

Verkaufsdossier 4.5 Zimmer-Maisonette in Villmergen

Anglikerstrasse 5j
5612 Villmergen



Ihre Ansprechpartner:

Francesca und Doris Studer

Architekturbüro AG Peter Studer
Haldenstrasse 33
8967 Widen

Tel. 056 633 73 15
Mobil 079 683 85 20

arch.studer@bluewin.ch

Verkaufspreis der Wohnung: 530 000 CHF

Verkaufspreis des Garageneinstellplatzes: 30 000 CHF

Beschrieb

PLUSPUNKTE:

- Sehr schön, hell, sonnig und grosszügig
- Zentral und doch ruhig (ohne Verkehrslärm)
- Gut unterhalten

Das Spezielle:

- Durch die beiden Stockwerke hat man das Gefühl in einem Haus zu leben.
- Die hohen Decken im oberen Geschoss und der Rundbogen als Durchgang ins Wohnzimmer verleihen ein edles Ambiente

Die Maisonette-Wohnung hat viele weitere Vorteile:

- Grosse überdachte Terrasse (ca. 14 m²) gegen Süden
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (raumhohe Fensterfront)
- 3 geräumige Zimmer und zusätzlich Platz für ein Büro (oder ähnliches)
- Halboffene Küche
- Zwei Badezimmer (Badewanne und Dusche vorhanden)
- Parkettböden im oberen Stockwerk und Laminatböden in den Zimmern im unteren Stockwerk
- Tiefgaragenparkplatz
- Lift im allgemeinen Treppenhaus
- Neue, grosse Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (Sie profitieren von geringen Stromkosten)
- Kinderspielplatz zur Mitbenutzung

Das Praktische:

- Eigene Waschmaschine, Tumbler der Marke Miele in der Wohnung
- Viel Stauraum vorhanden (z.B. dreiteiliger Einbauschränk für Garderobe, zweiteiliger Putzschrank, grosser Raum unter der Treppe)
- Sehr geräumiges Kellerabteil (ca. 14.5 m²) und Estrichabteil mit viel Tageslicht (6 m²)
- Velokeller zur Mitbenutzung

Das Finanzielle:

- Durch die Photovoltaikanlage sparen Sie einen grossen Teil der Stromkosten
- Das Grundstück befindet sich im Baurecht bzw. im Unterbaurecht
- Verkaufspreis der Wohnung: 530 000 CHF
- Verkaufspreis des Garageneinstellplatzes: 30 000 CHF

Verfügbar:

- Gemäss Vereinbarung oder ab April 2024

Kennziffern

Raumaufteilung:

- Zimmer: 4.5
- Schlafzimmer: 3
- Büro: 1
- Nasszellen: 2
- Kellerabteil: 1
- Estrichabteil: 1
- Tiefgaragenplatz: 1

- Netto Nutzfläche: 119 m²
- Terrasse: ca. 13.7 m²
- Kellerabteil: ca. 14.5 m²
- Estrichabteil: ca. 6 m²

Etage:

- Eingangsbereich im 2. Obergeschoss (allgemeiner Lift vorhanden)

Baujahr und Energie:

- Baujahr: 1995
- Photovoltaikanlage: erstellt im 2020
- Heizsystem: Erdgas, Bodenheizung

Eigentumsform:

- Stockwerkeigentum 45/1000
- Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle

Objekt im Baurecht:

- Restlaufzeit: bis Jahr 2091
- Baurechtszins 2024: 1688 CHF pro Jahr
- Finanzierung der Hypothek: Raiffeisen Bank

Gebäude und Zustand

Komponente	Materialisierung	Zustand
Rohbau	Massivbau	gut
Fassade	Kompaktfassade	gut
Dach	Steildach	gut
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	gut
Küche	Mehrfrontenküche	gut
Sanitär	Abwasser- und Warm-/Kaltwasserleitungen	gut
Bäder	Badewanne, Dusche, WC, Lavabo	gut
Heizung	Gasheizung	gut
Wärmeabgabe	Bodenheizung	gut
Warmwasser	Speicher	gut
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Platten	gut
Wände	Abrieb	gut
Decke	Abrieb, Täfer	gut
Waschmaschine, Tumbler	Miele Geräte	gut
Photovoltaikanlage	Leistung 67.1kWp	gut

