

Ein Zuhause mit viel Potential

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit
durchdachter Raumaufteilung
und zusätzlich ausgebauten Kellerräumen

CHF 1'550'000

EXPOSÉ

*Wohnen mit Weitblick.
Leben mit Gefühl.*

Hauacker 8
5628 Aristau



Köppel-Legal AG

Herr Wolfgang Köppel
wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch
Tel.: +41 79 570 03 13

Maihölzli 6
6331 Hünenberg
Schweiz

KONTAKT

Attraktive Lage – Zuhause mit Weitsicht

Diese charmante Liegenschaft befindet sich an der Hauacker 8 in Aristau, einer ländlich geprägten Gemeinde im aargauischen Reusstal. Die ruhige und naturnahe Umgebung, der traditionelle Dorfcharakter und die Nähe zu den umliegenden Zentren machen Aristau zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Wert auf ein entspanntes Zuhause im Grünen legen.

Aristau ist geprägt von einer idyllischen Landschaft, weitläufigen Feldern, Wiesen und den nahe gelegenen Naturräumen entlang der Reuss. Die Gemeinde gilt als beliebtes Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Wanderer und Velofahrer. Zahlreiche Wege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustüre zu erleben.

Das Einfamilienhaus an der Hauacker 8 liegt in einem ländlichen Wohnumfeld und bietet eine angenehme Atmosphäre abseits des hektischen Alltags. Gerade für Familien, Paare oder Menschen, die sich nach mehr Natur und Freiraum sehnen, bietet die natürlich geprägte Umgebung einen besonderen Wohnwert. Der ursprüngliche Charakter der Liegenschaft verleiht dem Haus dabei seinen eigenen Charme und eröffnet gleichzeitig Möglichkeiten für individuelle Anpassungen und Weiterentwicklungen.



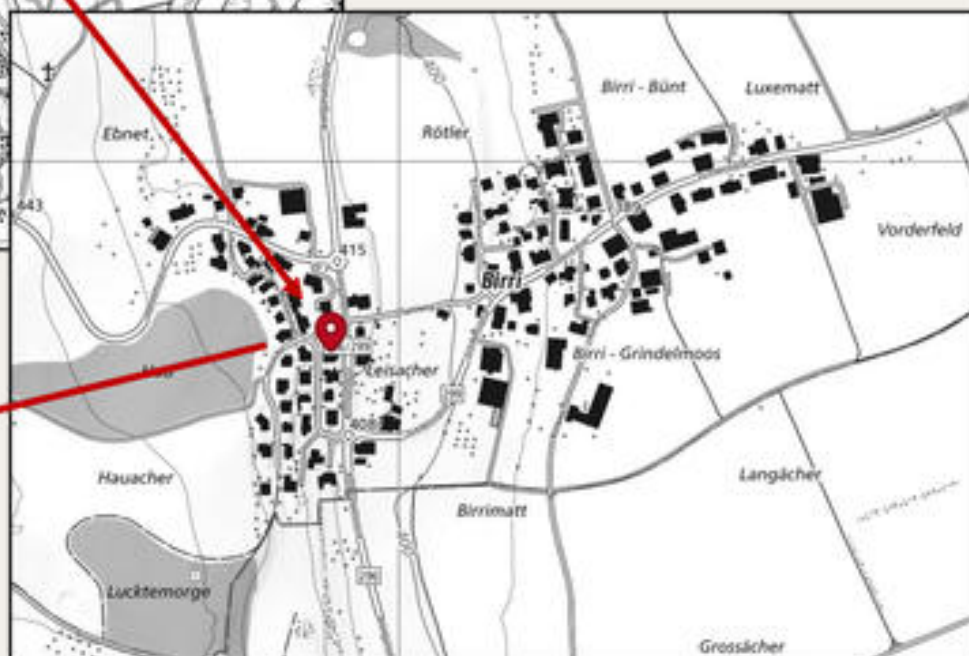
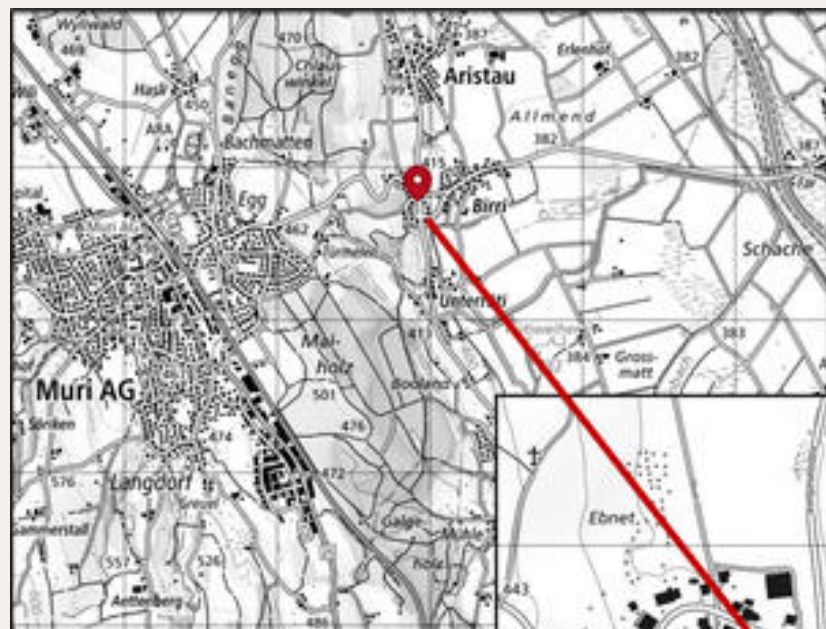
Trotz der ländlichen Lage ist Aristau gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Mit dem öffentlichen Verkehr bestehen Verbindungen in Richtung Muri, Merenschwand und Affoltern am Albis sowie über eine Buslinie in Richtung Zürich Wiedikon.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich in Aristau und den umliegenden Gemeinden. Die Nähe zu Muri bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur. Gleichzeitig bleibt der ländliche und überschaubare Charakter von Aristau erhalten.

Aristau verbindet damit auf angenehme Weise ländliche Ruhe, viel Natur und eine gute Erreichbarkeit. Ein Wohnort für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen und gleichzeitig die Nähe zu Muri, Affoltern am Albis und den grösseren Zentren nicht missen möchten.

