

✦ RENOVIERT ✦

4.5-Zimmerwohnung

Niederwil · Kanton Aargau · Schweiz

...

Verkaufspreis: CHF 649'000 Wohnung | CHF 20'000 Garagenbox | CHF 10'000 Abstellplatz

91.4 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss

Ruhige, sonnige Lage

Sofort verfügbar oder nach Vereinbarung

Das Objekt auf einen Blick



4.5 Zimmer im 1. Obergeschoss

Grosszügige offene Raumaufteilung
In Mehrfamilienhaus mit 9
Wohneinheiten

91.4 m² Wohnfläche

Zweckmässige Aufteilung

Renoviert

Modern & einzugsbereit

Schöne Aussicht

Ruhige, grüne und zentrale Lage

Schulen in Gehdistanz

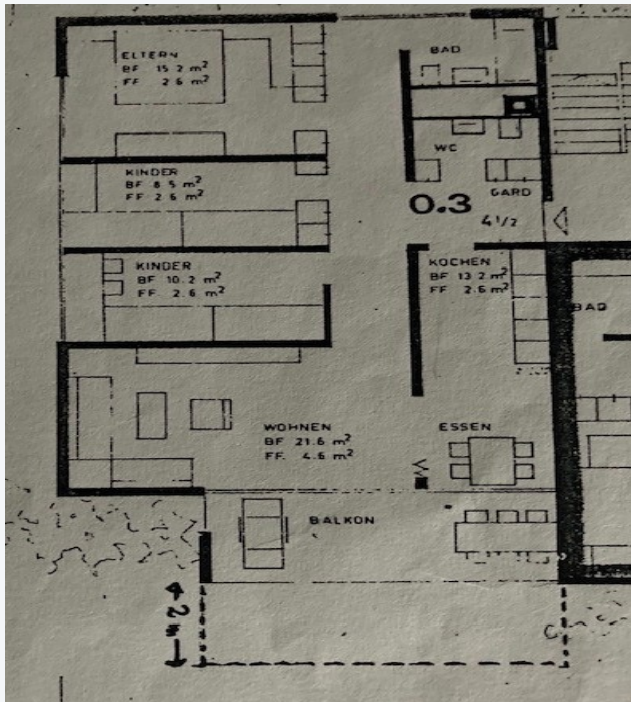
Kindergarten, Primar & Oberstufe

Steuerfuss 103%

Unter kantonalem Durchschnitt

Verkaufspreis Wohnung: CHF 649'000 | Parkplatz: CHF 10'000 | Garagenbox: CHF 20'000

Grundriss & Raumaufteilung



Zimmer & Flächen

Wohnen	21.6 m ²
Essen & Küche	13.2 m ²
Elternschlafzimmer	15.2 m ²
Kinderzimmer 1	10.2 m ²
Kinderzimmer 2	8.5 m ²
Bad (Badewanne/WC)	4.7 m ²
Dusche/WC/Lavabo	4 m ²
Eingang & Gang	14.0 m ²
Total Wohnnutzfläche	91.4 m²

Kellerraum 8 m²

Balkongedeckt 15.4 m²

Wohnen & Essen

Helles Wohnzimmer

21.6 m² – grosszügiger Raum mit direktem Zugang zum Balkon und herrlicher Aussicht ins Grüne mit ruhiger Umgebung.

Essen & Küche

13.2 m² – offener Koch- und Essbereich



Küche



Ausstattung

- Renovierte Moderne Einbauküche
- Offene Küche und Essraum: 13.2 m²
- Holz-Ablageflächen lassen sich problemlos entfernen
- Eigener Wasser-Anschluss vorhanden für Waschmaschine / Tumbler
- Combisteamer, Backofen, Geschirrspühler, Kühlschrank, Drehschränke

Schlaf- & Kinderzimmer



Elternschlafzimmer · 15.2 m²



Kinderzimmer 1 · 10.2 m²



Kinderzimmer 2 · 8.5 m²

Alle Zimmer frisch renoviert mit neuem Bodenbelag · Helle Räume mit grosszügigen Fenstern

Renovierte moderne Nasszellen



Badezimmer mit Badewanne

4.7 m² · Badewanne · WC · Lavabo ·



Dusche / WC / Lavabo

4 m² · Dusche · WC · Lavabo ·

Balkon & Aussicht



Herrliche Weitsicht · Grosszügiger gedeckter Balkon 15.4 m² · Ruhige Südlage

Zusätzliches



Zusätzliche Ausstattung

Eingang & Gang

14 m² – Heller und geräumiger Korridor verbindet alle Zimmer

Kellerabteil

8m² – zusätzlicher Stauraum

Waschraum

Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung vorhanden

Küche

Eigener Wasseranschluss für Waschmaschine / Tumbler

Aussenparkplatz

CHF 10'000

Garagenbox

CHF 20'000

Lage & Infrastruktur

Wohlen

4 km

Bremgarten

7 km

Dietikon

15 km

Zürich

20 km

Öffentlicher Verkehr

Gut erschlossen – ÖV-Verbindungen vorhanden

Steuerfuss 103%

Unter dem kantonalen Durchschnitt (106%) – Stand 2024

Einkauf

Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz

Schulen

Kindergarten, Primar- und Oberstufe in Gehdistanz. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Wohlen.

Reusstal

Naturnahe Gemeinde in ruhiger Umgebung

Gemeinschaft

Familien- und kinderfreundliche Gegend

Technisches

Niederwil

Niederwil ist eine Gemeinde im Bezirk Bremgarten und liegt im Reusstal. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Niederwil, Nesselbach und Gnadenthal. Der östliche Teil der Gemeinde liegt in einer langgezogenen Ebene am linken Ufer der Reuss. Die Hauptsiedlung Niederwil befindet sich nahe der südlichen Gemeindegrenze, rund einem halben Kilometer vom Fluss entfernt und ist fast mit dem benachbarten Fischbach-Göslikon zusammengewachsen. Rund anderthalb Kilometer nördlich von Niederwil liegt der etwa halb so grosse Ortsteil Nesselbach.

Die Einwohnerzahl von Niederwil beträgt 3'047 (Stand 31.12.2023)

Die Wohnung bzw. das Mehrfamilienhaus liegt südöstlich vom Dorfzentrum, erhöht in einem Wohnquartier.

Die Wohnung geniesst gute Besonnung und Aussicht in die Weite

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 103%. Der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106%.

Haus / Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss am Tafelackerweg 7, 5524 Niederwil AG.

Die Wertquote beträgt 116/1000. 9 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer wohnen selbst im Haus.

Das Baujahr war 1968.

Die Sanierungen des Hauses umfassen:

2026: Komplette Sanierung Flachdach

2011: Fenster inkl. Faltrorollläden erneuert, Fassade und Dach gedämmt

2008: Heizung ersetzt

Die Wohnung wurde 2023 komplett saniert. Neuer Boden, Küche, Nasszellen.

Bauart: Massivbauweise

Dachform: Flachdach

Dachbelag: Kies und Betonplatten

Fassade: Hinterlüftete Fassade, Faserzement

Fenster: Kunststofffenster mit Isolation

Wärme: Ölheizung

Wärmeverteilung: Heizkörper

Warmwasser: Boiler

Lift: Nicht vorhanden

Boden: Vinyl

Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Kontakt

Bernhard von Waldkirch

 b.v.waldkirch@thurweb.ch

 079 / 276 83 89

4.5 Zimmer · 91.4 m² · Niederwil AG · CHF 649'000 | CHF 20'000 | CHF 10'000

Sofort verfügbar oder nach Vereinbarung