



GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS AN TOPLAGE MIT SCHÖNEM GARTEN



ADRESSE

Rosenweg 9, 5036 Oberentfelden



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'180'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

165 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1984



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

635 m²

Inhaltsverzeichnis

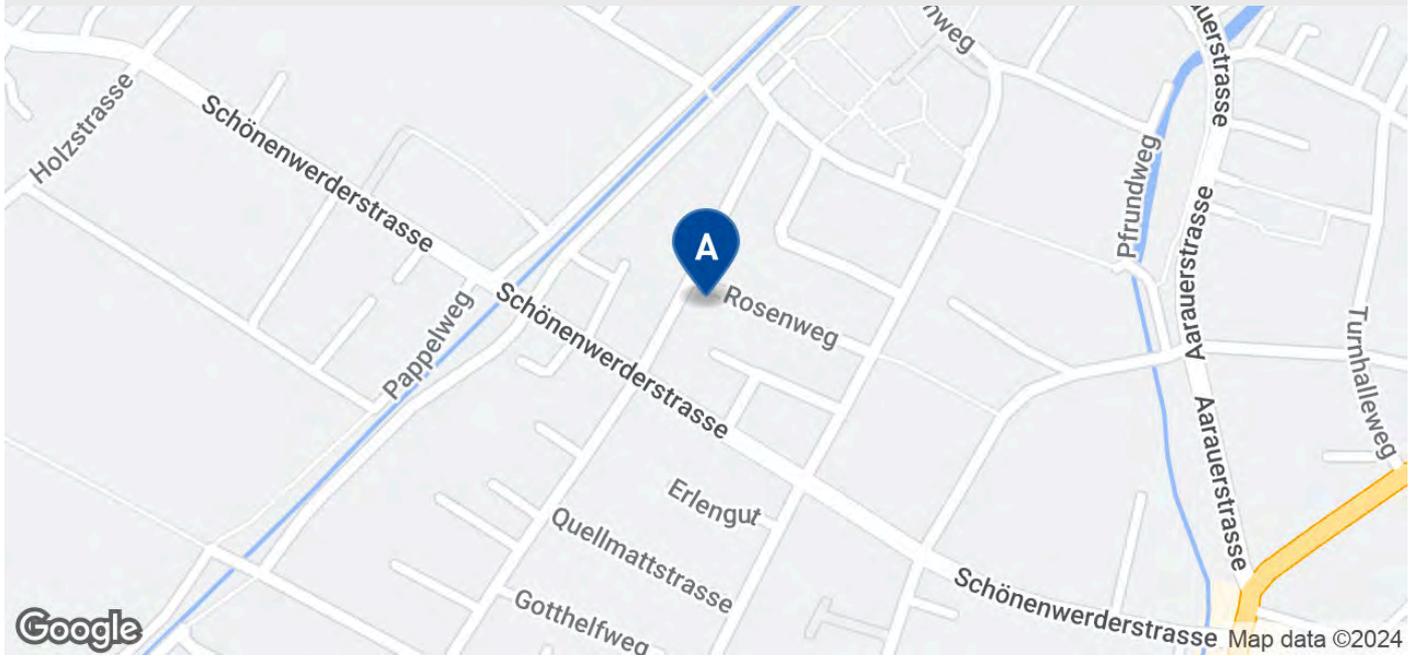
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	17
Kontakt	24