Entfernungen

Supermarkt	2.5 km (Muri)
Primarschule / Kindergarten	1 km
Ärztliche Versorgung	1.3 km (Muri)
Bushaltestelle	400 m
Bahnhof	2.3 km (Muri)
Autobahn	6 km
Restaurant	110 m
Kirche	1.1 km
Gemeindehaus	1.1 km



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses im Jahr 1987 in solider Massivbauweise erstellte Einfamilienhaus überzeugt mit rund 250 m² Nettowohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Die grosszügige Raumaufteilung und die solide Bausubstanz bilden eine attraktive Grundlage, um die Liegenschaft mit zeitgemässen Erneuerungen und persönlichen Gestaltungsideen in ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwandeln.

Untergeschoss:

Das vollständig unterkellerte Geschoss bietet zwei ausgebaute Zimmer, eines davon mit direktem Zugang zu einem eigenen Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen grosszügigen, isolierten Kellerraum, der teilweise ausgebaut und mit Vinylboden ausgestattet ist. Ein geräumiger Flur mit Waschküche, ein Luftschutzkeller sowie der Heizraum mit zusätzlicher Abstellfläche und separatem Zugang zu einem weiteren Abstellraum runden das Untergeschoss ab.

Erdgeschoss:

Das grosszügige Entrée führt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Blick zur Galerie im Obergeschoss. Eine geräumige Küche sowie zwei separate Zimmer, die sich ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer nutzen lassen, bieten vielseitige Wohnmöglichkeiten. Ein Badezimmer und ein separates WC komplettieren diese Etage.

Obergeschoss:

Eine schöne, klassische Galerie prägt das Obergeschoss und führt zu den beiden Schlafzimmern. Eines davon begeistert mit besonders grosszügigen Platzverhältnissen und einem traumhaften Weitblick. Ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein separates WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.



250 m²



657 m²



5,5 Zimmer + 2 bewohnbare
Kellerräume



2 Badezimmer und
separate WCs



Luft-Wärmepumpe



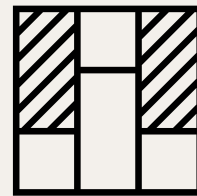
1987



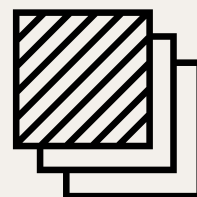
Charmantes Zuhause mit Ausbaupotenzial

Das Haus bietet die ideale Grundlage für ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

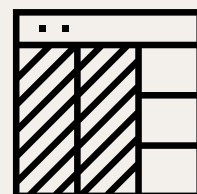
- Fünf gut geschnittene Zimmer sowie zwei ausgebaute Kellerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Lavabo
- Charaktervolle, traditionelle Galerie als besonderes architektonisches Element



