

# 6.5 Zimmer Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

Sarbachstrasse 3, 5623 Boswil

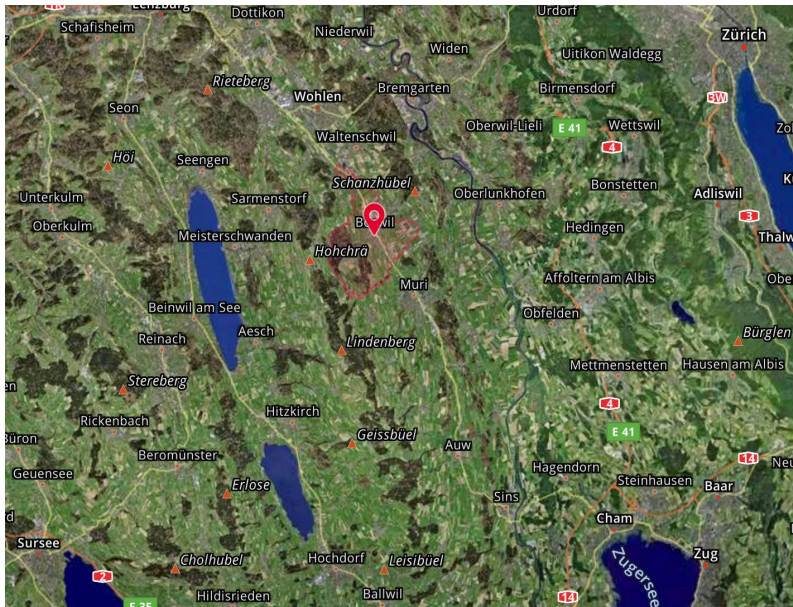


erich thalman consulting



• Inhalt	2
• Makrolage: Boswil	3
• Mikrolage: Sarbachstrasse 3	4
• Familienfreundliche Umgebung	7
• Wohnen	
• Innenansicht	8
• Aussenansicht	14
• Grundrissplan	16
• Erdgeschoss	
• Obergeschoss	
• Konditionen/Eckdaten	18
• Kaufbedingungen	19
• Besonderheiten/Highlights	20
• Kontakt	21

# Makrolage: 5623 Boswil



## Boswil – gut erschlossen

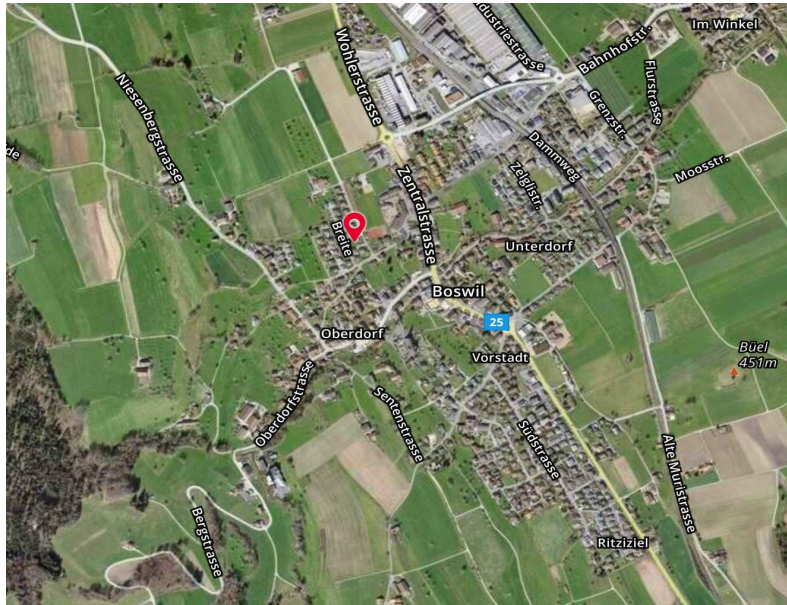
Die Gemeinde liegt am Fusse des Lindenerbergs und zählt 3'115 Einwohner (Stand 31.12.2023). Boswil zeigt ein gepflegtes Dorfbild und ein lebhaftes Dorfgeschehen. Seine reizvollen Wald- und Wiesenlandschaften sind ein attraktives Naherholungsgebiet und bieten beschauliche Ruhe. Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 101% (Stand 2024).

