

Vollsanierete 4.5 Zimmer-Dachwohnung an der Junkerngasse 3A



Die Liegenschaft befindet sich in einem familienfreundlich gestalteten Quartier am südlichen Rand der Gemeinde Hunzenschwil. Die Lage ist äusserst ruhig und sonnig. Das Dorfzentrum sowie die Schule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Mehrfamilienhaus in der Junkerngasse 3a mit seinen 11 Wohneinheiten ist ein freistehender Wohnblock für sich. Die Liegenschaft ist von der Junkerngasse her erschlossen, wobei die Zufahrtsstrasse hauptsächlich von den Anwohnern genutzt wird.

Die verkehrsarmen Quartierstrassen und die Nähe zu den Feldern und Wäldern verleihen der Liegenschaft eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten eine ideale Umgebung, um dem Alltagsstress zu entfliehen.

Besichtigungstermin vereinbaren 076 222 88 86

Objektdaten

1976 / 2019-23

Baujahr / Vollsanier.

110m²

Nettowoohnfläche

4.5

Zimmer

4. OG

Geschoss

CHF 699'000.-

Objektbeschreibung

Die im Jahr 1976 errichtete Liegenschaft umfasst insgesamt 11 Eigentumswohnungen, von denen sich die zum Verkauf stehende Dachwohnung im vierten Obergeschoss befindet. Dank ihrer südlichen Ausrichtung ist die Wohnung besonders sonnig und bietet den zukünftigen Besitzern eine herrliche Aussicht auf das nahegelegene Erholungsgebiet. Die Wohnung überzeugt mit ihrer modernen Raumaufteilung, dem lichtdurchfluteten und offenen Wohn- und Essbereich sowie den grosszügigen Schlafzimmern.

In den Jahren 2019 bis 2023 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich nun in einem makellosen Zustand. Sie wird einzugsbereit angeboten.

Zahlen und Fakten

Objektcharakter	Dachwohnung
Etage	4. Obergeschoss
Aufzug / Lift	Nein (ist in Absprache evtl. für das kommende Jahr)
Baujahr	1976
Vollsanierung	2019 - 2023
Bauweise	Massiv
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	110.00m ²
Nutzfläche	115.50m ²
Fläche Balkon	12.50m ²
Nasszellen	1 WC/Dusche mit Vorrichtung Waschmaschine und Tumbler 1 WC/Dusche mit elektrischem Dachfenster
Keller	1 Kellerabteil im EG
Parkmöglichkeiten	1 gedeckter Autounterstand Nr. 1 (im Preis enthalten 15'000Fr.)
Anzahl Wohnungen im Gebäude	9 Etagenwohnungen 2 Dachwohnungen
Wärmeerzeugung	Erdgasheizung, Verteilung über Radiatoren
Wertquote	38/1000

Aktueller Zustand

4.5 Zimmer Dachwohnung

Küche	Neue Küche 2021 mit neusten Highlights
Böden	Ganze Wohnung mit Granit- bzw. Marmorstein belegt (2021) ausser den Korridor und Nasszelle klein WC/Dusche ist Feinsteinzeug fliesen (2019)
Fenster	Neue Fenster Dreifachverglasung inkl. Fliegengitternetz (2020)
Dachfenster	3 Stk. Velux Fenster mit Fliegengitternetz und Storen komplett Digitalsteuerbar (2019)
Nasszelle gross: WC / Dusche inkl. Waschmaschine und Tumbler	komplett kernsaniert (2021) Granit- bzw. Marmormosaikstein neuen Sanitäranlagen neue Bodendusche neue Vorrichtung für Waschmaschine und Tumbler neue Lüftungsanlage
Nasszelle klein: WC / Dusche mit elektrischem Dachfenster	komplett kernsaniert (2019) Feinsteinzeug Fliessen neuen Sanitäranlagen neue Bodendusche
Türen	Alle Innentüren und Wohnungsaussentüre ersetzt (2022)
Klima	Neue Klimaanlage von Mitsubishi mit Handsteuerbar (2022)
Sonnenstoren	Neue Sonnenstoren auf dem Balkon mit Fernbedienung steuerbar (2022)
Wände	Neu gestrichen Wände (2022)
Balkon	Granitsteinboden (2022)
Total Sanierungskosten 2019-2023	100'000Fr.