Lage

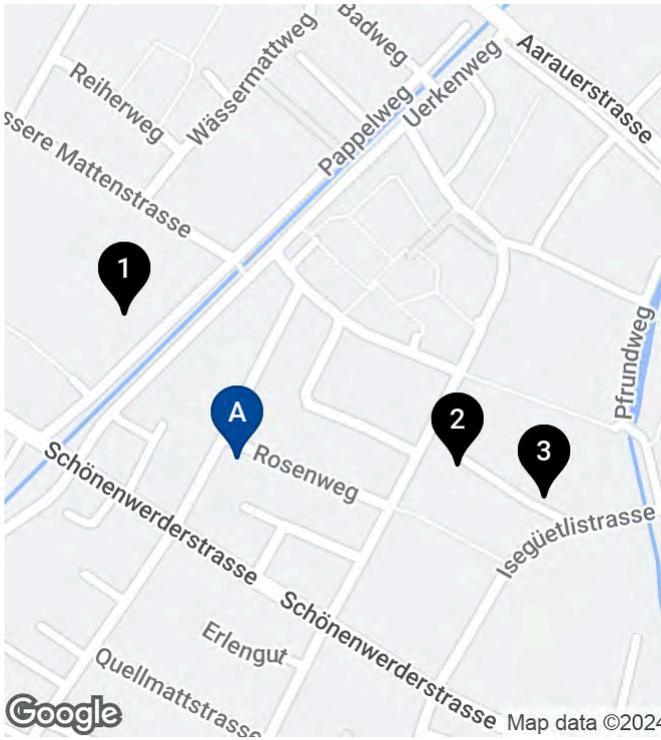


ADRESSE

Rosenweg 9, 5036 Oberentfelden

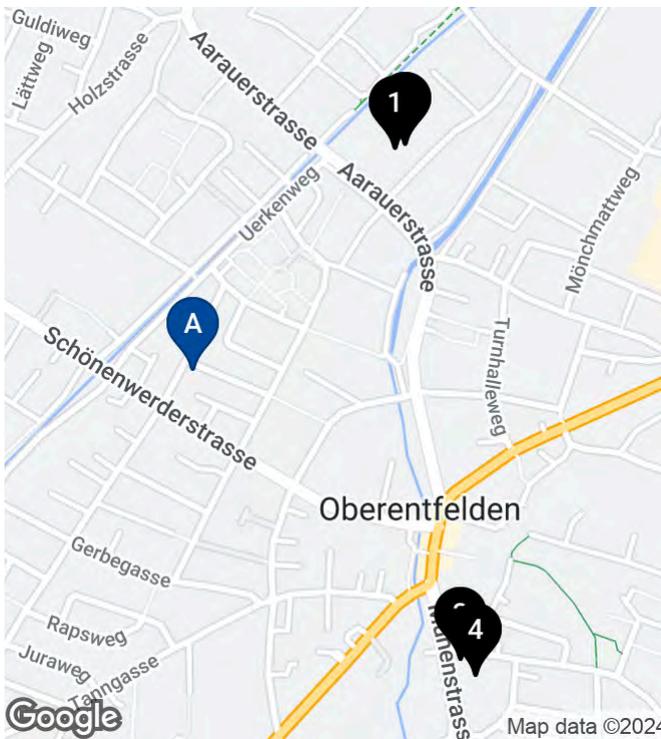


Infrastruktur



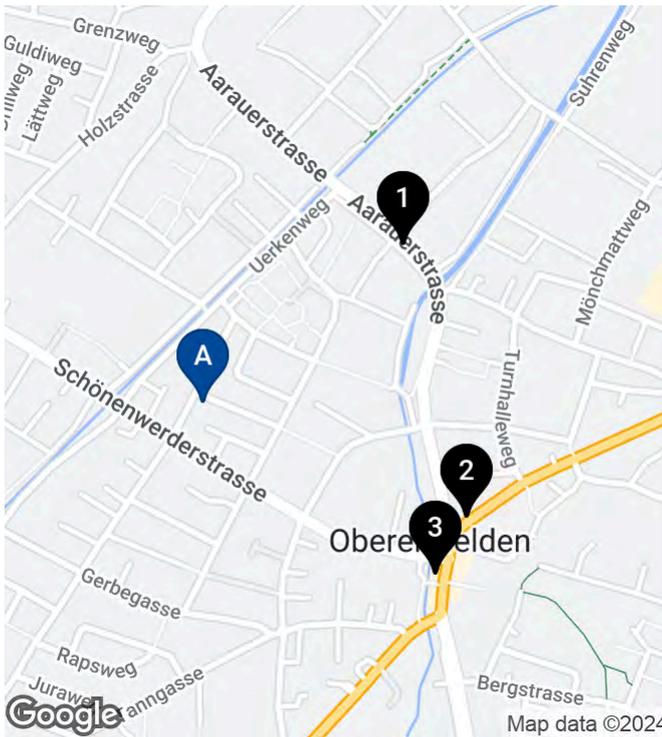
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kindergarten Pappelweg 1 147 m	5'	1'	1'
2 Schulhaus 177 m	5'	1'	2'
3 Schulhaus Oberstufe 249 m	4'	1'	2'