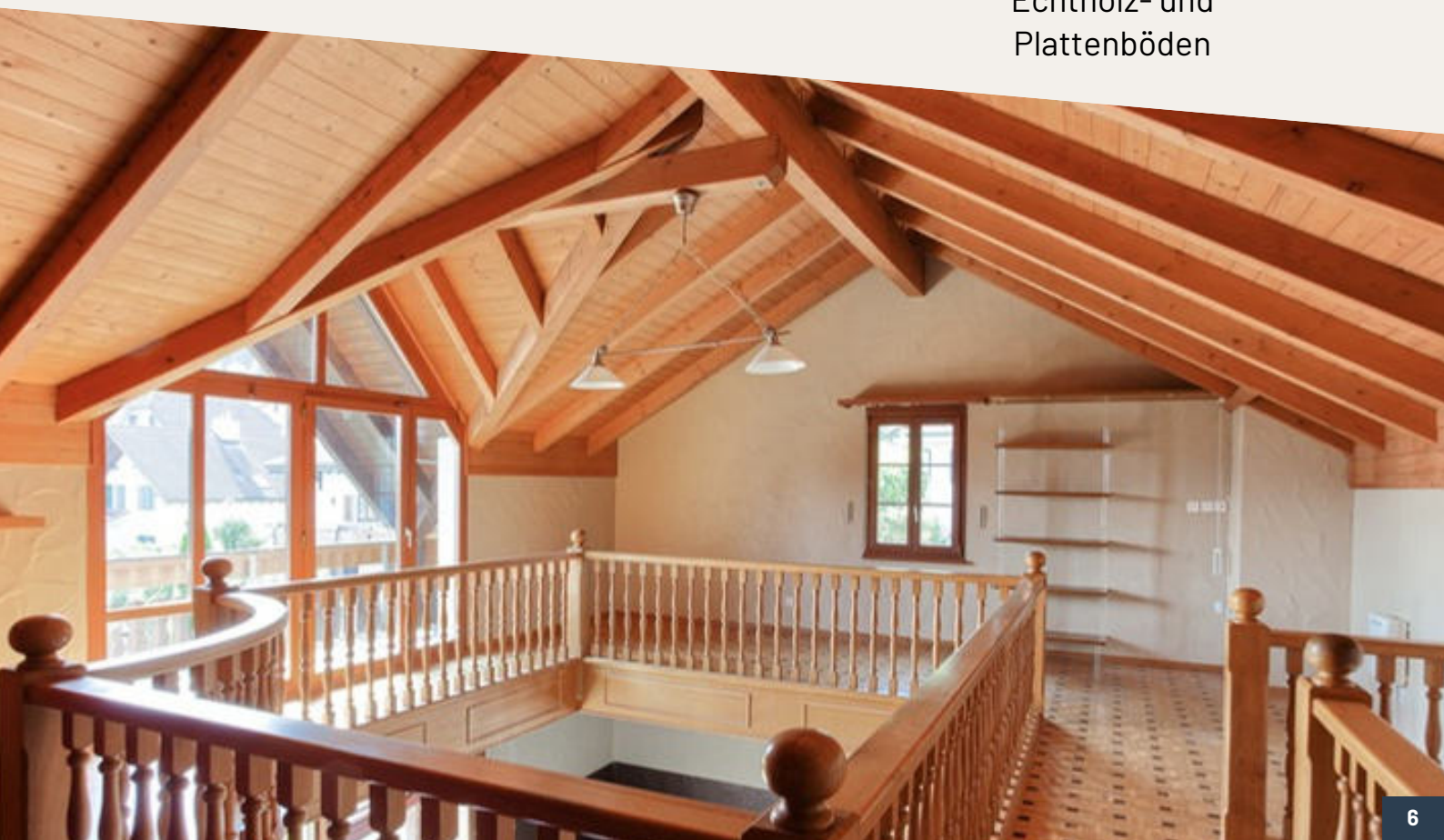
Praktischer Grundriss



Pflegeleichte
Materialien

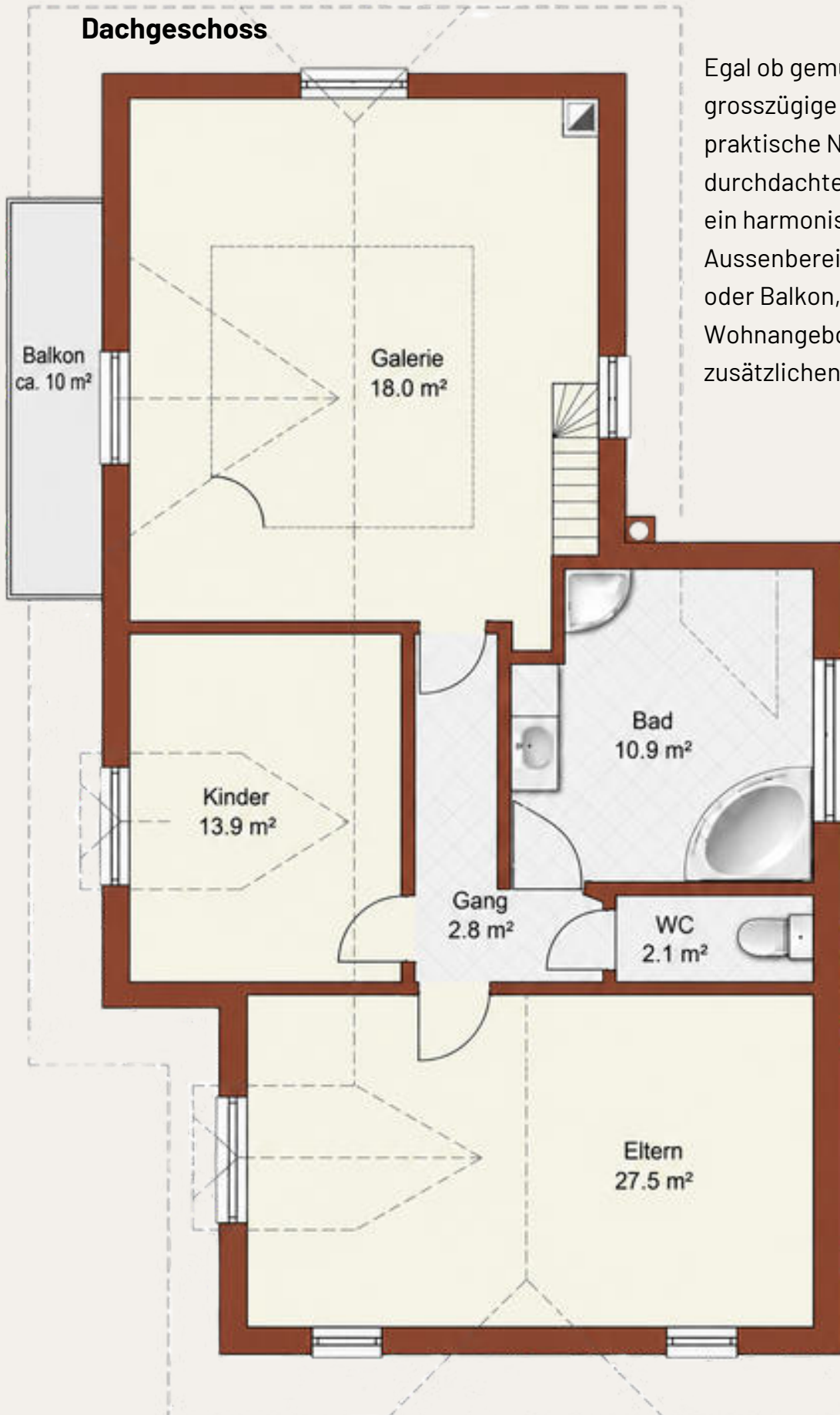


Echtholz- und
Plattenböden



Durchdachtes Wohnkonzept für maximalen Komfort

Nachfolgend finden Sie die detaillierten Grundrisse der Immobilie:



Egal ob gemütliches Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer oder praktische Nebenräume – die durchdachte Architektur sorgt für ein harmonisches Wohnkonzept. Der Aussenbereich, ob Garten, Terrasse oder Balkon, ergänzt das Wohnangebot perfekt und bietet zusätzlichen Raum zur Entspannung.

