AFFINES

Charmante, sanierte 5.5-Zimmer-Attika-Wohnung mit gemütlichem Balkon

Titlisstrasse 3
4665 Oftringen

Objektdaten im Überblick

5.5 Zimmer
Durchdachte Raumaufteilung

ca. 141m²
Wohnfläche

1x Parkplatz
in der Tiefgarage

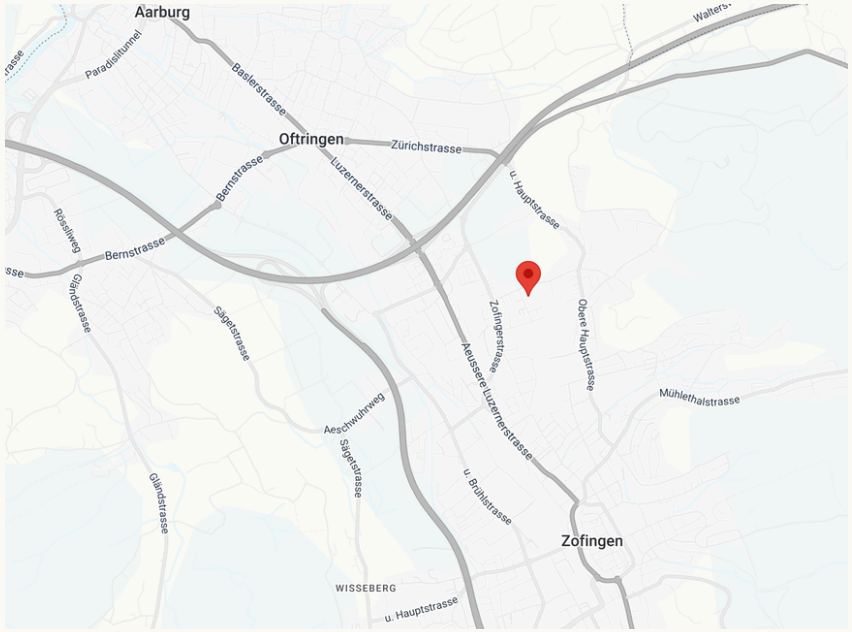
ca. 22m²
Gartensitzplatz & Balkon

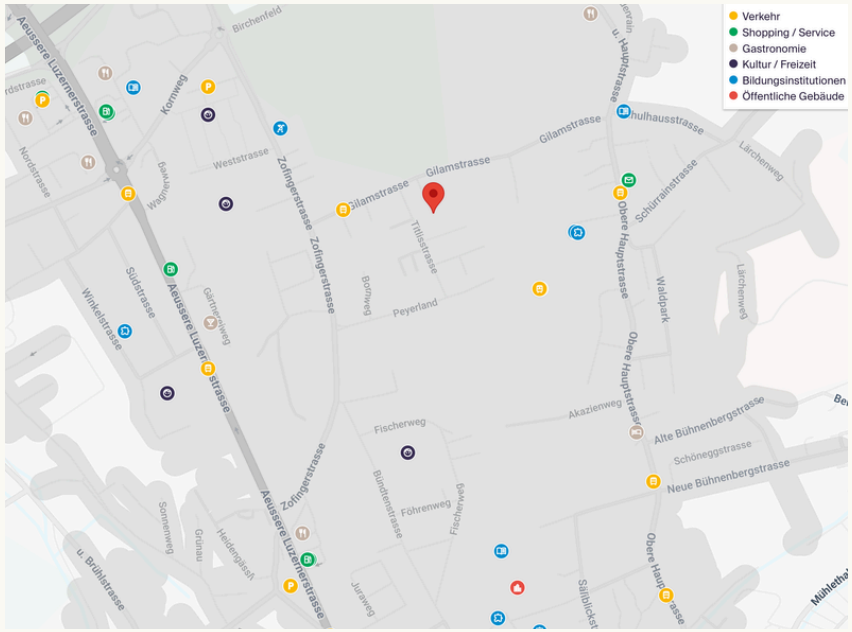
Objekttyp:	Stockwerkeigentumswohnung
Baujahr:	1983
Sanierung:	2026
Nasszellen:	1x Gästetoilette 1x Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Heizungssystem:	Ölheizung (2011/2012)
Wärmeverteilung:	Bodenheizung
Kellerraum:	1x 5m²
Estrich:	1x 75m²
Einstellplatz:	1x Tiefgaragenplatz Nr. 63
Verfügbarkeit:	ab sofort oder nach Vereinbarung