Einkauf

1 Migros-Supermarkt - Unterentfel... 484 m	10'	3'	2'
2 Denner Partner 499 m	10'	3'	2'
3 SPAR 635 m	15'	3'	2'
4 Ammann Center 671 m	15'	4'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Oberentfelden Uerkenbrücke 411 m	7'	2'	2'
2 Oberentfelden, Ref. Kirche 462 m	8'	3'	2'
3 AAR bus+bahn 464 m	8'	2'	2'

Beschreibung

Zu verkaufen in **beliebtem, ruhigem Quartier** ein gepflegtes 4.5 Zimmer Einfamilienhaus mit ca. 165 m² Bruttogeschossfläche und **viel Platz für alle Bedürfnisse**. Auch eine **Ausbaureserve** ist vorhanden.

Sitzplätze, ein Gartenteich sowie die vielfältige Bepflanzung tragen ihren Teil zur wunderschönen, lauschigen Gartenanlage (Grundstück 635 m²) bei.

Das Dorfzentrum, ÖV, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten **zu Fuss erreichbar**.

Die Liegenschaft mit Baujahr 1984 wurde **regelmässig unterhalten** (z.B. neue Wärmepumpenheizung 2014) und weist **keinen nennenswerten Renovationsbedarf** auf.

- **Helle** und offene Räume
- **Zeitlose Materialisierung** mit warmen Tonplatten im EG
- Helle Platten in den Nasszellen, Laminat in übrigen Räumen
- Cheminée
- Zentrale Staubsaugeranlage
- **Carport** und drei Abstellplätze
- **Loggia** und zusätzliches Gartenschöpfi

Bezug nach Vereinbarung möglich.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'180'000.-
----------------------	-----------------

Flächen

Bruttowohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	635 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Gepflegt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