Durchdachtes Wohnkonzept für maximalen Komfort

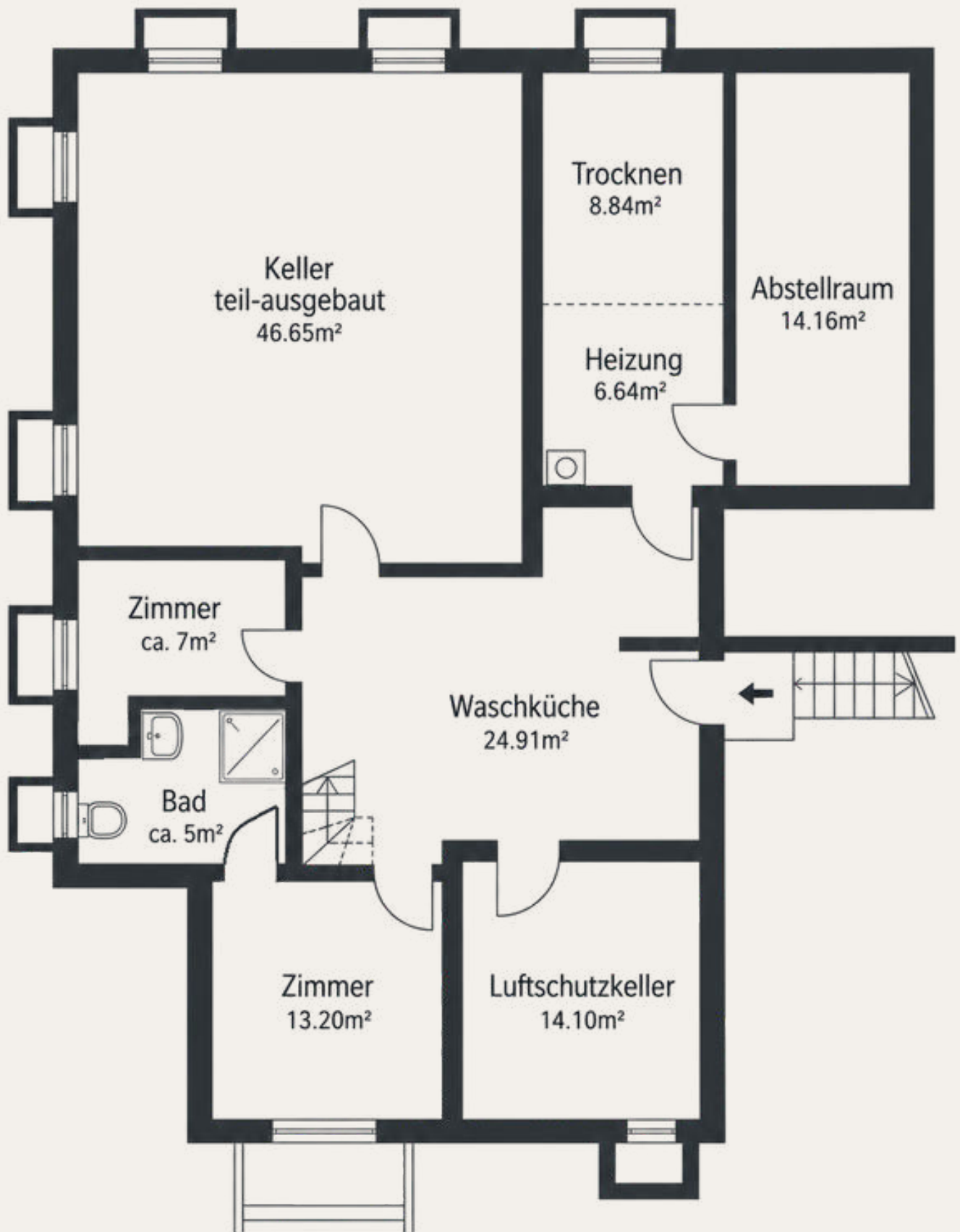
Die Immobilie überzeugt mit einer intelligenten und funktionalen Raumaufteilung. Alle Wohnbereiche sind lichtdurchflutet und bieten eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes.

Erdgeschoss



Durchdachtes Wohnkonzept für maximalen Komfort

Untergeschoss





490 m² Gartenfläche



12 m² Terrassenfläche

Ihr grünes Paradies – Entspannung und Genuss unter freiem Himmel

Der Aussenbereich dieser Liegenschaft bietet viel Raum für individuelle Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Der Garten schafft eine angenehme Verbindung zur Natur und lädt dazu ein, den Aussenraum ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu nutzen und weiterzuentwickeln.

Die bestehende Gartenfläche bietet verschiedene Möglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, zum Gärtnern, für gemütliche Stunden im Freien oder als persönlicher Rückzugsort. Die bestehende Bepflanzung und die vorhandenen Grünflächen verleihen dem Aussenbereich seinen eigenen, ursprünglichen Charakter.

Auch die Aussenbereiche rund um das Haus bieten Potenzial für eine zeitgemässe Neugestaltung. Mit etwas Kreativität und persönlichem Engagement lässt sich hier ein vielseitiger Gartenbereich schaffen, der den individuellen Vorstellungen entspricht.

Wer Freude daran hat, eine klassische Liegenschaft weiterzuentwickeln und ihr neuen Glanz zu verleihen, findet hier eine interessante Ausgangslage mit viel Gestaltungsspielraum.



Praktischer Küchenbereich mit viel Stauraum

Die gut ausgestattete Küche im Erdgeschoss verbindet Komfort und Funktionalität und schafft beste Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente im Alltag.

- hochwertige Geräte (Elektrolux) wie z.B. Steamer und Ofen
- Arbeitsfläche: Granitplatte
- Abdeckung: Keramikplatte
- grosszügiger Stauraum
- integrierte Kaffeemaschine
- Plattenboden
- Ausgang zum Garten / Terrasse

