



Staging Photo Wohnzimmer

Verkaufsdokumentation

5.5-Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung
Fliederstrasse 7, 5430 Wettingen

Verkaufspreis CHF 1'190'000.00
2 gedeckte Parkplätze à je CHF 20'000.00

Kontakt:

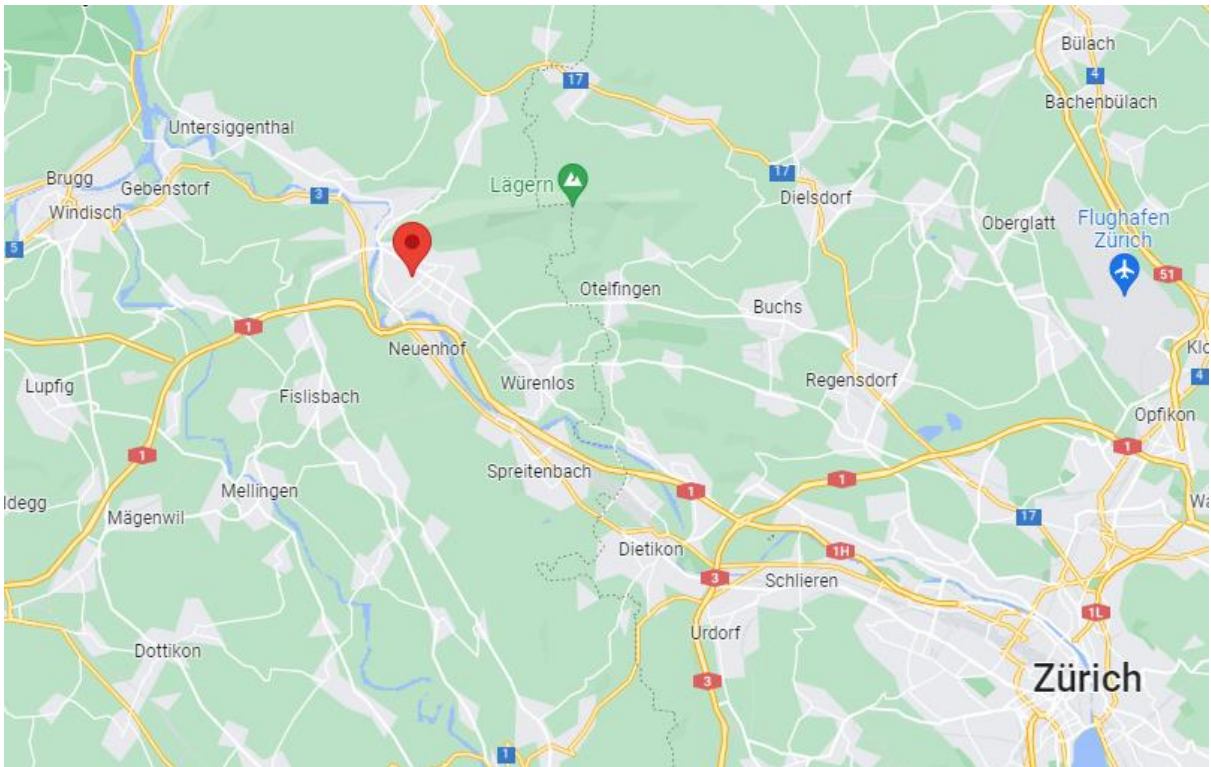
Prestige Immobilien AG
Evelyne Heusser
evelyne.heusser@prestige.ch
079 638 22 14



Inhaltsverzeichnis

Standort	3
Unser Angebot	4
Lage innerhalb des Quartiers	5
Katasterplan	5
Objektangaben.....	6
Raumprogramm	7
Grundrisse.....	8
Fotos und Staging Bilder	11
Besichtigung und Kaufangebot.....	19

Standort



Gemeinde Wettingen

Einwohnerzahl 2023	21'600
Fläche	10.6 km ²
Höhe	395 Meter über Meer
Gemeinde-Steuerfuss (ohne Kirche)	95%



Unser Angebot

Die schöne Dach-Maisonette-Wohnung befindet in einem ruhig gelegenen Wohnquartier mitten im Herzen von Wettingen. Ein attraktiver Grundriss mit einer offenen Galerie sowie ein Cheminée im Wohnbereich machen die Wohnung zu einem gemütlichen Zuhause für Familien oder Paare. Fenster in drei Himmelsrichtungen bringen viel Licht in die Wohnung.

Die grosse, zum Teil gedeckte Terrasse bietet Ausblick ins Grüne und Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenfreunde. Durch die Abendsonne wird die Terrasse zum perfekten Ort, um den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Ein grosses Plus der Wohnung sind auch die grosszügigen Kellerräume mit einem grossen, beheizbaren Kellerraum sowie einem Naturkeller.

Die Erholungsgebiete Limmat und Lägern in unmittelbarer Nähe bieten Sport- und Tierfreunden eine attraktive Umgebung.

Erschliessung

Wettingen hat sehr günstige Verkehrsverbindungen. Die Gemeinde ist mit drei S Bahn-Linien in Richtung Zürich optimal erschlossen und ein gut ausgebautes Busnetz sorgt für einen raschen und effizienten Nahverkehr. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

Zwei Autobahnanschlüsse gewährleisten eine rasche Verbindung in Richtung Bern, Zürich oder Ostschweiz.

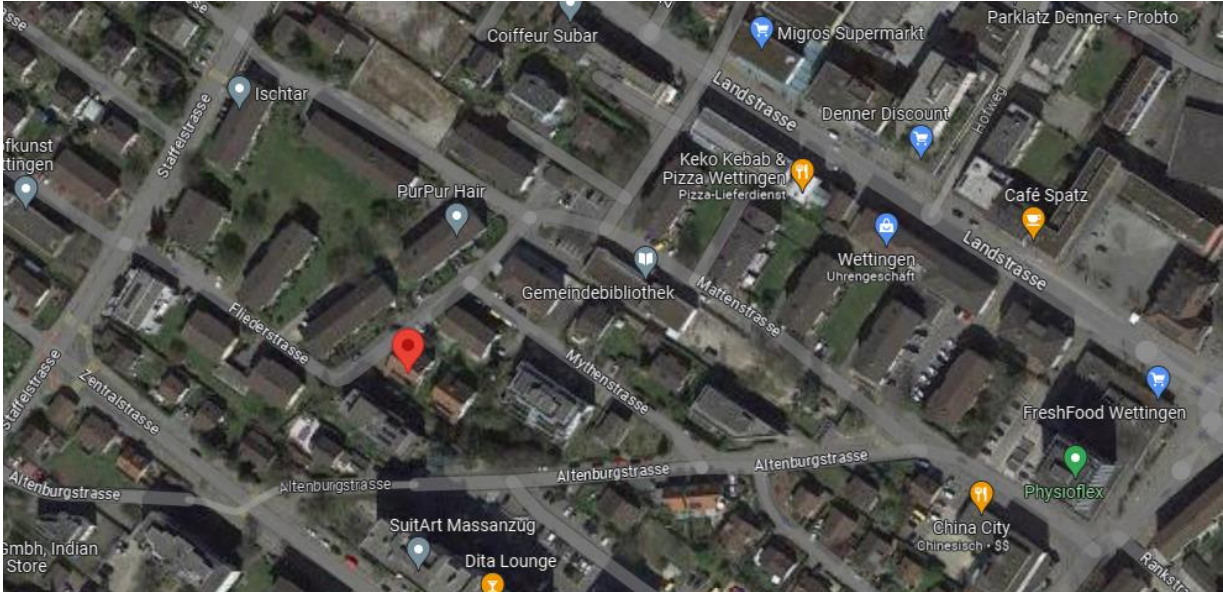
Einkaufsmöglichkeiten

An der nahen Landstrasse befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Migros, Denner, Coop und Fust sind mit grossen Filialen vertreten und mit Jumbo ist auch ein beliebter Hobbymarkt in unmittelbarer Nähe. Diverse Fachgeschäfte runden das Angebot über den täglichen Bedarf hinaus ab.

Schulen

Der Kindergarten, die Primarschule, Sekundarschule, Bezirksschule und Kantonsschule gewährleisten ein ausgebautes Bildungssystem und können in problemlos zu Fuss oder mit dem Velo innert weniger Minuten erreicht werden.

Lage innerhalb des Quartiers



Die Wohnung liegt in einem Dreifamilienhaus an einer kleinen Seitenstrasse. Das Quartier ist trotz Zentrumsnähe sehr ruhig gelegen und die Strasse wird nur wenig befahren. Die Wohnung ist ganztags besonnt.

Katasterplan



Objektangaben

Baujahr und Renovationen

Baujahr	1985
<hr/>	
Neuer Anstrich, Laminat und Plattenboden eingelegt, neuer Geschirrspüler	2007
Ersatz der Ölheizung durch Gasheizung	2008
Ersatz von Waschmaschine und Tumbler	2010
Ersatz von Backofen -neu Steamer	2013
Ersatz der Dachfenster mit 3-Fach-Isolierung	2015
Fassadenrenovation	2016
Ersatz des Kühlschranks	2017
Neuer Induktionsherd, neue Lavabos und Armaturen im grossen Badezimmer	2019
<hr/>	

Flächen

Hauptnutzfläche	ca. 152 m ²
Nebennutzfläche	ca. 28 m ²
Terrasse	ca. 46 m ²
<hr/>	

Haustechnik

Heizung	Gasheizung (Anschluss an Fernwärmeverbund geplant)
<hr/>	
Heizverteilung	Bodenheizung
<hr/>	

Anmerkungen

Es bestehen 2 Erneuerungsfonds für Heizung und Gemeinschaftliche Teile.



Raumprogramm

2. Obergeschoss

Küche 9 m²

Entrée/Ess- und Wohnbereich ca. 45 m²

Zimmer 15 m²

WC mit Dusche und Doppellavabo 6.5 m²

Terrasse ca. 46 m²

Dachgeschoss

Zimmer 37 m²

(Kind 1 und 2) kann durch Einziehen einer Wand zu 2 Zimmern umgewandelt werden

Zimmer 13 m²

(Kind 3)

Galleriebereich 35 m²

WC. Lavabo mit Waschmaschine und Tumbler

im Bereich von Waschmaschine und Tumbler kann eine Badewanne eingebaut werden

Preis

Verkaufsrichtpreis (Verhandlungsbasis)

CHF 1'190'000.00

Parkplätze

2 Unterstellplätze à je CHF 20'000.00

Zusätzlicher Keller / Hobbyraum 13.6 m² (optional)

CHF 39'000.00

Notariatskosten

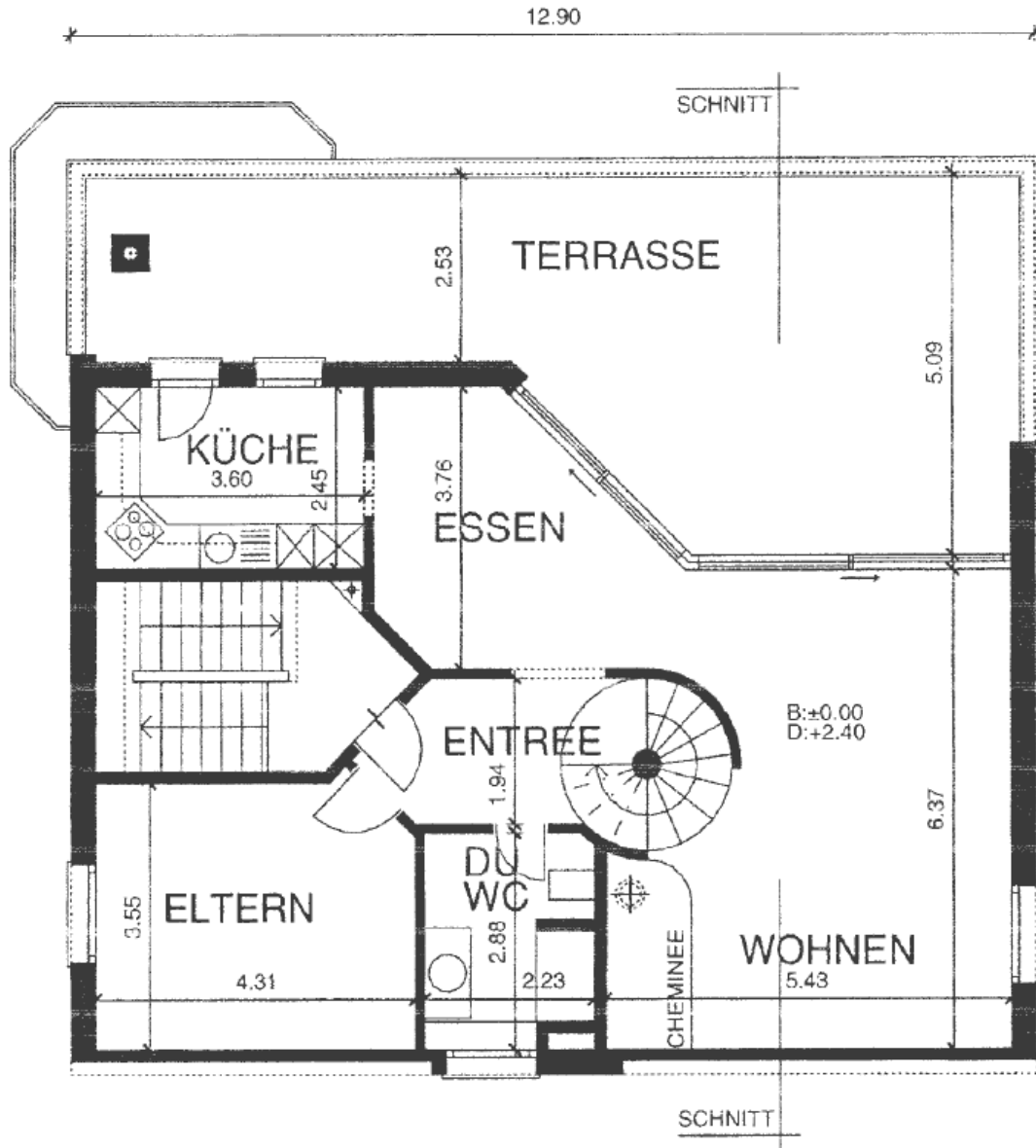
Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer

Verfügbarkeit

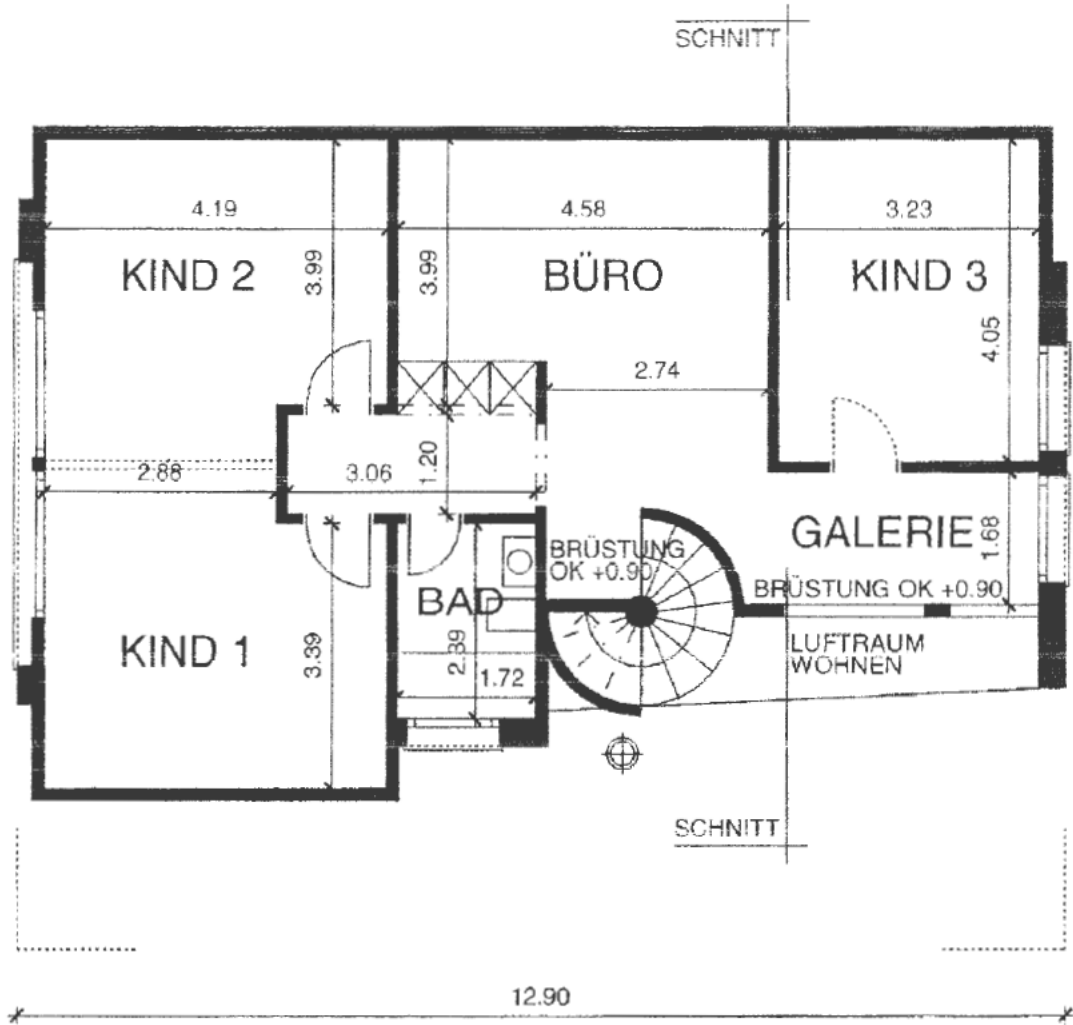
sofort verfügbar

Grundrisse

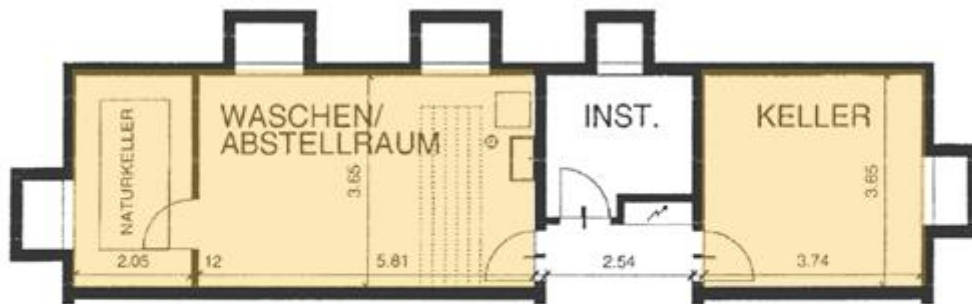
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



UNTERGESCHOSS / KELLER

MST. 1:100

Fotos





Zustand heute



Gestaltungsmöglichkeit (Staging Photo)











Zustand heute



Gestaltungsmöglichkeit (Staging Photo)





Schritt für Schritt zu Ihrem neuen Heim

Besichtigung und Kaufangebot

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin unter 079 638 22 14.

Bei Kaufinteresse reichen Sie Ihr schriftliches Kaufangebot ein per Post oder E-Mail an untenstehende Adresse.

Prestige Immobilien AG
z.H. Frau Evelyne Heusser
Berninastrasse 29
Postfach
8042 Zürich
evelyne.heusser@prestige.ch

Finanzierungsbestätigung und Kaufvertrag

Sobald sich Käufer und Verkäufer in den relevanten Punkten geeinigt haben und die Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstitutes vorliegt, wird der Auftrag zur Ausarbeitung des Kaufvertrages dem zuständigen Notariat erteilt.

Eigentumsübertragung

Zur Eigentumsübertragung treffen sich Käufer und Verkäufer auf dem Notariat. Die Schlüsselübergabe erfolgt in der Regel im Anschluss.

Vorbehalte Alle Angaben in der Dokumentation erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.