

# VERKAUFSDOKUMENTATION



## Traumhaftes 10.5-Zimmer-Haus in Aarau

Zimmer  
10.5

Wohnfläche  
354 m<sup>2</sup>

Baujahr  
1966

Balkon 12 m<sup>2</sup>

Garten 718 m<sup>2</sup>

Parkplatz

Steamer

Ausgestattete Küche

Tumbler

Eigene Waschmaschine

Cheminée

High-End-Ausstattung

Aussergewöhnliche Raumgrösse

Kinderfreundlich

Fitness

Hochwertige Materialien

## BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Das freistehende Einfamilienhaus in Aarau wurde 1966 gebaut. Der Entwurf stammt von den bekannten Architekten Moser&Frei. Während den letzten 20 Jahren wurden Haus und Umgebung schrittweise und behutsam renoviert, um den ursprünglichen Charakter zu bewahren, ohne dabei auf modernen Komfort zu verzichten. Die Nettowohnfläche beträgt 354 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist in eine grüne und sehr ruhige Umgebung eingebettet. Trotzdem ist man zu Fuss in 15 Minuten im Stadtzentrum. Die perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur.

Beim Eintreten befindet man sich in der Eingangshalle, die bereits den Blick auf das Obergeschoss freigibt. Geradeaus geht es zum grosszügigen Wohnzimmer mit Cheminée und verbundenem Esszimmer. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Licht und geben eine wunderbare Sicht in den Garten. Daneben befindet sich die offene Küche mit einem Alltagsessbereich. Neben der Küche liegt der separate Wirtschaftsraum mit Kombination/Waschbecken wie in der Küche. Dort befinden sich auch Waschmaschine und Wäschetrockner.

Der ehemals offene Sitzplatz wurde mittels Schiebefenster geschlossen. Mit einer Jugendstilbar und dem entsprechenden Mobiliar versehen, wurde ein Raum zum gemütlichen Beisammensein geschaffen. Während der wärmeren Jahreszeit kann die Fensterfront des Wintergartens geöffnet werden, womit der Innen- und Aussenbereich miteinander verschmelzen.

Das Erdgeschoss beherbergt ein grosszügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad und separatem WC, ideal als Elternsuite. Im Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC.

Die obere Etage verfügt über fünf weitere Zimmer. 4 davon eignen sich als Kinderzimmer. Sie können, je nach Bedarf auch als Arbeitszimmer verwendet werden. 3 Zimmer haben direkten Zugang zu einem Balkon. Ein grosszügiger renovierter Estrich bietet viel Stauraum. Für die 4 Kinderzimmer stehen im OG 2 separate WC und 3 (nicht renovierte) Badezimmer zur Verfügung. Ideal für eine Familie mit mehreren Kindern.

Im Untergeschoss befindet sich eine grosszügige Doppelgarage, daneben ein grosser Mehrzweckraum (Werkstatt, Bastelraum, Spielzimmer usw.). Ein Fitnessraum sowie ein ausgebauter Vorratsraum/Weinkeller ergänzen das Angebot. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein geräumiger ehemaliger Schutzraum mit 40cm dicken Stahlbetonwänden. Da er offiziell nicht mehr als Schutzraum fungiert, kann er z.B. zu einem schalldichten Musikzimmer umfunktioniert werden, oder als zusätzlicher Kellerraum dienen.

Zusammengefasst, bietet dieses Haus nicht nur viel Platz und Komfort, sondern auch eine einmalige Kombination aus renovierter Eleganz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien oder Menschen, die einen luxuriösen Lebensstil in einer ruhigen und gepflegten Umgebung suchen.

## BESCHREIBUNG DER LAGE

Das Haus am Hasslerweg 1 in 5000 Aarau besticht durch seine hervorragende Lage in einer ruhigen und doch zentralen Wohngegend. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet die Adresse eine perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur.

### Bahnhof Aarau:

Der Bahnhof Aarau ist nur etwa 1,5 Kilometer entfernt und bequem in ca. 15 Minuten zu Fuss oder in etwa 5 Minuten mit dem ÖV erreichbar. Von dort aus bestehen ausgezeichnete Verbindungen in alle Richtungen, sei es nach Zürich, Basel oder Bern.

Zürich: Mit dem Zug beträgt die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Zürich ca. 30 Minuten.

Basel: Die Fahrt nach Basel dauert mit dem Zug rund 50 Minuten.

Bern: Die Hauptstadt Bern ist in etwa 60 Minuten mit dem Zug erreichbar.

### Einkaufsmöglichkeiten:

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Quartierladen. Mehrere Supermärkte und Einkaufszentren, sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Zentrum von Aarau, welches eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés bietet, ist ebenfalls nur etwa 10 Gehminuten entfernt.

### Schulen und Bildungseinrichtungen:

Spielgruppen, mehrere Kinderkrippen, Kindergärten sowie die Grundschule befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt vom Hasslerweg im Quartier und sind für die Kinder jeder Altersgruppe gut zu Fuss ohne Begleitung erreichbar.

Weiterführende Schulen wie die Bezirksschule und die beiden 2 Kantonsschulen sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

### Freizeit und Erholung:

Der Hasslerweg liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren Parks und Grünflächen, die sich ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten eignen. Das Eisstadion und das Fussballstadion Brügglifeld sind nur wenige 100m entfernt und auch für die Kinder gut erreichbar. Dasselbe gilt für den nahen Stadtwald. In nur 2km Entfernung finden sich im Schachen das Freibad, das Leichtathletikstation und die Pferderennbahn. Eine ideale Möglichkeit für Training, Erholung und spannende Unterhaltung im Sommer. Diese exzellente Lage macht das Haus am Hasslerweg 1 in 5000 Aarau zu einem idealen Wohnort für eine Familie, die sowohl die Nähe zur Natur als auch eine gute städtische Infrastruktur schätzt.

## Fakten

Immobilientyp	Haus
Haustyp	Freistehendes EFH
Baujahr	1966
Nettowohnfläche	354 m <sup>2</sup>
Grundstück	1058 m <sup>2</sup>
Volumen	2258 m <sup>3</sup>
Volumennorm	Gebäudeversicherung
Anzahl Zimmer	10.5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	4
Bezugstermin	Nach Vereinbarung

## Kosten

Preis pro m <sup>2</sup>	CHF 9'040 / m <sup>2</sup>
Garagenparkplatz	2
Aussenparkplatz	2
Nebenkosten pro Jahr	CHF 14'674

## Grundrisse

### 10.5-Zimmer-Haus

Hasslerweg 1  
5000 Aarau

### Erdgeschoss

Nettowohnfläche: 202.1 m<sup>2</sup>  
Sonstige Fläche: 41.8 m<sup>2</sup>



### 10.5-Zimmer-Haus

Hasslerweg 1  
5000 Aarau

#### Obergeschoss

Nettowohnfläche:  
Sonstige Fläche:

131.8 m<sup>2</sup>  
25.3 m<sup>2</sup>



### 10.5-Zimmer-Haus

Hasslerweg 1  
5000 Aarau

#### Untergeschoss

Nettowohnfläche:  
Sonstige Fläche:

19.7 m<sup>2</sup>  
165.2 m<sup>2</sup>



Alle Vermessungen haben in der Regel eine Genauigkeit von 99%. In Einzelfällen können die Abweichungen grösser sein.

# OBJEKTBERICHT

EGRID CH727778235293



<b>MARKTWERT</b>	<b>CHF 3'434'000.-</b>	Schätzwert IAZI	<b>CHF 3'434'000.-</b> ★
Kategorie	Einfamilienhaus	Bewertungsmodell	1. Quartal 2024
Bearbeitung	Fabio Mosimann	Letzte Änderung	03.06.2024

## KOORDINATEN

Objekt-ID	65a40c52bb0a3484cbf618 24
Strasse / Haus-Nr.	Hasslerweg 1
PLZ / Ort	5000 Aarau
Lage im Ort	Gut - Mittel



## MASSE

Haustyp	Freistehend	Grundstücksfläche	1'058 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	354 m <sup>2</sup>	Dachstock ausbaubar	Nein
Volumen (inkl. Garagen)	2'258 m <sup>3</sup>	Ferienobjekt	Nein
Norm Raumvolumen	Gebäudeversicherung	Luxusobjekt	Teilweise
Nutzungsart	-		

## GEBÄUDE

Baujahr	1966	Minergie-Standard	Nein
Sanierung / Jahr	2022	Wertrelevante Servitute	Nein
Zustand Gebäude	Sehr gut - Gut	Baurecht / Verfall	Keines
Bauqualität	Gut		

## ELEMENTE

Anzahl Zimmer	10.5	Anzahl Badezimmer	2
Zählweise Zimmer	Küche nicht gezählt	Anzahl separate WC	3

## PARKPLÄTZE

Anzahl separate Garagen	2	Anzahl Abstellplätze	2
Anzahl Tiefgaragenplätze	0		

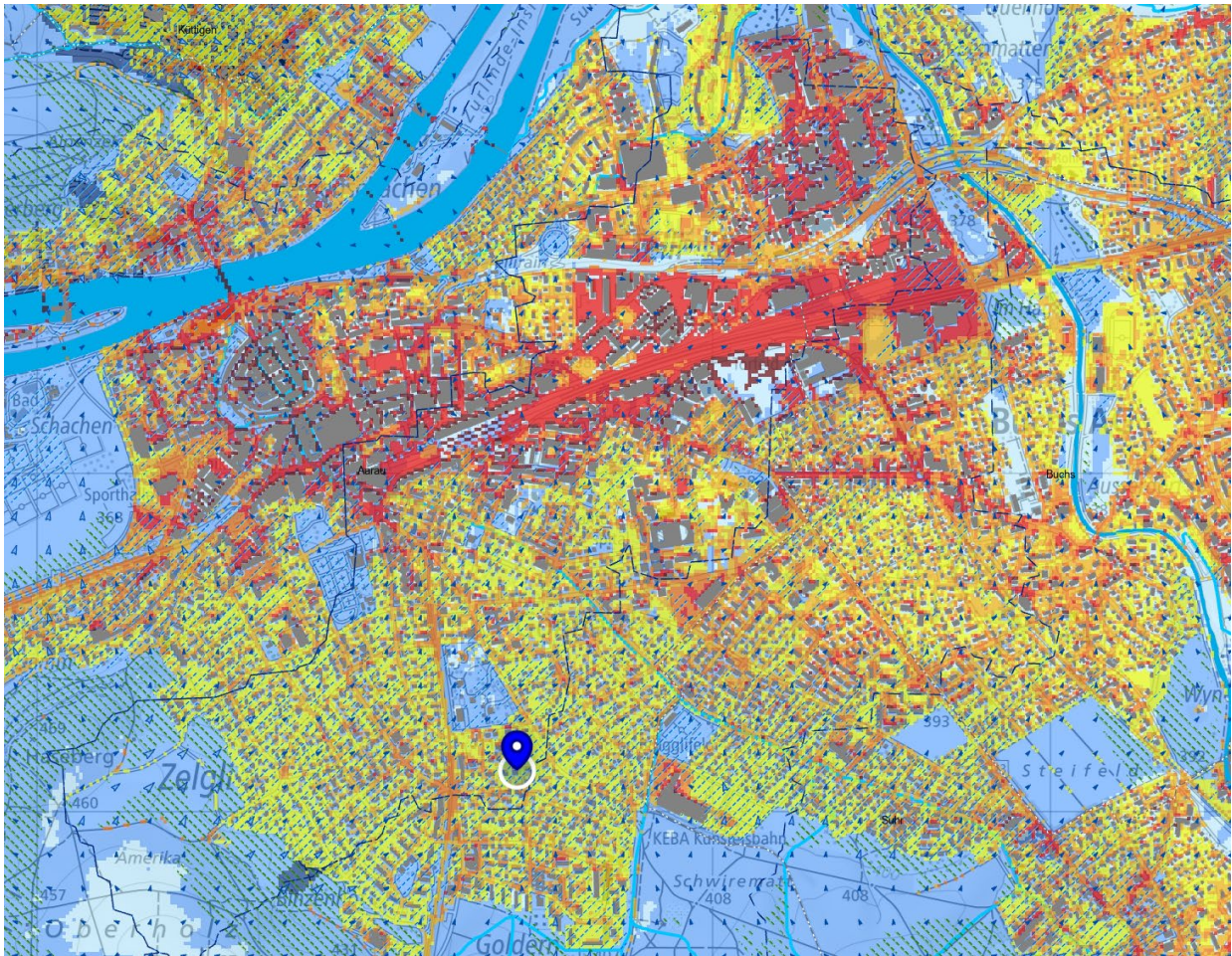
## RECHTSGESCHÄFT

Art des Rechtsgeschäfts	-	Status Geschäft	-
Transaktionsdatum	-	Transaktionspreis	-

## BEWERTUNG

Modell-Info	Extrapolierte Schätzung Kritische Angaben -Luxusobjekt -Ungewöhnliche Anzahl Zimmer -Ungewöhnliche Wohnfläche -Ungewöhnliches Raumvolumen Schätzung per 31.03.2024
Wertanpassung	-
MARKTWERT	CHF 3'434'000.-

## KLIMA



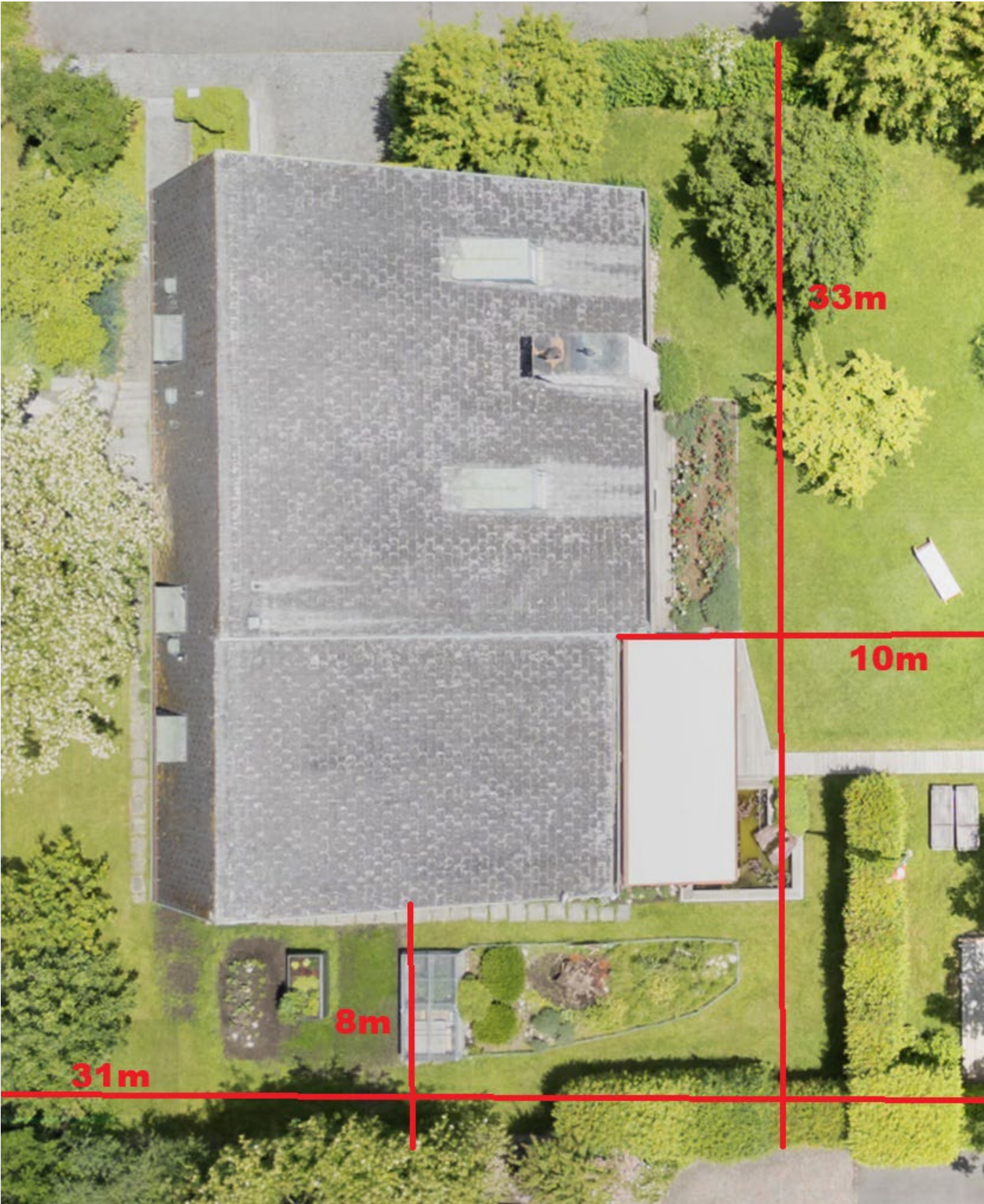
Die Liegenschaft liegt auf dem Homberg. Auf der Klimakarte ist zu erkennen, dass wegen der Lage und dem hohen Anteil an Grünflächen praktisch keine Hitzeinseln bestehen (wie zum Beispiel im gesamten Bereich der Innenstadt und den angrenzenden Neubauquartieren). Auch in heissen Sommern ist es immer erträglich.

PARZELLIERUNG



Solvente Interessenten können bei Bedarf ein Angebot für die Parzelle 7247 abgeben.

WICHTIGE MASSE



# VORRATSRaum



## GARAGE



## SITZPLATZ