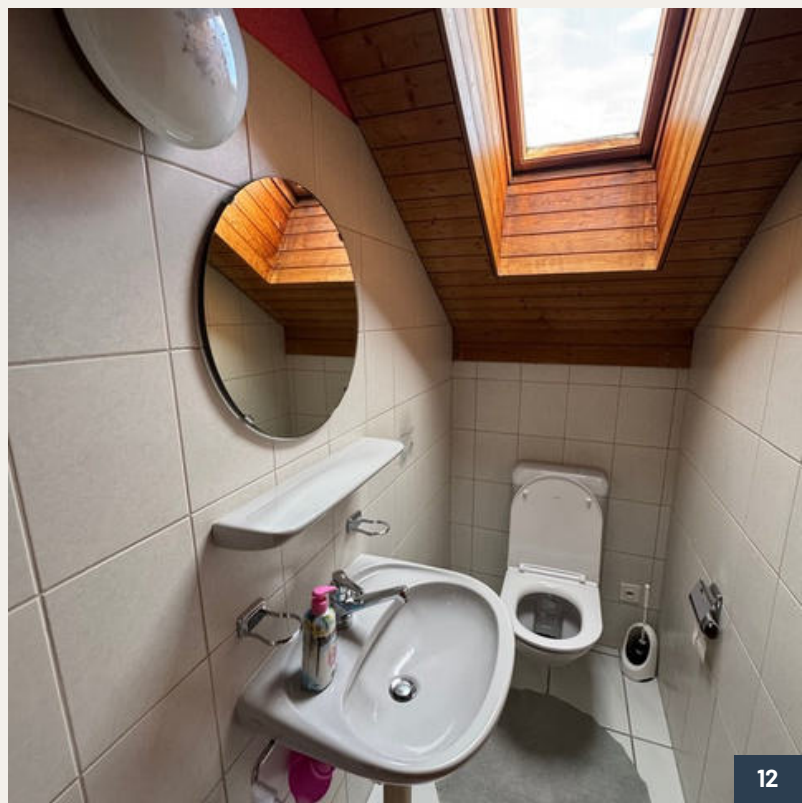


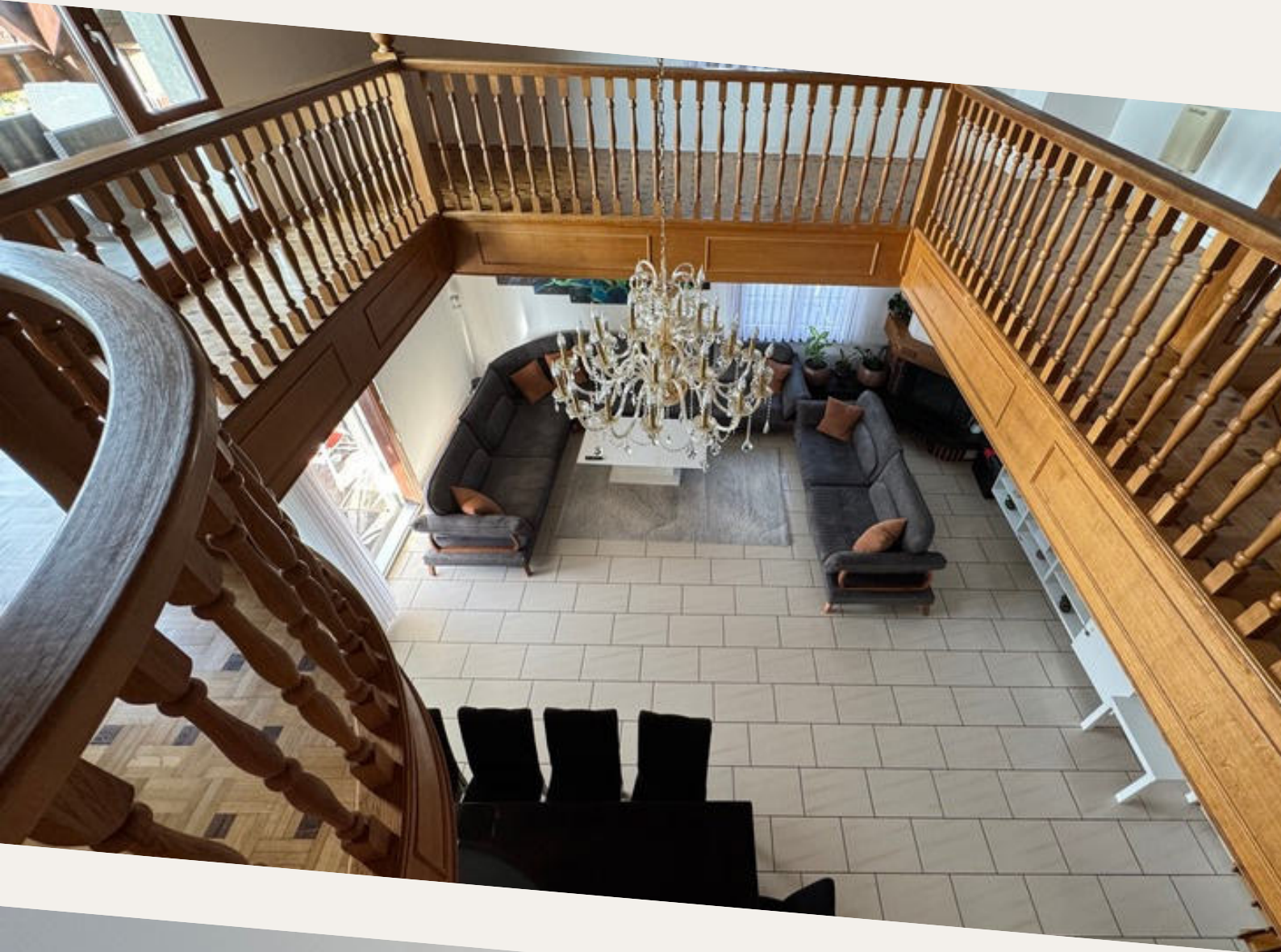


Alles für die tägliche Erfrischung

Das grosszügige und zweckmässige Badezimmer im Dachgeschoss bietet alles für die tägliche Pflegeroutine und fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein.

- grosse Eckbadewanne
- separate Dusche
- Doppel-Lavabo
- geräumiger Schrank
- elektrische Heizung
- separates Zimmer mit WC/Lavabo



