

Verkaufsdokumentation Doppel-EFH mit Einstellplatz

Im Gugger 6

4106 Therwil

Verkaufspreis CHF 1'250'000 (inkl. ESP für CHF 30/m)





Parzelle Nr. 5238, 172 m²

Baujahr 1999

Kubatur 841 m³

Gebäudeversicherungswert CHF 622'000

Beschrieb Lage und Haus

Das 5.5-Zimmer-Haus befindet sich an sehr ruhiger Wohnlage, welche sich für Familien optimal eignet. Zu den Tramstationen Nrn. 10 und 17 und zu den Buslinien 62 und 64 benötigen Sie lediglich 5 Minuten zu Fuss. Mit den beiden Tramlinien Nrn. 10 und 17 gelangen Sie bequem in 19 Min. nach Basel.

Der kleine Garten und das ruhige Quartier bieten den Kindern die Möglichkeit sich oft draussen aufzuhalten. Wem dies noch nicht reicht, dem stehen viele Naherholungszonen zur Verfügung. Diese sehr gepflegten Naherholungszonen (wie bsp. Froolo) sind bei Familien und für die Schulausflüge beliebt.

Therwil bietet eine grosse Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken/Drogerie, Jumbo, eine grosse Migrosfiliale und eine grosse Coopfiliale. Zudem sind in naher Umgebung div. Kinderärzte und Zahnärzte.

Im Quartier befindet sich ein Kindergarten, div. Primarschulen an unterschiedlichen Standorten und eine Sekundarschule (fünf Min. entfernt). Die international School befindet sich in Reinach (nächste Gemeinde). Ein Gymnasium befindet sich in Oberwil (3 Tramstationen entfernt).

Das Haus gehört zu einer Überbauung zu welcher 6 Doppel-Einfamilienhäuser gehören. Die gemeinsame Einstellhalle und die Zentralheizung werden von allen Eigentümern unterhalten, was den grossen Vorteil bringt, dass die Kosten auf 12 Parteien aufgeteilt und die entstehenden Synergien genutzt werden.

Das Haus verfügt über einen Tiefgaragenplatz, welche einen direkten Zugang zum Haus hat. Sie können Ihre Einkäufe direkt von Ihrem Einstellplatz im Trockenen ins Haus tragen und Ihre Kinder ein- und ausladen (zudem Schutz vor Diebstahl und Marderschaden). Im Untergeschoss des Hauses befindet sich eine Waschküche, ein Vorraum auch noch ein Hobbyraum, der bisher als Fitnessraum genutzt wurde und daher über alle Kabeln und div. Anschlüsse verfügt.

Das Haus verfügt über einen einbruchssicheren Velocontainer, welche mitverkauft wird (im Kaufpreis inkludiert). Im Jahre 2017 wurden alle oberen Räume ab EG mit Insektenschutzgitter ausgestattet, was ein Öffnen der Fenster immer Sommer erleichtert.

Die Wohnsiedlung verfügt über div. Besucherparkplätze.

Raumeinteilung

Erdgeschoss

Entrée	2 m2
Gäste-WC	1.5 m2
Küche offen	6.9 m2
Wohnen/Essen	35.8 m2
Wintergarten unbeheizt (zählt nicht zur Nutzfläche)	11.2 m2

Obergeschoss

Vorplatz	3.6 m2
Zimmer 1	16 m2
Zimmer 2	16 m2
Dusche/WC	6.8 m2

2. Obergeschoss

Vorplatz	3.6 m2
Zimmer 3	17.5 m2
Zimmer 4	17.2 m2
Dusche/WC	4 m2

Dachgeschoss

Grosszügiger Estrich	
Untergeschoss	
Voplatz und Schleuse	14.6m2
Hobbyraum	21.9
Waschküche	

Renovationen/Ersatz und Unterhalt in den letzten 12 Jahren

Aufstellung der getätigten Arbeiten		
Arbeitsgattung/Bauteil	Jahr	Kosten in CHF
Haustüre	2022	6 300,00
Installation Fingerprint und Elektroarbeiten für Haustüre	2022	510,00
Badumbau 1. Stock	2022/2023	
Elektriker	2022	650,00
Baumeister- und Plattenarbeiten	2022	13'700
Ersatz Zentralheizung und Versetzen der Leitungen	2022	23 800,00
Malerarbeiten	2022	2'600
Badmöbel und Apparate	2022	14'300
Reinigung und Ueberprüfung Chémiéeofen	2022	135,00
Reinigung und Ersatz Dichtungen Chéminéeofen	2022	170,00
Wintergarten		
Einbau Wintergarten	2020	14 500,00
Badumbau 2. Stock		
Heizungsarbeiten, Leitungen, Sanitär	2019	12 000,00
Apparate und Möbel	2019	11 800,00

Elektriker	2019	2 250,00
Baumeister und Plattenarbeiten	2019	12 000,00
Malerarbeiten	2019	1 500,00
Geschirrspüler	2020	1 850,00
Insektenschutzgitter an allen Fenstern ausser EG	2017	3 200,00
Revision Fussbodenheizung	2016	550,00
Ersatz Kühlschrank	2016	2 200,00
Revision und Filterreinigung Boiler	2015	450,00
Störenreparatur	2013	250,00
Waschmaschine	2015	600,00
Einbruchsicherer Velo-Box	2013	4 450,00
Ersatz Bodenbeläge DG, 1.OG, Keller	2011	8 300,00
Malerarbeiten EG, DG, 1.OG	2011	5 650,00
Total		113 115,00



Garten und Lounge





Wohn- und Esszimmer mit Bodenheizung und Blick zum Garten und Wintergarten





Badezimmer 1. OG





Dusche, WC und Lavabo 2. Obergeschoss



Dusche, WC und Lavabo 2. Obergeschoss





Hobbyraum/Fitnessraum



Vorraum zur Einstellhalle



Waschküche



Abstellplatz in der Tiefgarage mit Direktzugang zum Haus