Durch Boswil verläuft die Hauptstrasse 25 zwischen Lenzburg und Sins. Dies ermöglicht ein Erreichen der Städte Aarau, Zürich und Zug in ca. 30 Minuten und Luzern in etwa 40 Minuten mit dem Auto.

Der öffentliche Verkehr ist mit dem eigenen Bahnhof sehr gut abgedeckt. Halbstündlich fahren Züge Richtung Sins/Rotkreuz sowie Aarau und Zürich; während den Stosszeiten noch häufiger.



# Mikrolage: Sarbachstrasse 3



## Für Naturfreunde geeignet

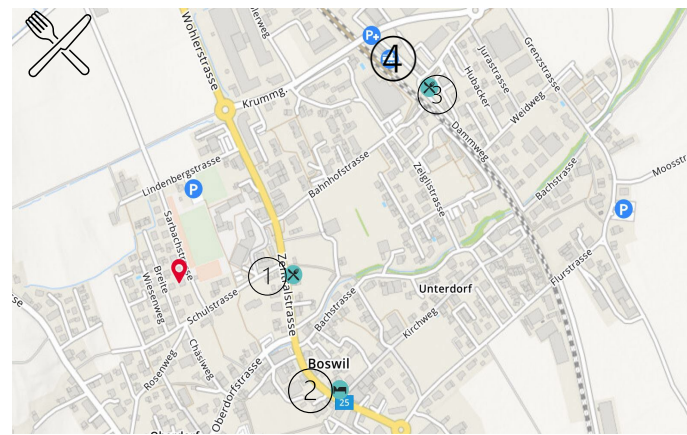
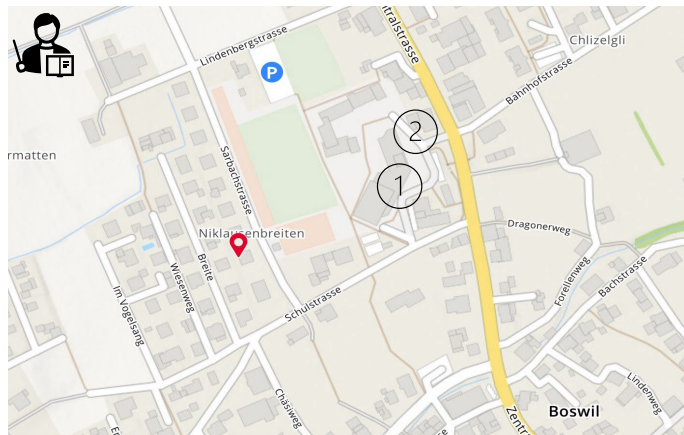
Das Haus liegt in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier. In Boswil kommen naturverbundene Menschen auf ihre Kosten. Dank der Lage geniessen Sie das Schauspiel der Natur in allen vier Jahreszeiten. Kilometerlange Velo- und Spazierwege im Bünztal lassen Sie die Alltagshektik vergessen. Abwechslung und Ausgleich zum Alltag bieten auch die verschiedenen Vereine, die eine Vielzahl von Interessen abdecken.

Den Kindergarten, die Primarschule sowie die Real- und Sekundarschule besuchen die Kinder in Boswil. Die Bezirksschule wird in Muri besucht. Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich in Wohlen.

Boswil bietet einen VOLG-Laden (eine Metzgerei und die Postfiliale integriert), verschiedene Restaurants, ein Pub, ein Sportgeschäft, einen Tankstellenshop, ein Blumengeschäft und die Raiffeisenbank. Weitere Dienstleistungsanbieter und Einkaufsmöglichkeiten (u.a. die Grossverteiler Migros und Coop) finden Sie in Muri, Wohlen und Villmergen.