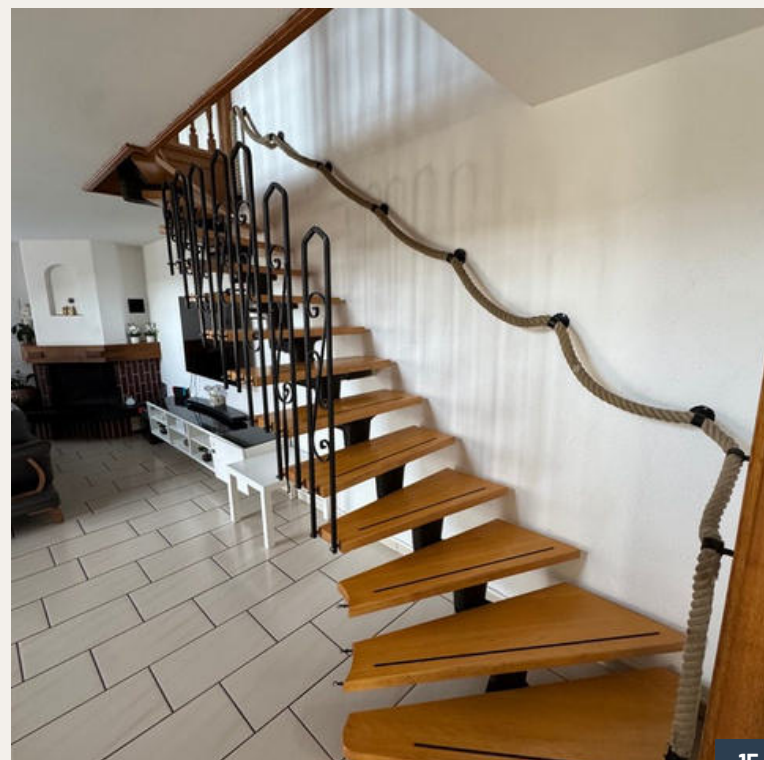






Erdgeschoss: Entrée, Wohn- und Essbereich

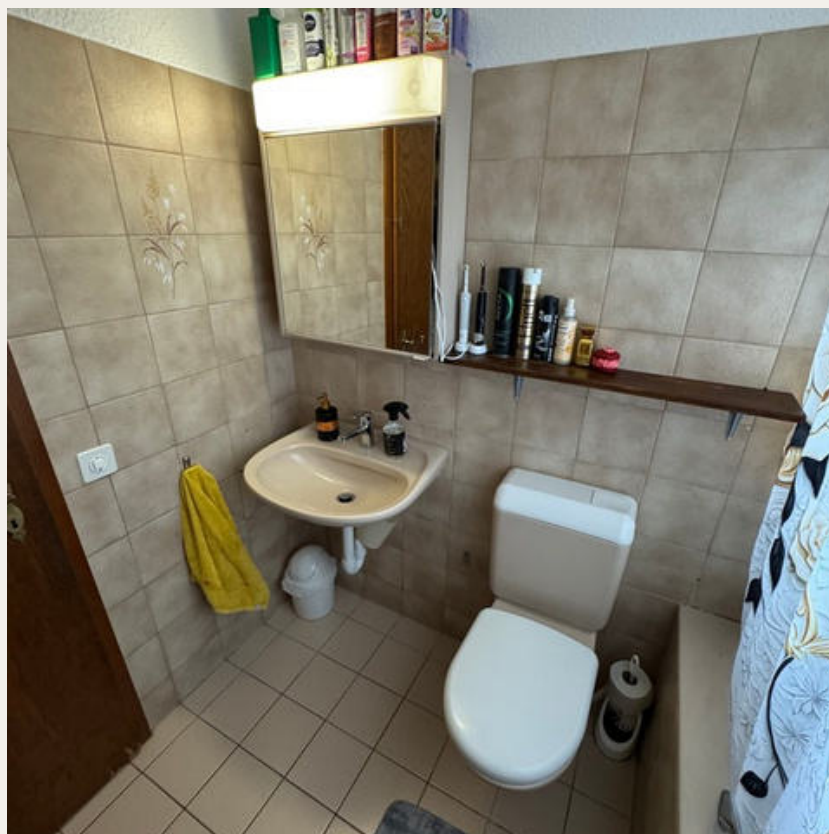
- Plattenboden
- Massiv-Holz-Türrahmen
- Holztreppe zum Oberschoss
- Cheminée mit Warmluftzirkulation
- Parkettverkleidung an einer Wand
- Ausgang zum Sitzplatz / Garten
- Internetanschluss (Glasfaser folgt 01/27)
- Alarmsystem im ganzen Haus





Erdgeschoss: Badezimmer & WC

- Badewanne
- WC und Lavabo
- Spiegelschrank
- Wandplatten bis ca. 1.80m Höhe
- Tageslicht (Fenster)
- separates WC und Lavabo im Raum nebenan





Erdgeschoss: zwei Zimmer

- Echtholz-Boden
- jeweils 2 Fenster pro Zimmer
- Vorhangschienen
- Lamellenstoren
- Bodenheizung





Dachgeschoss: Galerie und Balkon

- Parkett-Boden
- Holzgeländer
- freie Sicht ins Grüne / in die Berge
- Durchgang zum ca. 10m² grossen Balkon
- Bodenheizung im gesamten Haus

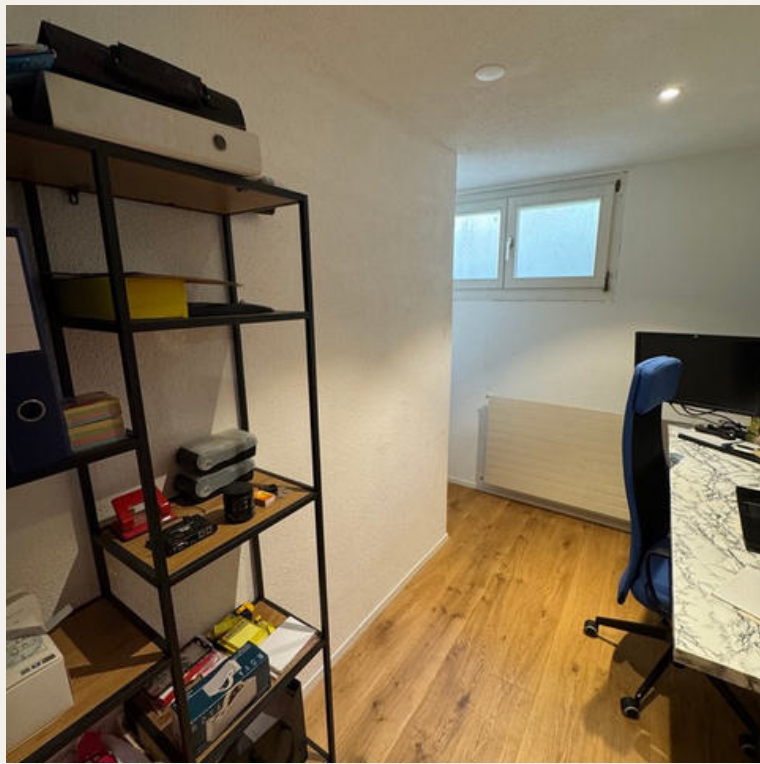




Dachgeschoss: zwei Zimmer

- Echtholz-Boden
- jeweils 2 Fenster pro Zimmer
- Weitblick vom grossen (Eltern-) Schlafzimmer
- Bodenheizung
- Einbauschränk im grossen Zimmer

