
2 Einstellhallenplätze



Anzahl Zimmer
4.5



Heizung
Gasheizung



Anzahl Schlafzimmer
3



Übernahmetermin
nach Vereinbarung



Anzahl Nasszellen
2



Wertquote
15 / 1'000



Nettowohnfläche
ca. 97 m²



Nebenkosten
ca. CHF 3'000 pro Jahr



Kellerfläche
ca. 6.5 m²



Kaufpreis
CHF 749'000



Kölliken

Die Gemeinde Kölliken liegt im unteren Uerkental, gehört zum aargauischen Bezirk Zofingen und grenzt an den Kanton Solothurn. Nachbargemeinden sind Oberenfelden, Muhen, Holziken, Uerkheim, Safenwil und Gretzenbach.

In Kölliken leben knapp 4'500 Personen. Die Gemeinde ist aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung – der Autobahnanschluss A1 liegt lediglich einen Kilometer östlich des Dorfes – sowohl als Wohngemeinde als auch für die Wirtschaft grundsätzlich interessant.

Die Wirtschaft konzentriert sich schwergewichtig auf den Dienstleistungsbereich (64 %) und die Industrie (33 %), die für den Grossteil der 1'350 Arbeitsplätze im Dorf verantwortlich sind. Die meisten Erwerbstätigen sind allerdings Wegpendler und arbeiten in den Regionen Zofingen und Aarau.

Die Arbeiten zum Rückbau der Sondermülldeponie sind inzwischen erfolgreich beendet und die Renaturierung in die Wege geleitet worden, so dass dieses für Kölliken imageschädigende Thema gänzlich von der Bildfläche verschwunden ist.

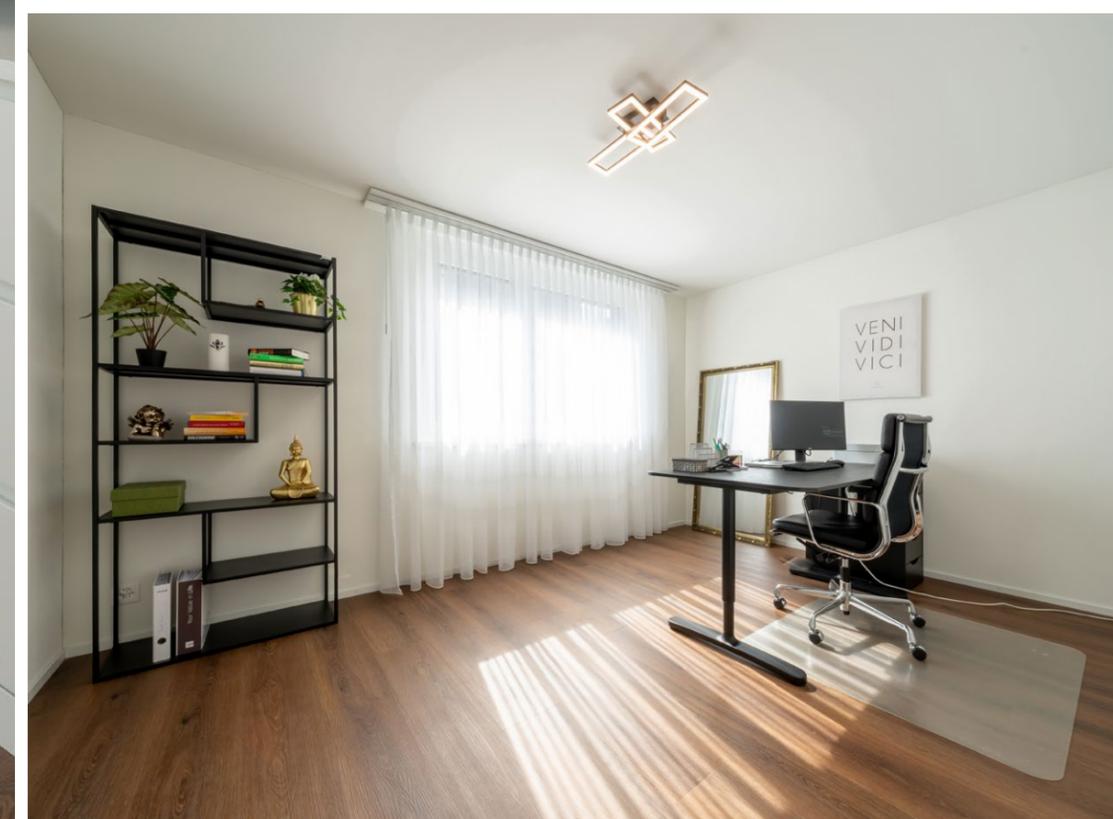
Kölliken verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Es existieren zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und auch das Schulangebot ist umfassend, werden doch nebst zwei Kindergärten und der Primarschule auch sämtliche Stufen der Oberschule (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) im Dorf unterrichtet. Das Gymnasium kann danach entweder in Zofingen oder Aarau besucht werden.

Das Freizeitangebot ist ebenfalls vielfältig. Nebst verschiedenen Sportstätten und einem Schwimmbad verfügt Kölliken auch über ein aktives Vereins- und Dorfleben sowie zahlreiche Restaurants. Last, but not least, darf auch das Naherholungsgebiet, das zum Wandern, Joggen und Biken einlädt, als überdurchschnittlich attraktiv eingestuft werden.

Der Steuerfuss liegt mit 114 % unter dem kantonalen Mittel, obwohl auch das durchschnittliche steuerbare Einkommen in der Gemeinde mit CHF 67'900 um CHF 7'500.- tiefer als im Kantonsdurchschnitt liegt. Auch der Ausländeranteil ist im Vergleich zum kantonalen Mittel mit 21,4 % deutlich tiefer.



 Ziel	 Distanz	 Auto	 ÖV
Dorfzentrum	0.7 km	3 Min.	10 Min.
Primarschule	0.9 km	4 Min.	14 Min.
Bahnhof Kölliken	0.6 km	3 Min.	7 Min.
Aarau	8.0 km	19 Min.	25 Min.
Spital Aarau	8.0 km	18 Min.	31 Min.
Zofingen	12.0 km	21 Min.	24 Min.
Zürich	51.0 km	53 Min.	58 Min.
Bern	79.0 km	65 Min.	70 Min.



Objekt

Die neuwertige 4.5 Zimmer Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 97 m² liegt im 1. Stock einer Liegenschaft mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Diese bilden innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft zusammen eine Untergemeinschaft. Sämtliche Gebäude sind an eine gemeinsame Einstellhalle angeschlossen, die in Miteigentumsanteile unterteilt wurde.

Betritt man die Wohnung, erwartet einen ein kleiner Garderobenbereich, der direkt vor der ersten Nasszelle platziert wurde. Hinter der Garderobe liegt der Wohn / Essbereich. Aufgrund seiner schlichten, rechteckigen Grundform strahlt dieser Raum Grosszügigkeit und Aufgeräumtheit aus. Unterstützt wird dieses positive Ambiente durch grosszügig konzipierte Fensterfronten, durch die der Raum jederzeit eine grosse Helligkeit ausstrahlt.

Die Küche wurde schlicht gehalten, besticht aber trotzdem durch ihre Eleganz und Funktionalität. Die Materialien und Geräte im Innenausbau entsprechen ebenfalls sämtlichen heute geforderten Ansprüchen.

Die Schlafräume wurden konzeptionell durchdacht angeordnet. Das Elternzimmer, das eine Fläche von knapp 17 m² aufweist, wurde in idealerweise mit einer direkt erreichbaren Nasszelle ergänzt. Die beiden Kinderzimmer können aufgrund ihrer Grundrisse ebenfalls problemlos gut und funktionell möbliert werden.

Das Raumprogramm wird durch einen grosszügigen Balkonbereich abgerundet, auf dem nach getaner Arbeit und bei Abendsonne der Tag angenehm ausklingen kann.

Zur Wohnung gehören ausserdem ein Kellerabteil sowie 2 Parkplätze in der Einstellhalle. Die entsprechenden Anschlüsse zur Installation einer Ladestation für ein Elektroauto sind vorbereitet. Mit der eigenen Photovoltaikanlage wird ausserdem ein Teil des Allgemiestromverbrauchs selbst produziert, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirkt.

Highlights:

- **PV - Anlage**
- **Moderne Küche**
- **Hochwertiger Innenausbau**
- **Durchdachtes Raumkonzept**
- **Grosszügiger Wohn- / Essbereich**
- **Ruhige und trotzdem zentrale Lage**
- **Grosszügiger Balkon mit Abendsonne**
- **Elternschlafzimmer mit einem Bad en suite**