Besonderheiten

- Grosszügiger Balkon mit Weitsicht ins Grüne
- Heller Wohn- und Essbereich mit charmantem Cheminée
- Durchdachtes Raumkonzept
- Neue Dachfenster
- Eichenparkett
- Neue hochwertige Eisenring-Küche
- Praktische Einbauschränke mit zusätzlichem Stauraum
- Zwei Reduits in der Wohnung mit ca. 17m² Fläche
- Grosszügiger Estrich mit ca. 75m² Fläche, beispielsweise als Spielzimmer oder Hobbyraum nutzbar
- Gesamte Nebenraumfläche von ca. 97m²
- Waschplatz für Auto und Velo in der Tiefgarage
- Luftschutzkeller mit Nasszelle
- Freundliche und gepflegte Nachbarschaft
- Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit

Lage





Einkaufen
Für den täglichen Bedarf ist der Volg bequem zu Fuss erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Aldi befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Bildung
Kindergärten, Primar und Berufsschulen befinden sich einfach zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verekehrsmittel einfach erreichbar.

Verkehr
Der Bahnhof Küngoldingen befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Aarau und Baden. Die Autobahn A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Umgebung

Oftringen (Küngoldingen) überzeugt durch eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig profitieren Bewohnerinnen und Bewohner von der guten Anbindung nach Aarau und Baden sowie von der raschen Erreichbarkeit der Autobahn A1.

Die Umgebung von Küngoldingen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Spazier- und Wanderwege, offene Landschaften sowie nahegelegene Naturflächen laden zu Freizeitaktivitäten und entspannten Aufenthalten im Freien ein. Die naturnahe Wohnlage schafft ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet ländliche Erholung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Raumvisualisierungen

Grundrissplan Wohnung

Wissenswertes zum Kauf

CHF 995'000
Kaufpreis Wohnung

CHF 25'000
Kaufpreis Einstellplatz

CHF 20'000
Reservationszahlung

Der Kaufpreis für die **Wohnung** beträgt **CHF 995’000.** Der dazugehörige **Einstellplatz** wird zusätzlich für **CHF 25’000** veräussert.

Bei Interesse ist das **Angebot schriftlich** einzureichen. Nach Annahme des Angebots ist ein **Reservationsvertrag** zu **unterzeichnen** sowie eine **Reservationszahlung** in Höhe von **CHF 20’000** zu leisten.

Die **Notariatskosten** werden von Käufer und Verkäufer **je zur Hälfte** getragen. Die notarielle Beurkundung erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis		**CHF 1'020'000.-**	
Eigenmittel 20% (mind. 10%)		CHF 204'000.-	Kontoguthaben, 3. Säule Guthaben, Pensionskasse oder Lebensversicherung
Hypothek 80%		CHF 816’000.-	
Festhypothek 10 Jahre	1.50%	CHF 12'240.-	
Amortisation pro Jahr	1.00%	CHF 8'160.-	Steuerersparnis bei indirekter Amortisation (Säule 3a)
Effektive Kosten pro Jahr/ Monat		**CHF 20'400.- / 1'700.-**	

Besichtigung → Kaufpreis-angebot → Finanzierungs-bestätigung → Notartermin → Zahlung & Übergabe

Ihre Ansprechpartner

Jan Würgler

+41 76 592 20 15

jan.wuergler@affines.ch

Wir freuen uns auf Ihr Angebot und stehen bei
Fragen gerne zur Verfügung

AFFINES

Beratung & Verkauf

durch die Real Estate Advisory Boutique
Affines AG
Grossmünsterrplatz 1
8001 Zürich
043 540 47 57
info@affines.ch
www.affines.ch

Disclaimer:
Dieses Dokument wurde von der Affines AG (nachfolgend „Affines“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Affines gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Affines im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.