



ATTIKA-TRAUM MIT WHIRLPOOL

Affolterstrasse 4 ■ 4552 Derendingen

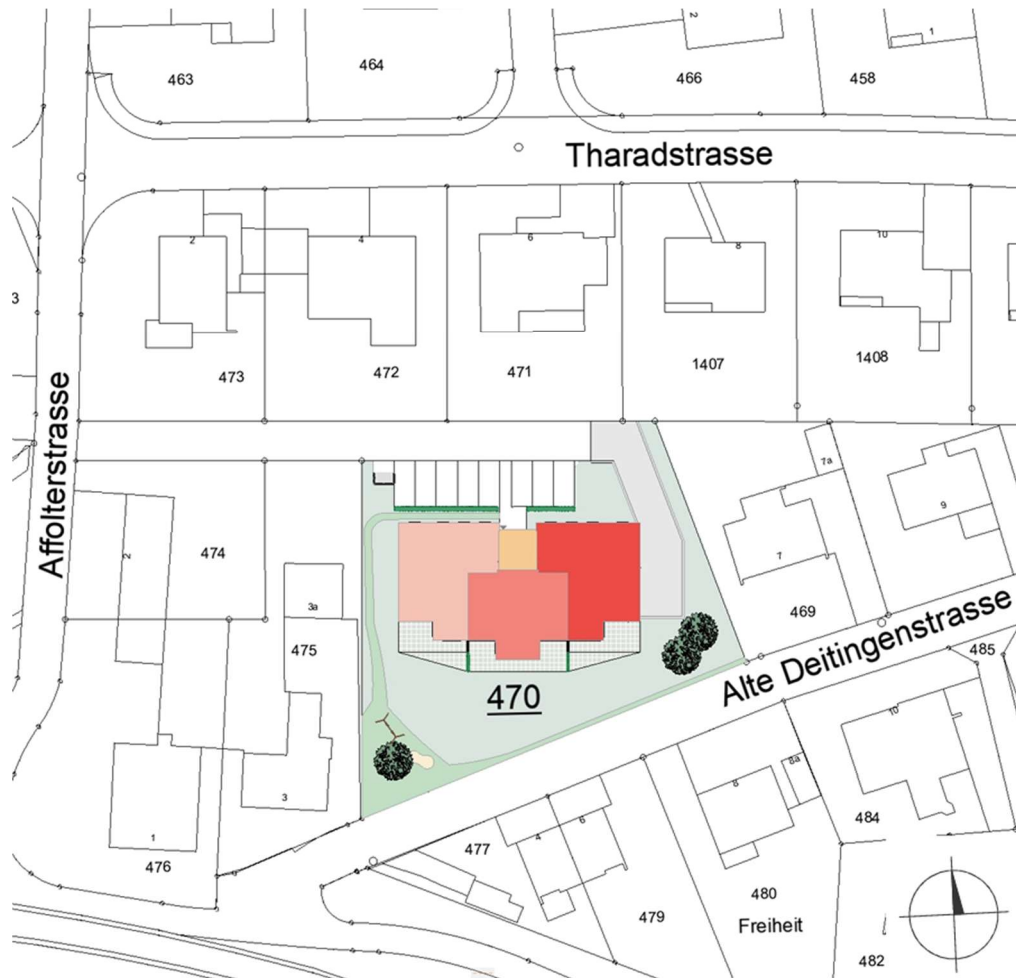
■ 4½ Zimmer-Attikawohnung mit 124 m² Nettowohnfläche

Essen/Wohnen	45.7 m ²
Zimmer 1	11.2 m ²
Zimmer 2	15.15 m ²
Eltern/Ankleide	22.4 m ²
Badezimmer	10.8 m ²
WC/Dusche	5.4 m ²
Reduit	3.2 m ²
Gang	10.3 m ²

- grosszügige Terrasse 97 m² mit hochwertigem Whirlpool der Marke HotSpring
- separates Kellerabteil (Nr. 8) Nettofläche 11.6 m² (5.3 x 2.2 m) mit Lichtschacht-Fenster
- zwei grosse Einstellhallenplätze je 5.7 x 2.9 m (Nr. 10 + 11)

- gemütlicher Schwedenofen im Wohnzimmer
- praktisches Reduit mit Waschmaschine & Waschtrog
- elektrische Lamellen- & Sonnenstoren
- Insektenschutzgitter (Wohnzimmer, Zimmer 1 & 2, Keller)
- hochwertige Trinkwasser-Filteranlage mit separatem Hahn in der Küche
- Strahlenschutz-Tapete (Aussenwände Ausrichtung Ost in Zimmer 2 & Eltern/Ankleide)

- Baujahr 2019
- 2. Stockwerk
- Lift im Treppenhaus
- 4 Besucherparkplätze
- 8 Parteien in der Liegenschaft
- Heizung: Wärmepumpe mit Erdwärmesonde (Fussboden-Wärmeverteilung)
- Wasser-Enthärtungsanlage im Keller-Technikraum
- Grundbuch-Nummer 3523 / 3524



- Wertquoten: Wohnung 138/1000 plus zwei Einstellhallenplätze 6/1000
- Stand Erneuerungsfonds 31.12.2025: CHF 32'125.10 / im Jahr 2026 werden CHF 12'000.- einbezahlt
- Neben- & Betriebskosten
 - 2023 CHF 4'090.50 / Einzahlung Erneuerungsfonds CHF 1'152.-
 - 2024 CHF 4'171.40 / Einzahlung Erneuerungsfonds CHF 1'152.-
 - 2025 CHF 4'421.40 / Einzahlung Erneuerungsfonds CHF 1'152.-
- Budget 2026 CHF 4'461.60 / Einzahlung Erneuerungsfonds CHF 1'728.-

Verkaufspreis CHF 928'000.- zuzüglich zwei Einstellhallenplätze für je CHF 35'000.-
Dieses Angebot gilt bei Übernahme der Festhypothek (1.05%) mit einer Laufzeit bis 31.10.2029

Notarkosten je hälftig. Handänderungssteuer & Grundbuchgebühren zu Lasten Käufer.

Verfügbarkeit: Ende Dezember 2026

Erstkontakt per Mail: san.christen@protonmail.com