Mehr Wissenswertes rund um die Gemeinde: [www.boswil.ch](http://www.boswil.ch)

# Mikrolage: Sarbachstrasse 3



## Schulen und Bildung

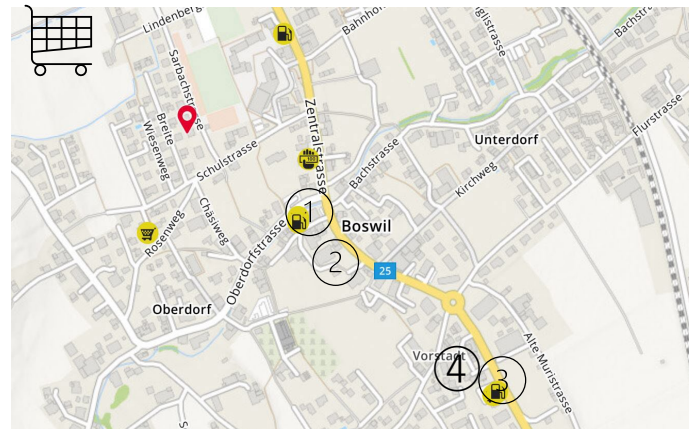
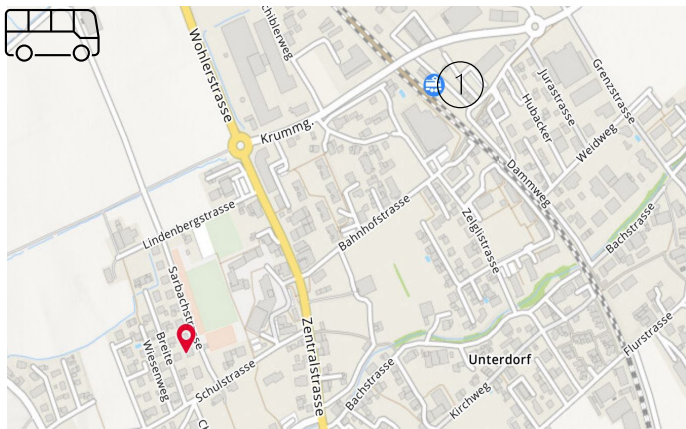
- |                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| 1 Kindergarten                      | 338 m |
| 3 min  2 min  1 min                 |       |
| 2 Primar-, Real- und Sekundarschule | 338 m |
| 3 min  2 min  1 min                 |       |



## Restaurant

- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| 1 Landgasthaus zum Löwen/Chillout | 292 m |
| 4 min  1 min  1 min               |       |
| 2 Oli Pizza                       | 510 m |
| 7 min  2 min  2 min               |       |
| 3 Restaurant Terminus             | 722 m |
| 10 min  3 min  4 min              |       |
| 4 Dilan Pizza Kebap               | 832 m |
| 10 min  4 min  2 min              |       |

# Mikrolage: Sarbachstrasse 3



## öffentlicher Verkehr

1 Bahnhof 809 m  
 10 min 4 min 4 min



## Einkauf

1 VOLG 292 m  
 4 min 2 min 2 min

2 Bäckerei La Croccantezza GmbH 484 m  
 6 min 2 min 2 min

3 Tankstellenshop 767 m  
 10 min 3 min 2 min

4 Emch Floristik 838 m  
 11 min 4 min 2 min

# Familienfreundliche Umgebung



erich thalman consulting

Das freistehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus (Baujahr 1975) mit grosszügigem Umschwung liegt an der Sarbachstrasse 3 in Boswil. In wenigen Fussminuten sind Sie im Dorfzentrum, wo sich u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, eine Arztpraxis sowie der Bahnhof befinden.

Speziell an diesem Haus ist die Bauweise, und zwar befinden sich im Erdgeschoss neben einem Zimmer, auch die Waschküche inkl. Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo/Spiegelschrank, ein Bastelraum sowie ein grosszügiger Keller, die Heizung und eine geräumige Garage.

Mittels Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Dort ist die Küche, welche mit den üblichen Gerätschaften ausgestattet ist. Das Wohnzimmer mit Schwedenofen kann gemütlich eingerichtet werden. Im Weiteren bieten 3 Zimmer viel Platz für eine Familie und eine Nasszelle mit Bad, WC, Lavabo/Spiegelschrank runden das Raumangebot ab.