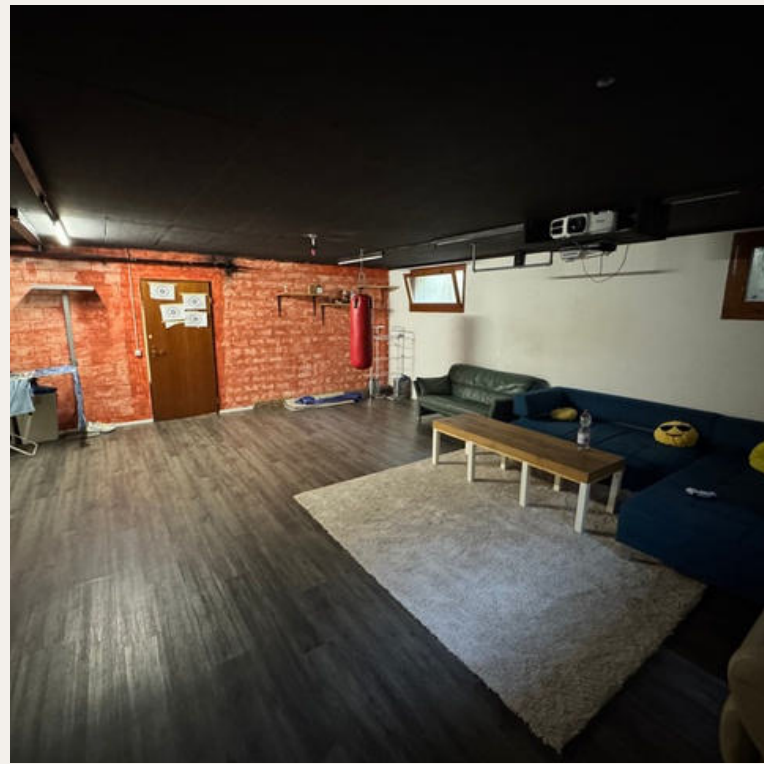
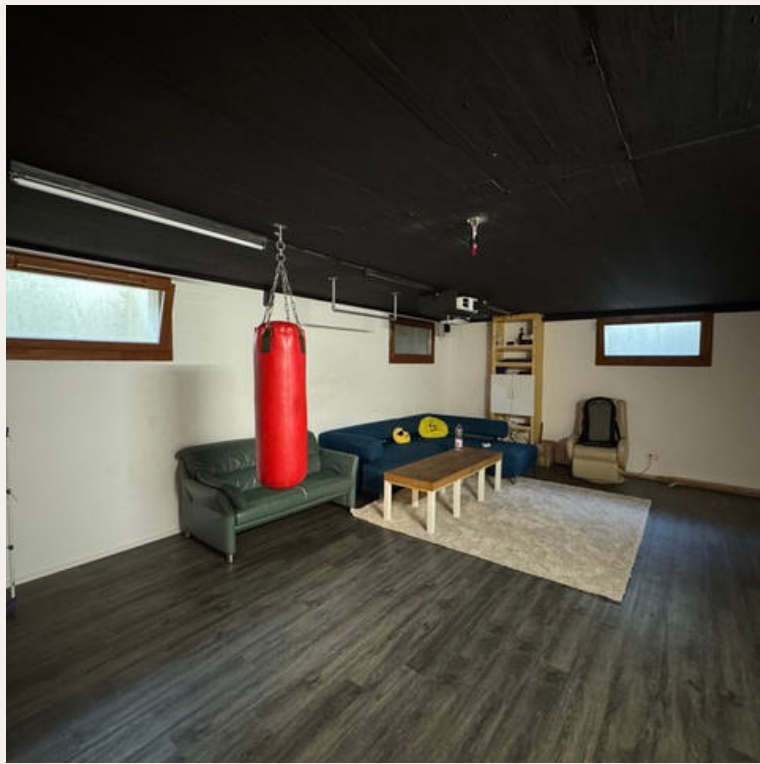




Untergeschoss: ausgebaut Zimmer und Badzimmer

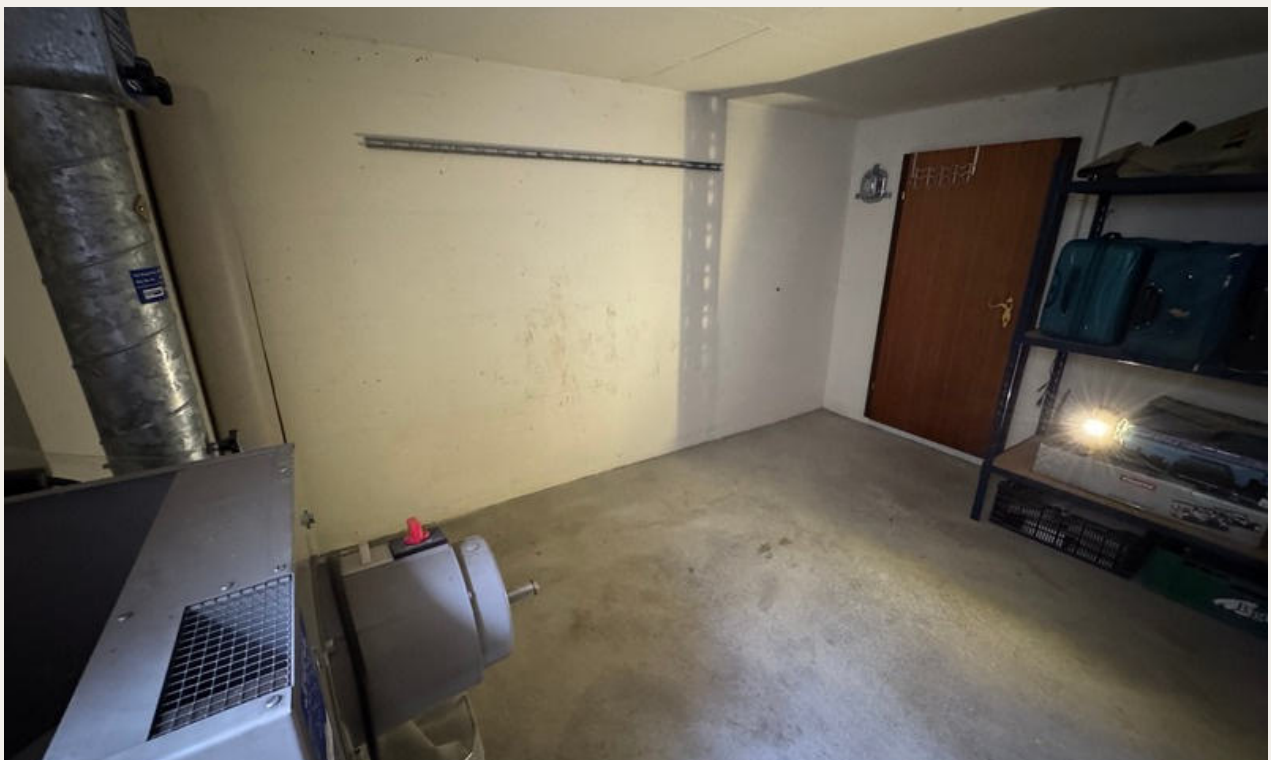
- ausgebaut und isoliert
- Echtholzboden
- Kellerfenster in allen Räumen
- Heizung durch Radiatoren
- in beiden Zimmern Zwischendecke mit Lichtspots
- Badzimmer teil-fertiggestellt, WC- & Duschvorbereitung
- Plattenboden und Wandplatten bis ca. 1.20m