Renovationen der Liegenschaft:

Garagenboden abgedichtet (Jahr 2023)
Lift Steuerung ersetzt (Jahr 2021)
Treppenhaus Wände und Decken gestrichen (Jahr 2020)
Fassadenrenovation (Jahr 2016)
Ersatz Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (Jahr 2016)

Diese Ausgaben wurden durch den Erneuerungsfonds getätigt.

Anstehende grössere Renovationen und Investitionen des Mehrfamilienhauses:

Das Gebäude ist sehr gut unterhalten, der Erneuerungsfonds gesund. Es stehen zurzeit keine grösseren Investitionen an.

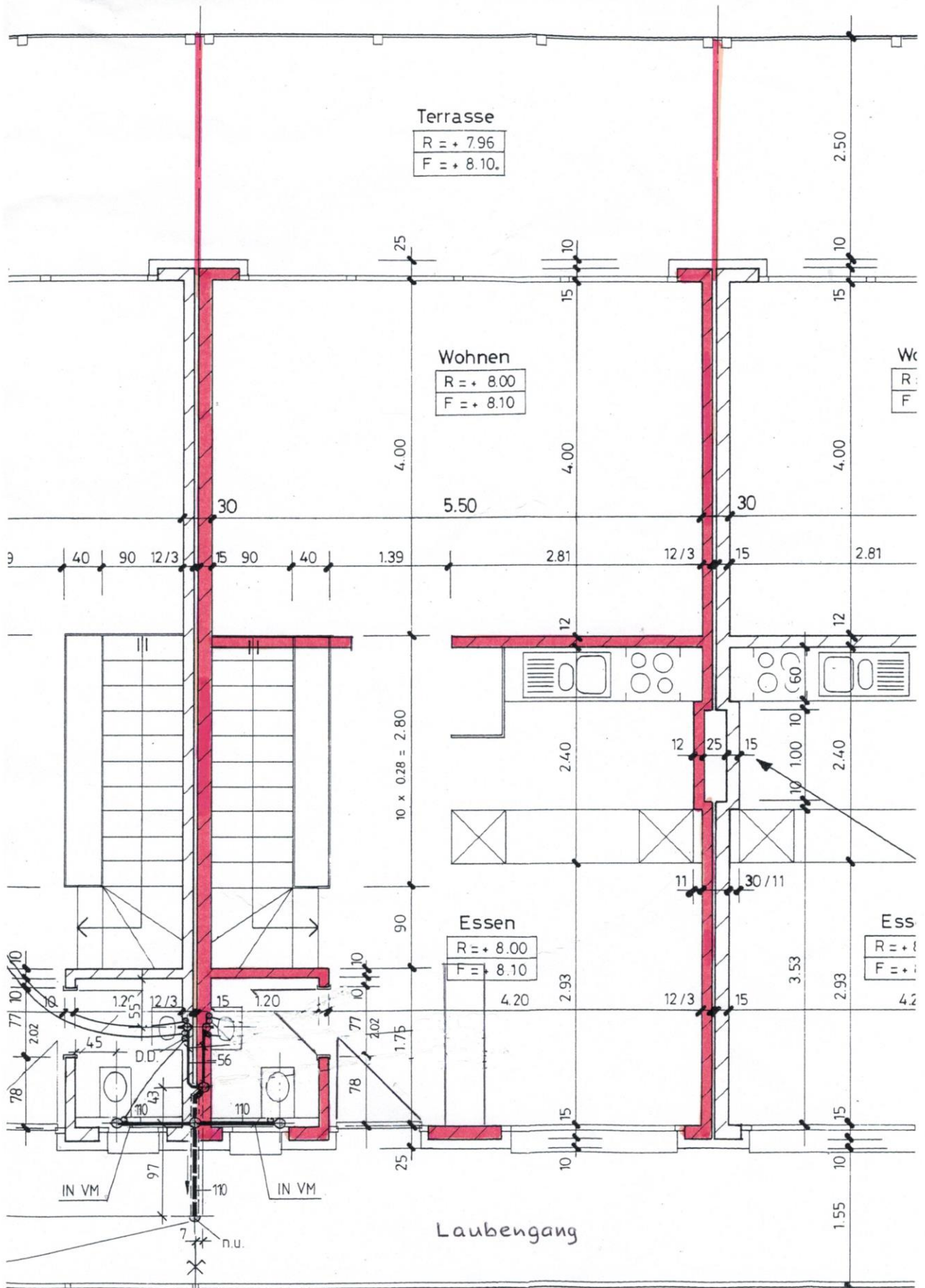
Anstehende Renovationen und Investitionen der Wohnung:

Es stehen zurzeit keine grösseren Investitionen an.

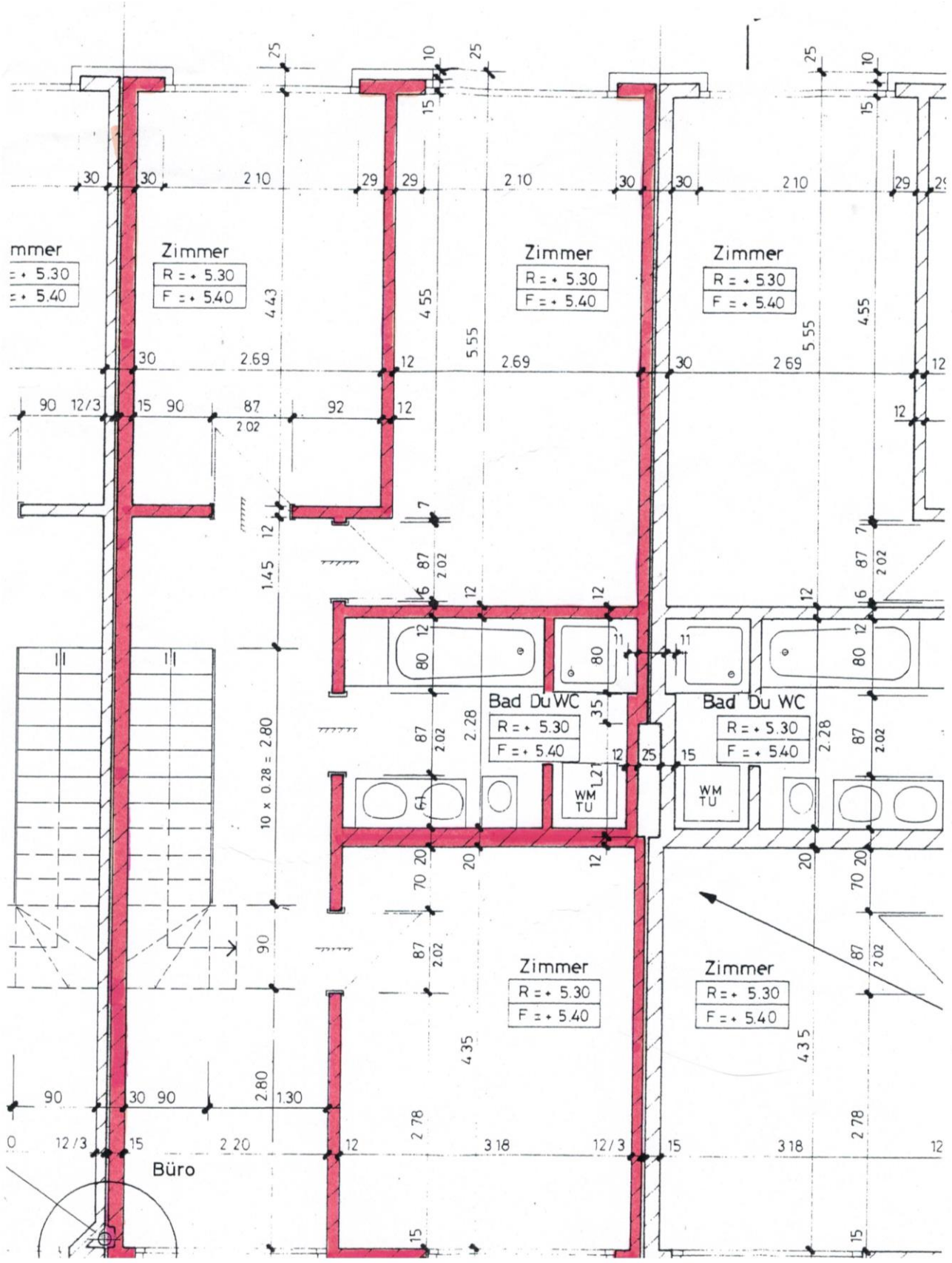
Bei Bedarf zu renovieren:

Der Parkettboden im oberen Stock, die Holzterasse und die Wohnungstüre haben deutliche Gebrauchsspuren. Die Arbeitsfläche der Küche weist 2 helle Flecken auf.

Grundrissplan: oberes Geschoss (mit Eingangsbereich)



Grundrissplan: unteres Geschoss

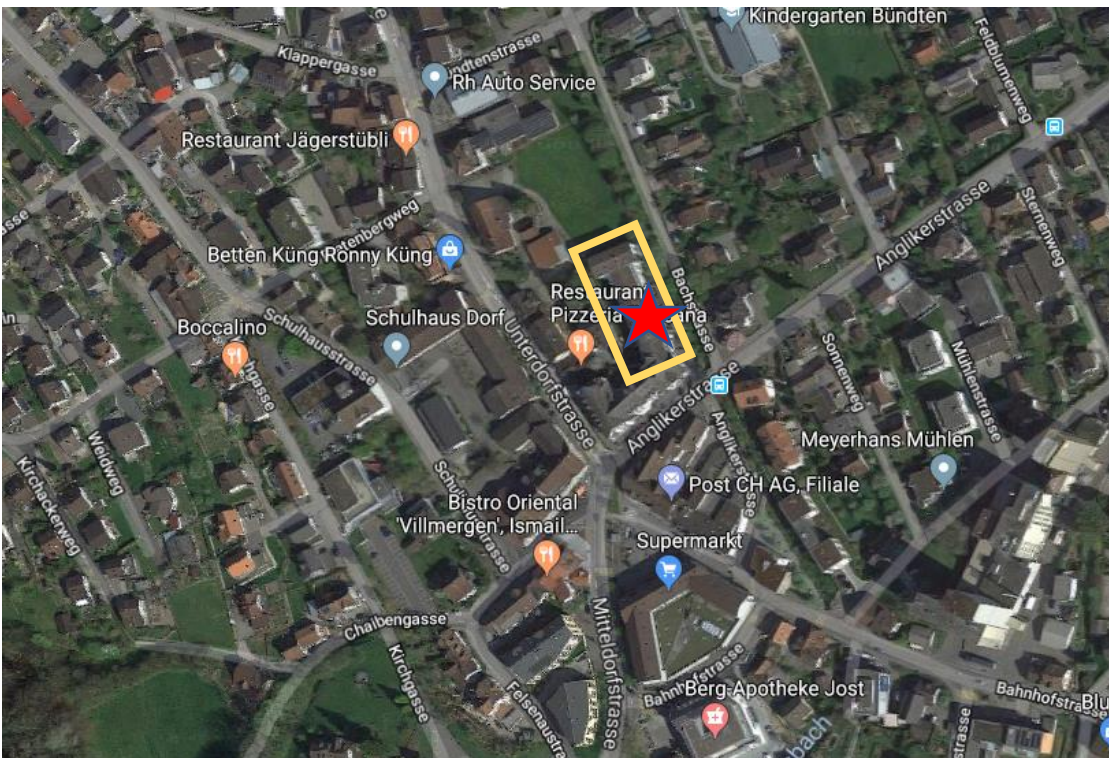


Aussenansicht und Lage



Quelle: Google Maps

Das Mehrfamilienhaus ist gelb markiert. Die Maisonettewohnung befindet sich beim roten Stern.



Quelle: Google Maps

In wenigen Schritten ist man bei der Bushaltestelle und mitten im Dorfzentrum mit Coop, Migros, Apotheke, Raiffeisenbank, Restaurants, Kindergarten und Schule.



Die Maisonnettewohnung erstreckt sich über 2 Stockwerke und ist im oberen Bild gelb eingrahmt.



Direkt neben dem Gebäude befindet sich ein kleiner Spielplatz.

Die Maisonnettewohnung liegt sehr zentral und doch sehr ruhig (kein Verkehrslärm).

Fotos der Wohnung

Laubengang zur Wohnung



Über den Lift/Treppe und einen Laubengang gelangt man zur Maisonettewohnung. Der Eingang befindet sich auf dem 2. Obergeschoss

Eingangsbereich der Wohnung (oberes Geschoss)



Eingangsbereich mit grossem dreiteiligen Einbauschränk für die Garderobe und geräumigen Putzschrank.

Wohnzimmer (oberes Geschoss)



Grosszügiges und helles Wohnzimmer (4m x 5.5m = 22m²) mit Fensterfront.
Der Rundbogen als Durchgang und die hohen Decken verleihen dem Wohnzimmer ein besonderes Ambiente.

Esszimmer (oberes Geschoss)



Esszimmer (2.93m x 2.1m) mit Blick ins Grüne und in die Küche

Küche (oberes Geschoss)



Die einen Küchenschränke können von 2 Seiten aus geöffnet werden: von der Küche und vom Esszimmer.



Helle Küche mit Abdeckung in Granitoptik. Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, Dampfzug.

Badezimmer (oberes Geschoss)



Badezimmer direkt beim Eingangsbereich mit Tageslicht.

Terrasse (oberes Geschoss)



Sonnige Terrasse (2.5m x 5.5m) mit Blick ins Grüne und auf die umliegenden Häuser. Die Sonnenstoren wurden 2023 ersetzt

Treppe (vom oberen Geschoss zum unteren Geschoss)



Unterhalb der Holztreppe befindet sich ein Raum mit Fenster, der beispielsweise als Büro oder zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann.

Badezimmer (unteres Geschoss)



Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Doppelwaschbecken und eigener Waschmaschine und Tumbler (beides Miele).

Zimmer 1 (unteres Geschoss)



Zimmer (3.18m x 4.35m) mit Doppelfenster

Zimmer 2 (unteres Geschoss)



Zimmer (2.69m x 5.55m) mit Doppelfenster

Zimmer 3 (unteres Geschoss)



Zimmer (2.69m x 4.43m) mit Doppelfenster

Kellerabteil



Das Kellerabteil befindet sich im Luftschutzkeller und hat eine Grösse von ca. 14.5 m²

Estrichabteil



Das Estrichabteil (ca. 6 m²) befindet sich direkt unterhalb eines Dachfensters.

Tiefgaragenplatz



Der Parkplatz befindet sich in der gut ausgeleuchteten Tiefgarage.

Verkaufsdossier
4.5 Zimmer Maisonette Whg
Anglikerstrasse 5j
5612 Villmergen

Architekturbüro Peter Studer AG

arch.studer@bluewin.ch

Youtube Rundgang

Einen kleinen Rundgang können Sie bereits jetzt schon machen:

<https://youtu.be/pckdh7gUnPE?si=6VL6BlmhVsQmJOdq>

<https://youtu.be/ZLjNBJD1rbQ?si=NDRzSPowCeh1ZsGp>