Bemerkenswert ist der grosszügige Umschwung. Hier kann eine individuelle Gartengestaltung umgesetzt werden, so dass viel Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende geschaffen werden kann. Ebenso ist ein Aussenparkplatz vorhanden.

Grundsätzlich befindet sich das Haus in einem funktionstüchtigen Zustand. Renovationsarbeiten im Bereich Sanitär, Bodenbeläge und Malerarbeiten stehen an. Ausbaupotenzial ist vorhanden u.a. sollte das Aufstocken des Gebäudes möglich sein.



# Innenansicht: Erdgeschoss



Hauseingang



Zimmer



Zimmer

Das Raumprogramm im Erdgeschoss umfasst:

- 1 Zimmer/1 Bastelraum
- Waschküche/Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo
- Keller
- Heizung
- Tankraum
- Garage



# Innenansicht: Erdgeschoss



Waschküche/Nasszelle



Treppe

# Innenansicht: Erdgeschoss





# Innenansicht: Obergeschoss



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Das Raumprogramm im Obergeschoss umfasst:

- Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Nasszelle mit Bad, WC, Lavabo



# Innenansicht: Obergeschoss



Küche



Wohnzimmer



Vorplatz



Nasszelle

# Innenansicht: Estrich



Vom Obergeschoss in den Estrich gelangt man mittels Aufzugstreppe.  
Ein Ausbau des Estrichs mit Dachfenstereinbau oder eine Aufstockung des  
Gebäudes sollte möglich sein.



# Aussenansicht



Wohlfühlatmosfera.