Untergeschoss: Keller und Luftschutzkeller

- isolierter grosser Kellerraum
- teil-ausgebaut mit Vinylboden
- 4 Kellerfenster
- separater Luftschutzkeller mit Lüftungssystem





Untergeschoss: Waschküche und Heizraum mit Abstellraum

- grosszügiger Flur mit Waschküche & Waschtrog
- Waschmaschine & Tumbler der Marke "Miele"
- Wasserenthärtungsanlage
- Ausgang zum Garten
- Heizraum mit Luftwärme-Pumpe
- Durchgang zum separaten Abstellraum (ehemals Tankraum)





Garage und Parkplatz

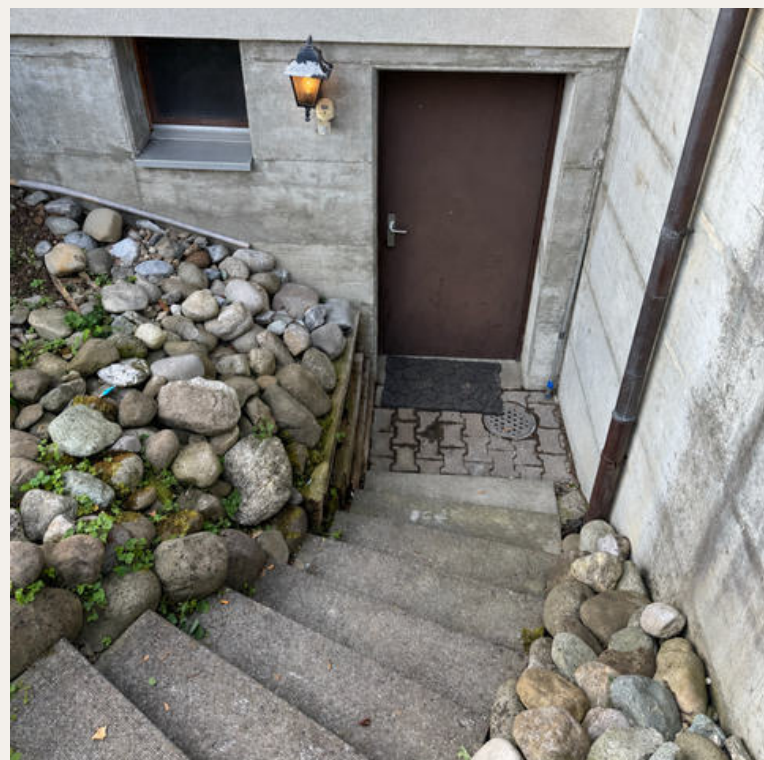
- isolierte Doppel-Garage
- elektrisches Garagentor
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Parkplatz vor dem Haus für bis zu 3 Autos





Aussenbereich: Garten und Sitzplatz

- Sitzplatz und Garten mit Rasenfläche
- kleines Gartenhäuschen für Geräte/Material
- Garten + Terrasse erreichbar über Ausgang im Wohnzimmer & Küche
- Treppe neben dem Haupteingang führt zusätzlich ins UG
 - bietet die Möglichkeit das UG über diesen Eingang zu separieren z.B. als Einliegerwohnung oder für ein eigenes Unternehmen



ECKDATEN IM ÜBERBLICK

GRUNDBUCH

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Hauacker 8, 5628 Aristau
Stadt/Ortsteil/Gemeinde	Birri
Baujahr	1987
Grundstückangaben	E-GRID: CH 23567 83276 19 Grundstück-Nr.: 308

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	CHF 1'550'000.-
Verfügbarkeit	per 28.02.2027 oder nach Absprache
Aktuelle Nutzung	durch bisherige Eigentümer

STEUERINFORMATIONEN (STAND 31.12.2020)

Steuerwert	CHF 489'700.-
Eigenmietwert (Kanton)	CHF 17'748.-

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	250 m ²
Gartenfläche	490 m ²
Volumen	1'298 m ³
Anzahl (Schlaf-) Zimmer	5 + 2 ausgebaut Kellerräume
Anzahl Badezimmer	2 + 1 (im UG noch fertigzustellen)
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	5
Anzahl Parkplätze	5 (2x Garage, 3x Aussenparkplatz)

HEIZUNG

Heizungsform	Bodenheizung
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe

NEBENKOSTEN (UNVERBINDLICH)

Betriebskosten / Jahr	ca. CHF 5'000.-
------------------------------	-----------------

PROFESSIONELLE BEGLEITUNG BIS NACH DEM KAUFABSCHLUSS

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutender Schritt. Wir begleiten Sie dabei professionell – von der ersten Besichtigung über die Aushändigung der Schlüssel bis hin zur Grundstücksgewinnerklärung.

IHR WEG ZUM EIGENTUM – IN 6 SCHRITTEN:

1. **Besichtigung & Beratung** – Persönliche Führung durch die Immobilie und Klärung aller Fragen.
2. **Finanzierungsprüfung** – Unterstützung bei der Klärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten.
3. **Notartermin & Vertragsabschluss** – Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrags.
4. **Kaufpreiszahlung & Grundbucheintrag** – Sicherer Eigentumsübergang nach Zahlungseingang.
5. **Schlüsselübergabe** – Finale Übergabe der Immobilie mit Dokumentation.
6. **Begleitung nach dem Verkauf** – Grundstücksgewinnerklärung





5.5-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENTIAL

Kaufpreis

1'550'000 CHF



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Köppel-Legal AG

Ansprechpartner: Wolfgang Köppel
wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch
Tel.: +41 79 570 03 13

Maihölzli 6
6331 Hünenberg
Schweiz

VERKAUFSMODALITÄTEN

- Offertcharakter: unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten
- Kapitalnachweis: Finanzierungsbestätigung der Bank bei Kaufzusage respektive Anzahlung
- Steuer: die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
- Notariatsgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Grundbuchgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Anzahlungen: werden weder sichergestellt, noch verzinst

HINWEIS

Köppel-Legal AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen.

Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Köppel-Legal AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten.

Köppel-Legal AG handelt nach Treu und Glauben.

Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

Sollten sich mehrere Käufer(Innen) bereit erklären, das Objekt zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben, behält sich die Verkäuferschaft situativ den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor.