

4.5 Zimmer Reihen- mittelhaus OASE DER RUHE!

Niesenbergstrasse 13, 5623 Boswil

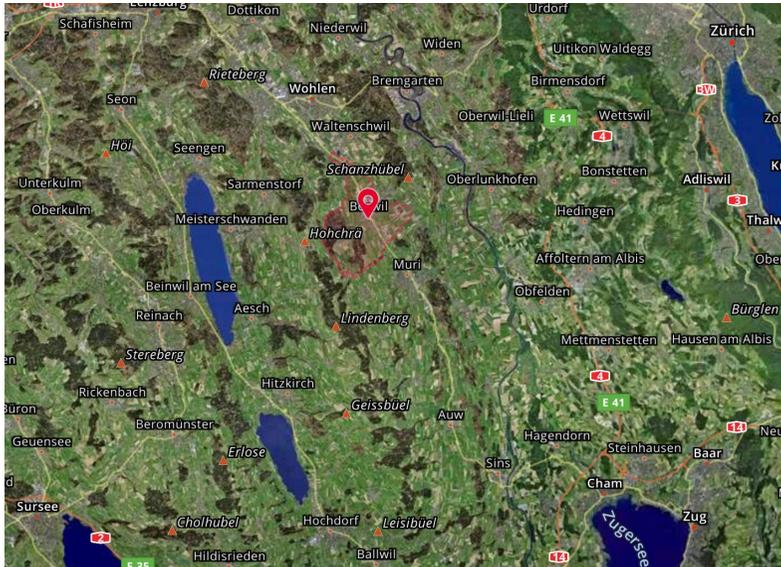


erich thalman consulting



• Inhalt	2
• Makrolage: Boswil	3
• Mikrolage: Niesenbergstrasse 13	4
• ENTSPANNEN UND GENIESSEN!	7
• Wohnen	
• Innenansicht	8
• Aussenansicht	15
• Grundrissplan	17
• Erdgeschoss	
• Obergeschoss	
• Untergeschoss	
• EG + OG (vergrössert)	
• Konditionen/Eckdaten	21
• Kaufbedingungen	22
• Besonderheiten/Highlights	23
• Kontakt	24

Makrolage: 5623 Boswil



Boswil – gut erschlossen

Die Gemeinde liegt am Fusse des Lindenergs und zählt 3'125 Einwohner (Stand 30.06.2023). 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 2023).

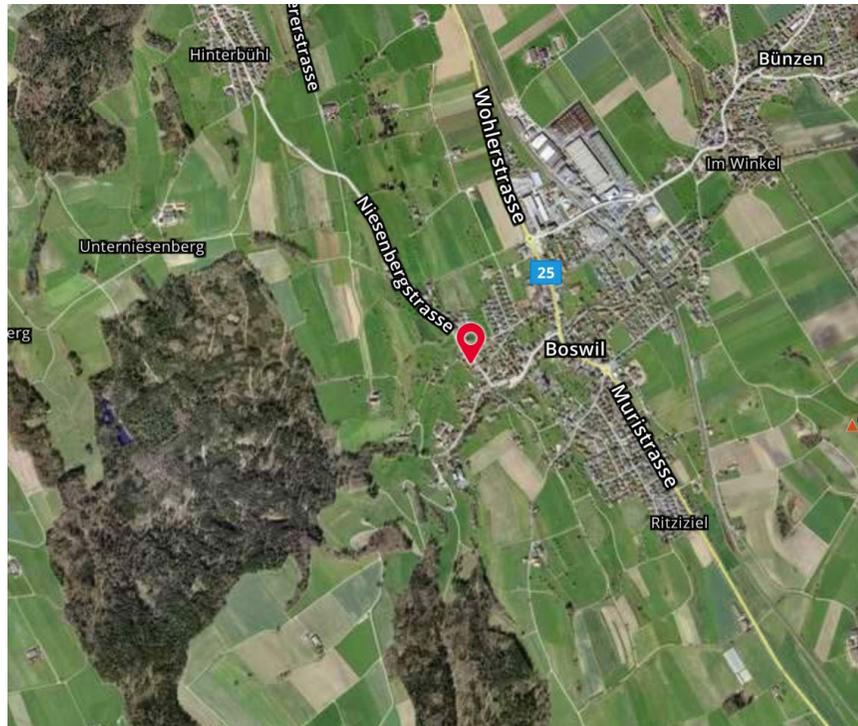
Durch Boswil verläuft die Hauptstrasse 25 zwischen Lenzburg und Sins. Dies ermöglicht ein Erreichen der Städte Aarau, Zürich und Zug in ca. 30 Minuten und Luzern in etwa 40 Minuten mit dem Auto.

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: Niesenbergstrasse 13



erich thalman consulting



Für Naturfreunde geeignet

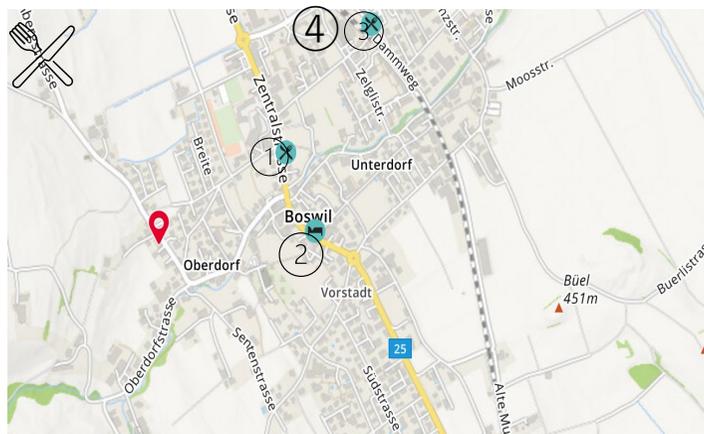
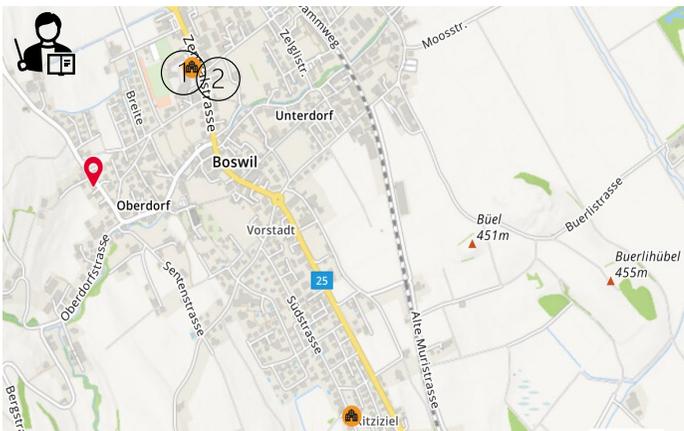
Das Reihenmittelhaus liegt in einem ruhigen Quartier. In Boswil kommen naturverbundene Menschen auf ihre Kosten. Dank der Lage geniessen Sie das Schauspiel der Natur in allen vier Jahreszeiten. Kilometerlange Velo- und Spazierwege im Bünztal lassen Sie die Alltagshektik vergessen. Abwechslung und Ausgleich 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, ein 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

Mikrolage: Niesenbergstrasse 13



Schulen und Bildung

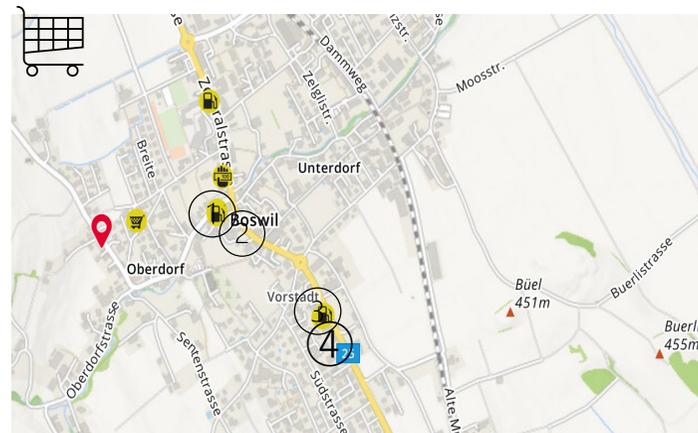
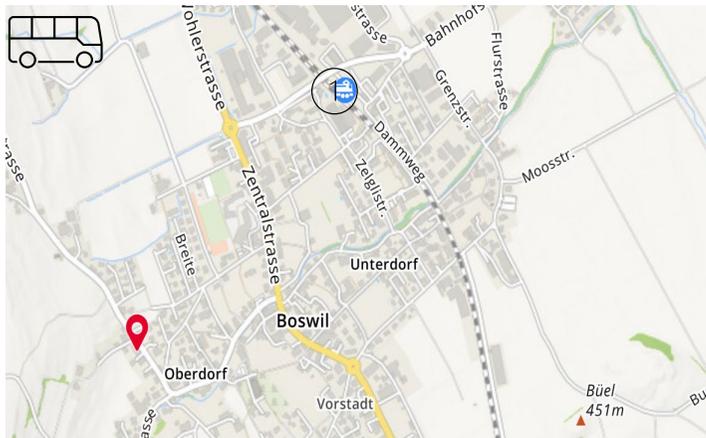
- 1 Kindergarten 609 m
8 min 2 min 2 min
- 2 Primar-, Real- und Sekundarschule 609 m
8 min 2 min 2 min



Restaurant

- 1 Landgasthaus zum Löwen/Chillout 563 m
7 min 2 min 1 min
- 2 Oli Pizza 619 m
8 min 2 min 2 min
- 3 Restaurant Terminus 994 m
12 min 3 min 4 min
- 4 Dilan Pizza Kebap 1'100 m
14 min 5 min 3 min

Mikrolage: Niesenbergstrasse 13



öffentlicher Verkehr

1 Bahnhof 1'100 m
 13 min 4 min 4 min



Einkauf

- 1 VOLG 490 m
6 min 2 min 1 min
- 2 Bäckerei La Croccantezza GmbH 592 m
8 min 2 min 1 min
- 3 Tankstellenshop 876 m
11 min 3 min 2 min
- 4 Emch Floristik 947 m
12 min 4 min 2 min

ENTSPANNEN UND GENIESSEN!



erich thalman consulting

- Das 4.5-Zimmer Reihenmittelhaus liegt an der Niesenbergstrasse 13 in Boswil. In wenigen Fussminuten sind Sie im Zentrum von Boswil, wo sich der Volg, Restaurants und vieles mehr befinden.
- Alle Räume im Erdgeschoss sowie die Nassräume im EG und OG haben keramische Bodenplatten und die Zimmer im Obergeschoss einen Klebeparkett Eiche. Wände und Decken sind in Weissputz abgeglättet und die Fenster sind aus Holz gestrichen und 2-fach isolierverglast. Alle Räume verfügen über genügend Steckdosen.
- Das Haus bietet zwei Badezimmer, das eine im Erdgeschoss mit Dusche, WC und Lavabo, das andere im Obergeschoss mit Badewanne, WC und Lavabo.
- In der Tiefgarage befinden sich 2 Parkplätze, welche direkten Zugang zum Haus gewährleisten.
- Dieses Haus lädt zum Entspannen ein. Auf dem Sitzplatz können Sie vom Alltag und der Hektik abschalten und einfach nur geniessen. Die Kinder können hier unbeschwert spielen. Ebenso lässt sich das Schauspiel der Natur geniessen und man kann den Blick in die grüne Natur schweifen lassen.
- Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause.



Vorzüge der Küche:

- Glaskeramikherd
- Geschirrspüler
- Kühlschrank 209 L
- Abdeckung in Granit

Innenansicht



erich thalman consulting



An die offene Küche
anschliessend befindet sich
der helle, lichtdurchflutete
Wohnbereich. Dieser Raum
lässt sich sehr flexibel und
wohnlich einrichten.

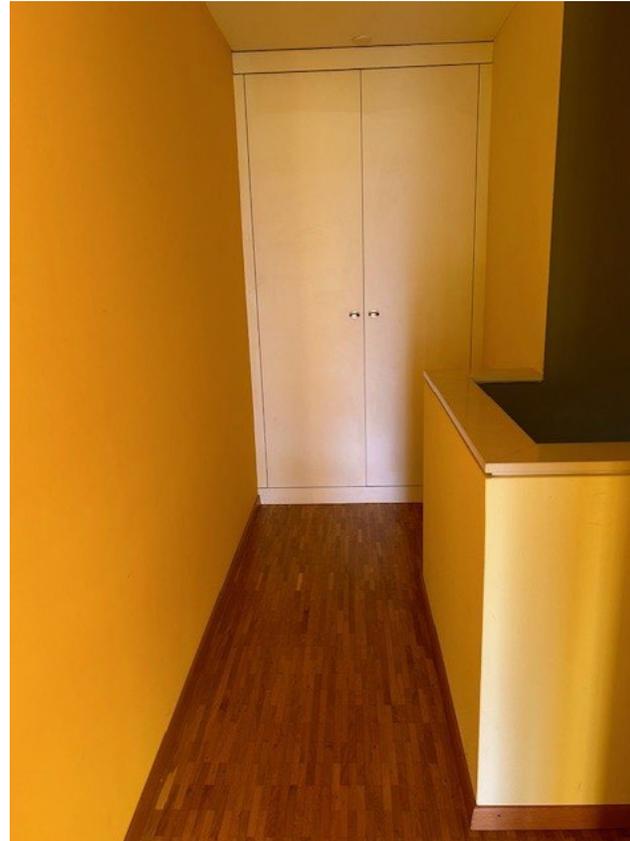
Innenansicht



Mittels Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich die Zimmer befinden.



Immer beliebt ist ein Einbauschränk – dieser befindet sich im Obergeschoss hinter dem Treppenaufgang.



Innenansicht



erich thalman consulting



Die drei Zimmer im Obergeschoss kann man beliebig gestalten (z.B. Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Fitnessraum, Spielzimmer o.ä.) – hier können Sie Ihren Wünschen freien Lauf lassen.



EG: Dusche, WC und Lavabo mit Spiegelschrank



OG: Badewanne, WC und Lavabo mit Spiegelschrank

Innenansicht: Estrich



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



Ein Plus dieses Reihenmittelhauses ist der grosszügige Keller, dort befinden sich Waschmaschine/Tumbler, Boiler und ein Waschtrog.



Von der Tiefgarage – wo sich 2 Parkplätze zum Haus befinden – gelangt man bequem und trocken ins Haus.

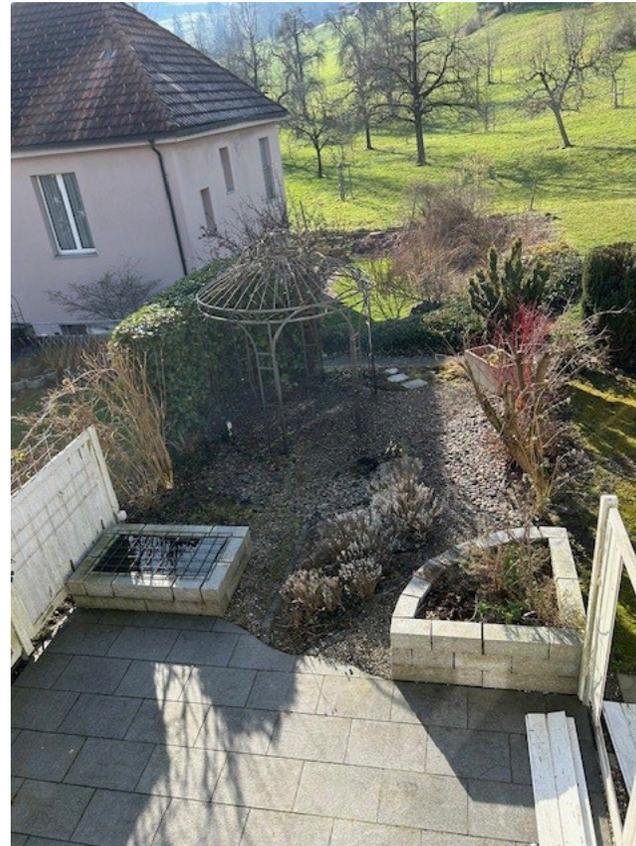
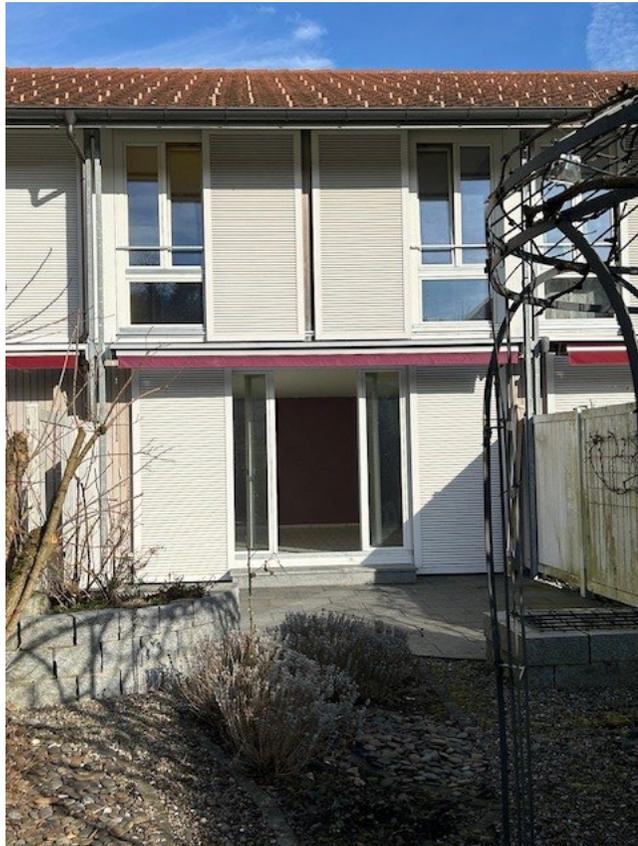
Aussenansicht



erich thalman consulting



Aussenansicht



Zuhause ist dort, wo wir uns wohlfühlen.

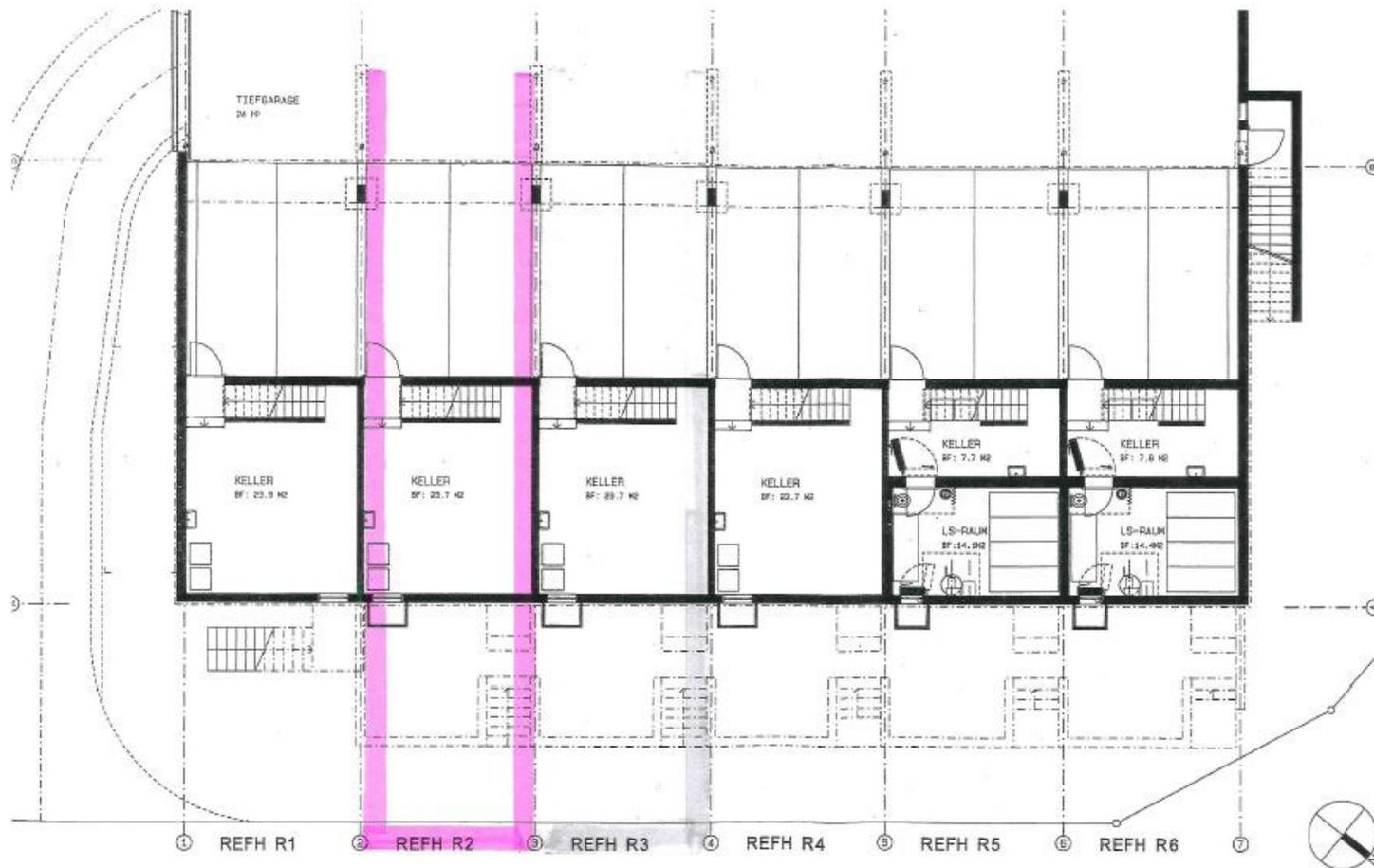
Grundrissplan: Erdgeschoss



Grundrissplan: Obergeschoss



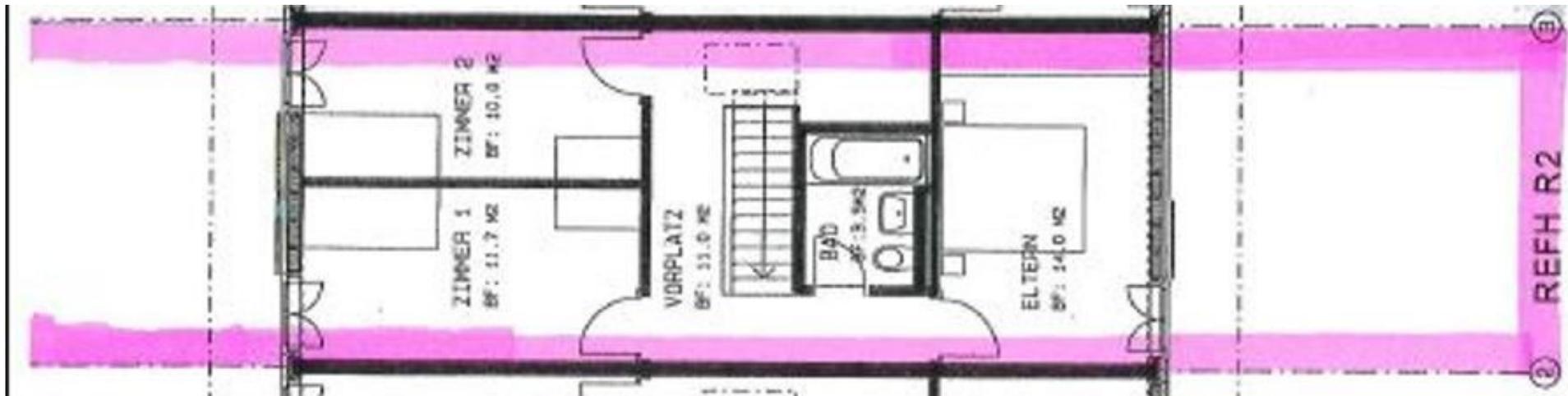
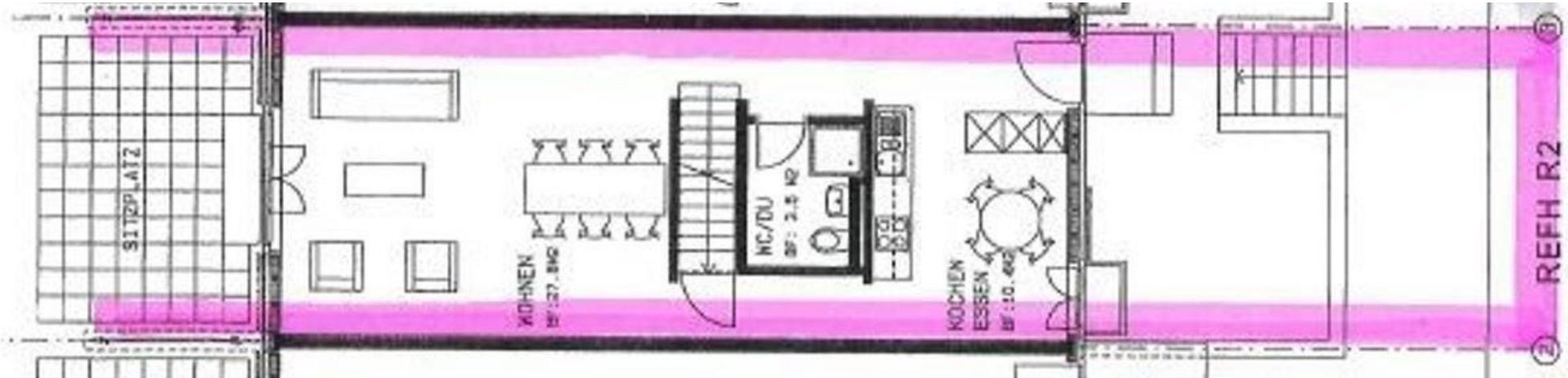
Grundrissplan: Untergeschoss



Nr. 13

Nr. 15

Grundrissplan: vergrössert (EG + OG)



Objektdaten

Objekt: 4.5 Zimmer Reihenmittelhaus

Adresse: Niesenbergstrasse 13, 5623 Boswil

Kaufpreis

Reihenmittelhaus: CHF 640'000.00
inkl. 2 Parkplätze in Tiefgarage

Bei diesem Verkaufspreis ist berücksichtigt, dass diverse Unterhaltsarbeiten (wie z.B. malen, Sanitär usw.) fällig sind. Ebenso ist keine spezielle Reinigung gemacht worden.

(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

Eckdaten

Baujahr: 2000

Zimmer: 4.5

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

Grundstückfläche: 147 m²

Nettowohnfläche: 100 m²

Keller: 23.7 m²

Heizung: Fussbodenheizung

Mitbenutzung Spielplatz und Containerplatz

Gewinnsteuer

Sämtliche Kosten unter diesem Titel tragen die Verkäufer.

Notariats- und Grundbuchkosten

Werden je zur Hälfte auf Käufer und Verkäuferschaft aufgeteilt.

Gewährleistung

Der Hausteil 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

Internet in den Zimmern

Küche mit Backofen,
Geschirrspüler

elektrische Sonnenstoren
beim Sitzplatz

Wasserhahn aussen beim
Sitzplatz

Waschmaschine/Tumbler

Waschtrog im Keller

grosszügiger Keller

wichtigste Erneuerungen im
Verlaufe der Zeit getätigt

2 Parkplätze in Tiefgarage mit
direktem Zugang zum Haus

Eigenheim

Blick ins Grüne

Erneuerungsfonds für Heizung
vorhanden

gut erschlossen

ÖV-Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten

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
www.etc-consulting.ch