# Aussenansicht

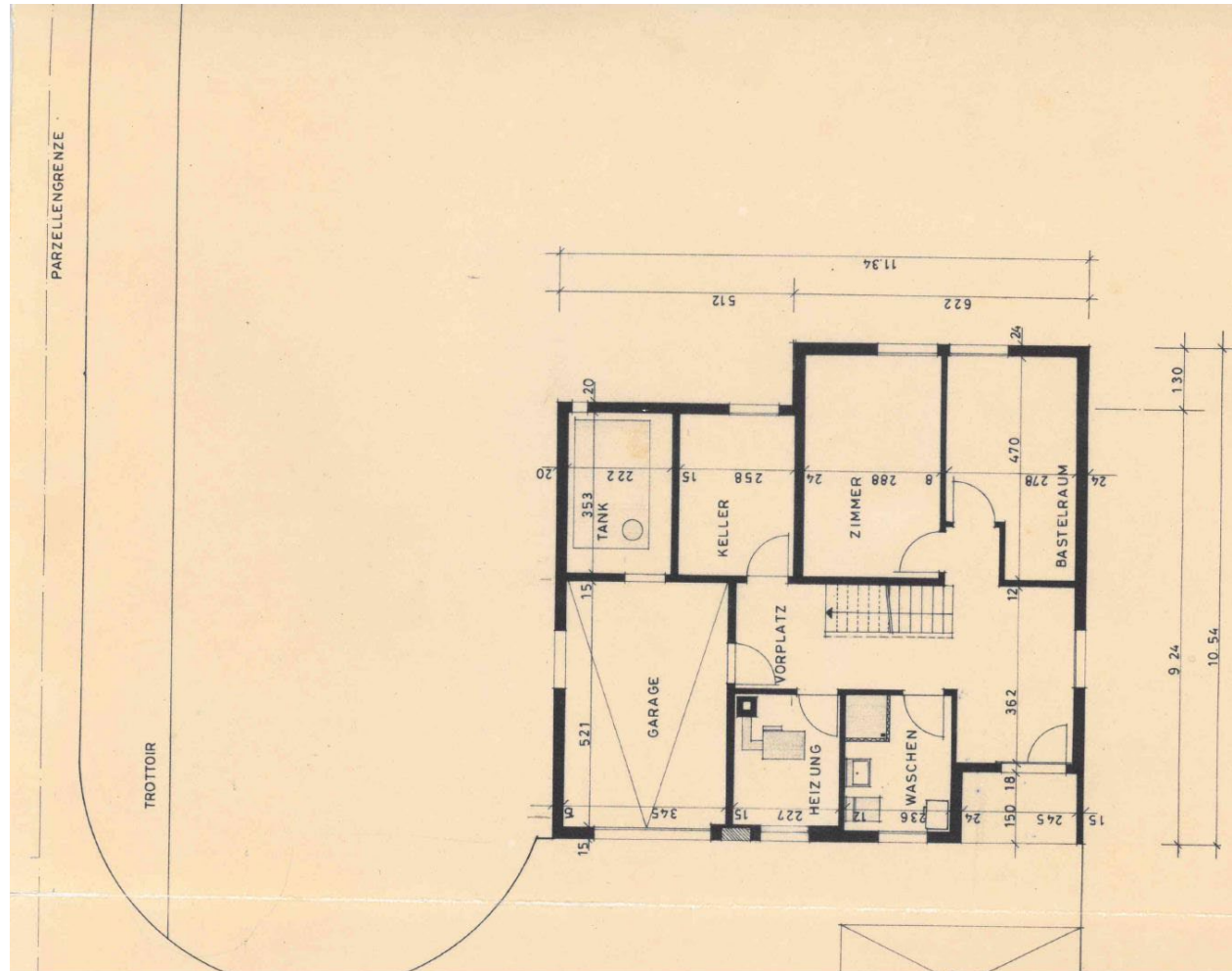


erich thalman consulting

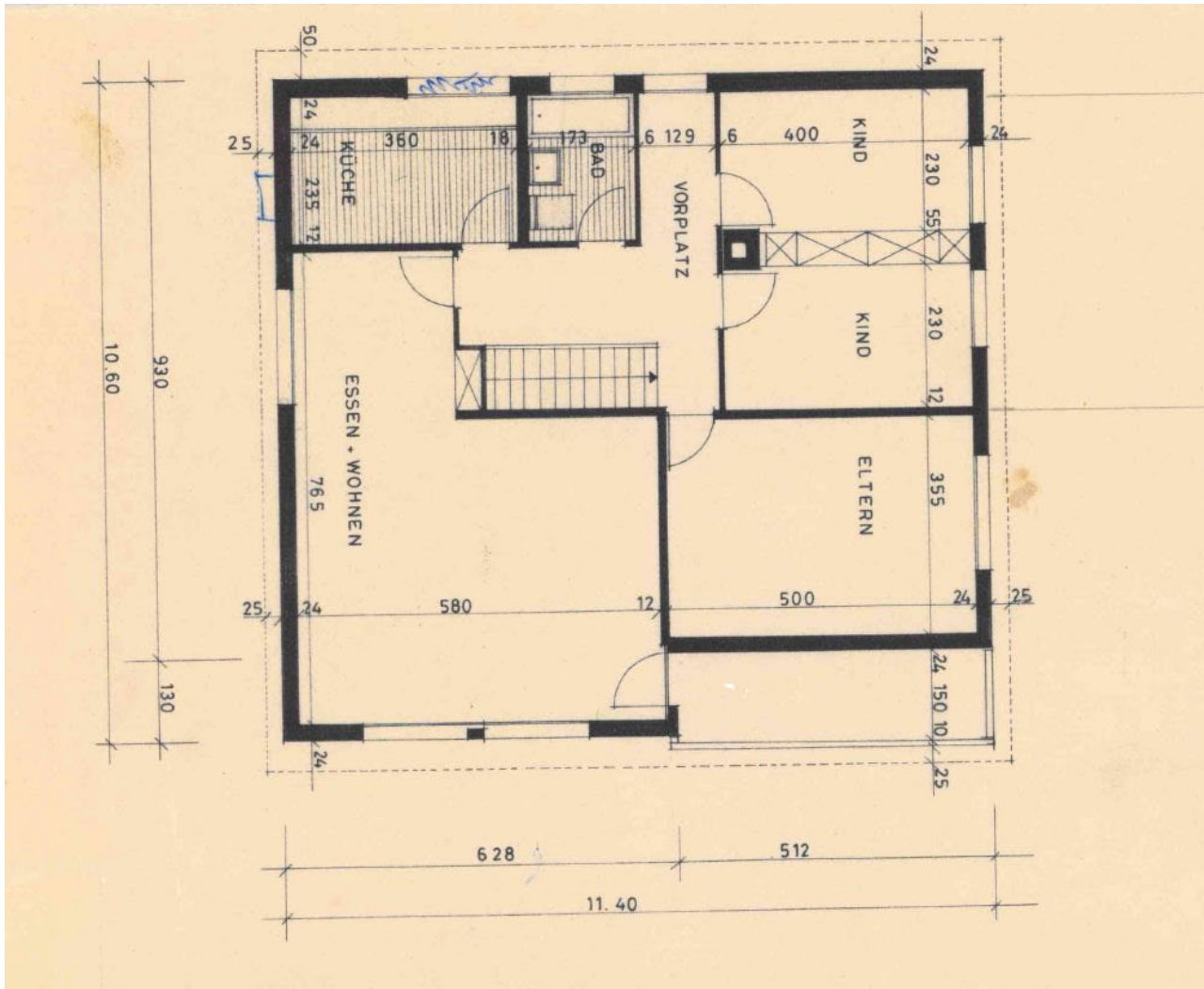


Träumen Sie vom Eigenheim, das erholsame Stunden verspricht und auch zu geselligem Beisammensein im grosszügigen Aussenbereich einlädt? Wo Kinder unbeschwert und sicher spielen und Sie nach einem hektischen Arbeitsalltag abschalten und die Natur und Ruhe geniessen können? Dann ist das genau das Richtige für Sie!

# Grundrissplan: Erdgeschoss



# Grundrissplan: Obergeschoss





## Objektdaten

Objekt: 6.5 Zimmer Einfamilienhaus

Adresse: Sarbachstrasse 3, 5623 Boswil

## Kaufpreis

Einfamilienhaus: CHF 895'000.00

inkl. 1 Garagenplatz + 1 Aussenparkplatz

(Eine schriftliche Finanzierungsbestätigung mit Ihrem Kaufangebot ist noch nicht notwendig. Wir empfehlen Ihnen aber, die Finanzierung mit Ihrem geldgebenden Institut zu besprechen.)

## Verfügbarkeit

per sofort oder nach Vereinbarung

## Eckdaten

Baujahr: 1975

Zimmer: 6.5

Anzahl Nasszellen: 2 (Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo / Dusche, WC und Lavabo)

Grundstückfläche: 600 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche: 135 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen: 793 m<sup>3</sup>

Heizung: Ölheizung mit Radiatoren