Mehrfamilienhaus

Dach	wurde im Jahr 2018 saniert
Fassade	wurde im Jahr 2019 saniert
Treppenhaus	wurde im Jahr 2019 saniert
Heizung	wurde im Jahr 2020 saniert auf Erdgas
Briefkasten + Klingeln	wurde im Jahr 2020 saniert
Wohnungshaustelefonanlage	wurde im Jahr 2023 saniert

Lagebeschreibung

Gemeinde

Die Gemeinde Hunzenschwil liegt im Bezirk Lenzburg und befindet sich direkt an der A1 mit einem eigenen Autobahnanschluss. In den letzten fünf Jahren hat sich die Bevölkerung der politischen Gemeinde Hunzenschwil durchschnittlich um +3.4% pro Jahr auf 4'025 Einwohner verändert (Stand: 31. Dezember 2017). Die Steuerbelastung beträgt 10.5% (im Kanton: 10.7%). Über die letzten fünf Jahre hinweg verzeichnet die Gemeinde durchschnittlich eine jährliche Wohnbautätigkeit von 3.7%, während die aktuelle Leerwohnungsziffer bei 3.2% liegt (Stand: 30. Juni 2018). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +10.2% verändert (Kanton: +12.5%).

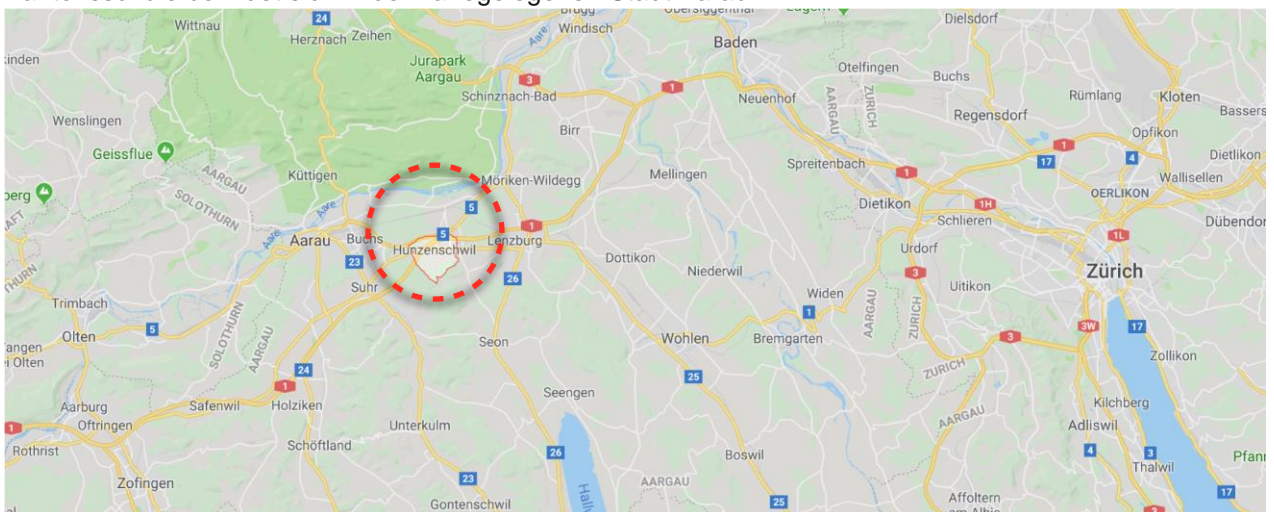
Für grössere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Zentren Aarau, Buchs (Wynecenter) und Lenzburg an. Der aktuelle Steuerfuss beträgt 102%.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig und umfasst eine Sportanlage, einen Vitaparcours sowie Wander- und Radwege durch die umliegenden Wälder und auf dem Hügel "Lotte".

Nächste ÖV Haltestelle	300m
Einkaufsmöglichkeiten	500m
Kindergarten	400m
Primarschule	250m
Autobahnanschluss	1000m
Oberstufe	2700m

Schulen

In Hunzenschwil werden der Kindergarten, die Einschulungsklasse und die Primarschule besucht. Die Kreisschule Lotten bietet Real- und Sekundarschulklassen an drei verschiedenen Standorten an. Die Klassenverteilung am jeweiligen Standort kann sich von Schuljahr zu Schuljahr ändern, insbesondere betrifft dies die 1. Klassen. Die Schülerinnen und Schüler der Gemeinde Hunzenschwil besuchen die Bezirksschule in Suhr. Diese ist über einen gut erschlossenen Veloweg schnell erreichbar. Die Kantonsschule befindet sich in der nahegelegenen Stadt Aarau.



45km
Zürich

50km
Luzern

63km
Basel

84km
Bern

Grundriss

Nettowohnfläche 110m²



Raumaufteilung:

Reduit/Abstellraum:	5.50 m ²
Wohnen/Essen:	36.50 m ²
Küche:	9.00 m ²
Korridor:	11.50 m ²
WC/Dusche:	3.20 m ²
Kinderzimmer:	13.50 m ²
WC/Dusche:	5.50 m ²
Elternzimmer:	18.80 m ²
Kinderzimmer:	12.00 m ²

Nutzfläche total: 115.50 m²

Balkon: 12.50 m²



Aussenansicht Eingang



Aussenansicht Seite



Wohnzimmer mit Cheminée



Cheminée das Herzstück der Wohnung



Wohnzimmer



Offenes Esszimmer



Küchenansicht



Küche



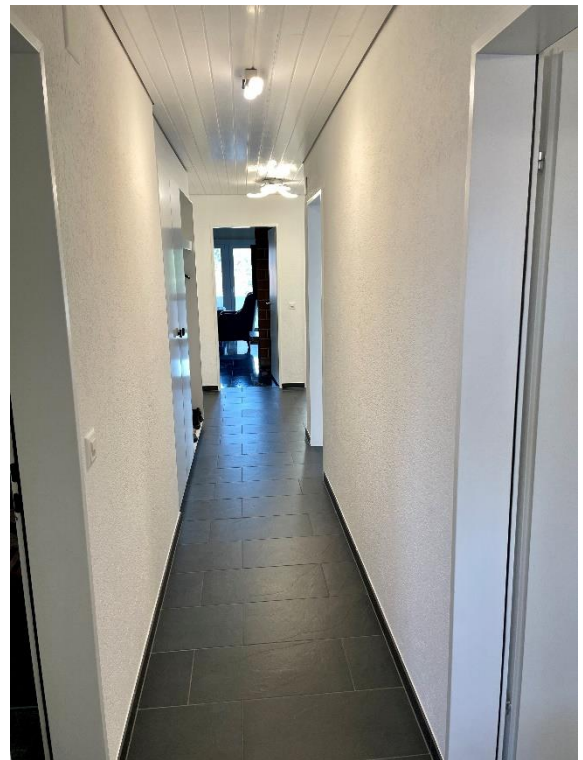
Reduit / Abstellraum



Eingang Küche



Eingangsbereich mit Garderobeeinbauschränk



Korridor



Nasszelle klein: WC/Dusche mit elektrischem Dachfenster



Kinderzimmer mit elektrischem Dachfenster



Nasszelle gross: WC/Dusche mit Vorrichtung für Waschmaschine und Tumbler



Elternzimmer



Kinderzimmer mit Fassadenfenster