Warmwasseraufbereitung auf Dach

## Gewinnsteuer

Sämtliche Kosten unter diesem Titel tragen die Verkäufer.

## Notariats- und Grundbuchkosten

Werden je zur Hälfte auf Käufer und Verkäuferschaft aufgeteilt.

## Gewährleistung

Das Haus wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr.

## Vorbehalt

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

# Besonderheiten/Highlights



erich thalman consulting

ruhige, familienfreundliche Lage

viel Umschwung mit Garten

grosses Raumangebot

Warmwasseraufbereitung auf Dach

Küche mit Backofen, Geschirrspüler

Haushaltraum mit Waschmaschine/Waschtrog

grosszügiger Keller

Ausbaupotential vorhanden

1 Garagenplatz + 1 Aussenparkplatz

Eigenheim

Blick ins Grüne

Estrich

lebendiges Dorfleben

ÖV-Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen. Sie werden begeistert sein!



# Kontakt



erich thalman consulting



## Erich Thalmann

Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Betriebsökonom FH

**Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel!**

erich thalman consulting ag  
Marktstrasse 14  
5630 Muri AG  
Tel. 056 664 26 26  
[thalmann@etc-consulting.ch](mailto:thalmann@etc-consulting.ch)  
[www.etc-consulting.ch](http://www.etc-consulting.ch)