Impressionen





Wohnen



Wohnbereich



Wohnen mit Blick zur Loggia



Essbereich mit Cheminée



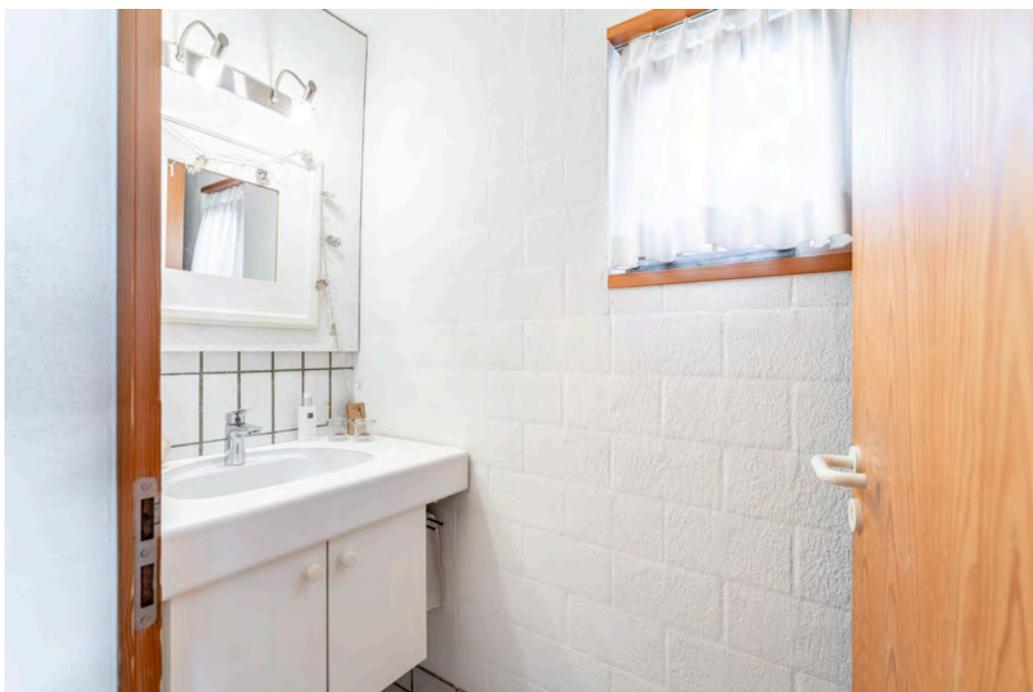
Küche



Badezimmer



Badezimmer



Gäste WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Galerie



Loggia



**Südseite und Geräte-
schöpfi**



Westfassade



Nord- und Westfassade



Blick von oben

Situationsplan



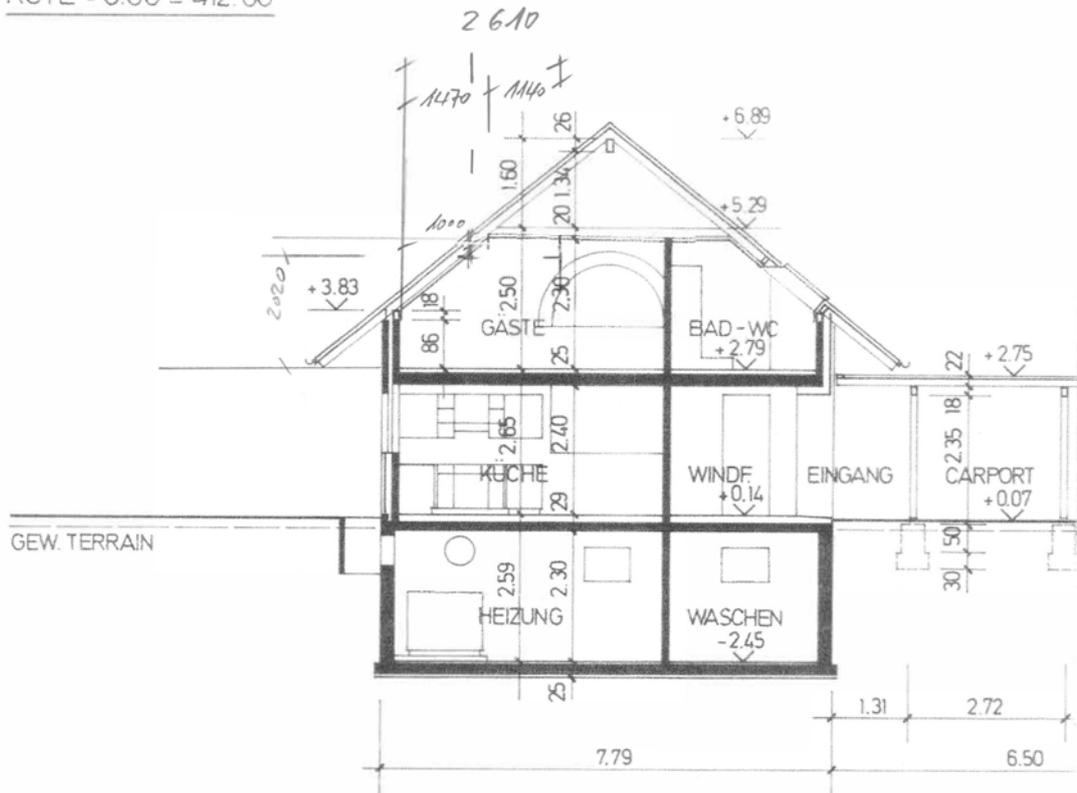
Pläne, Grundrisse

EINFAMILIENHAUS B+D. KALBERER - PAROLINI PARZ. 945 IN OBERENTFELDEN
PROJEKT **MS'1** 1 : 100
 HERREN SPÖRRI ARCHITEKTEN HTL 5036 OBERENTFELDEN DAT. 6.9.84 PLGR 84/30

DIE BAUHERRSCHAFT :

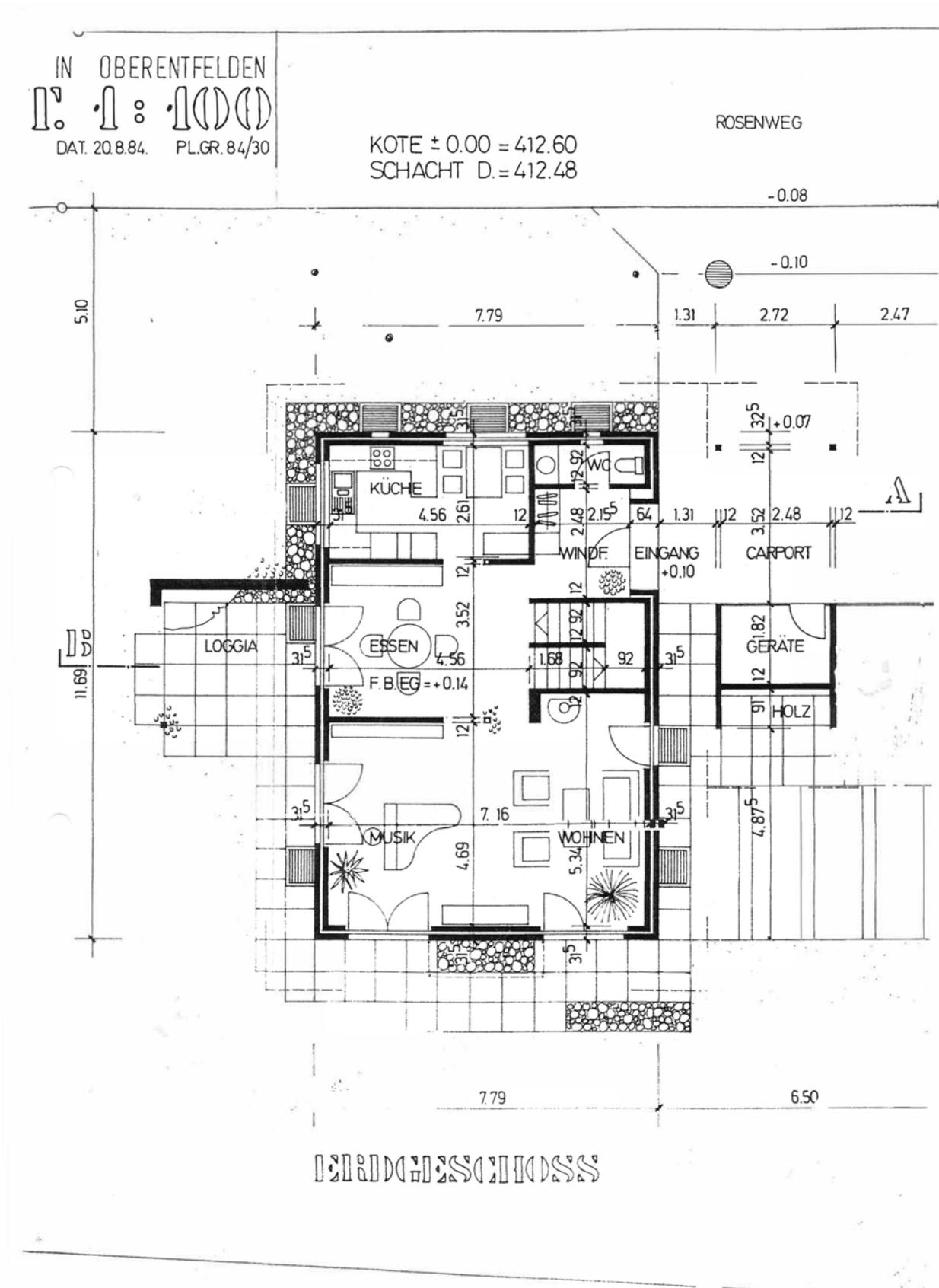
DER ARCHITEKT :

KOTE ± 0.00 = 412.60

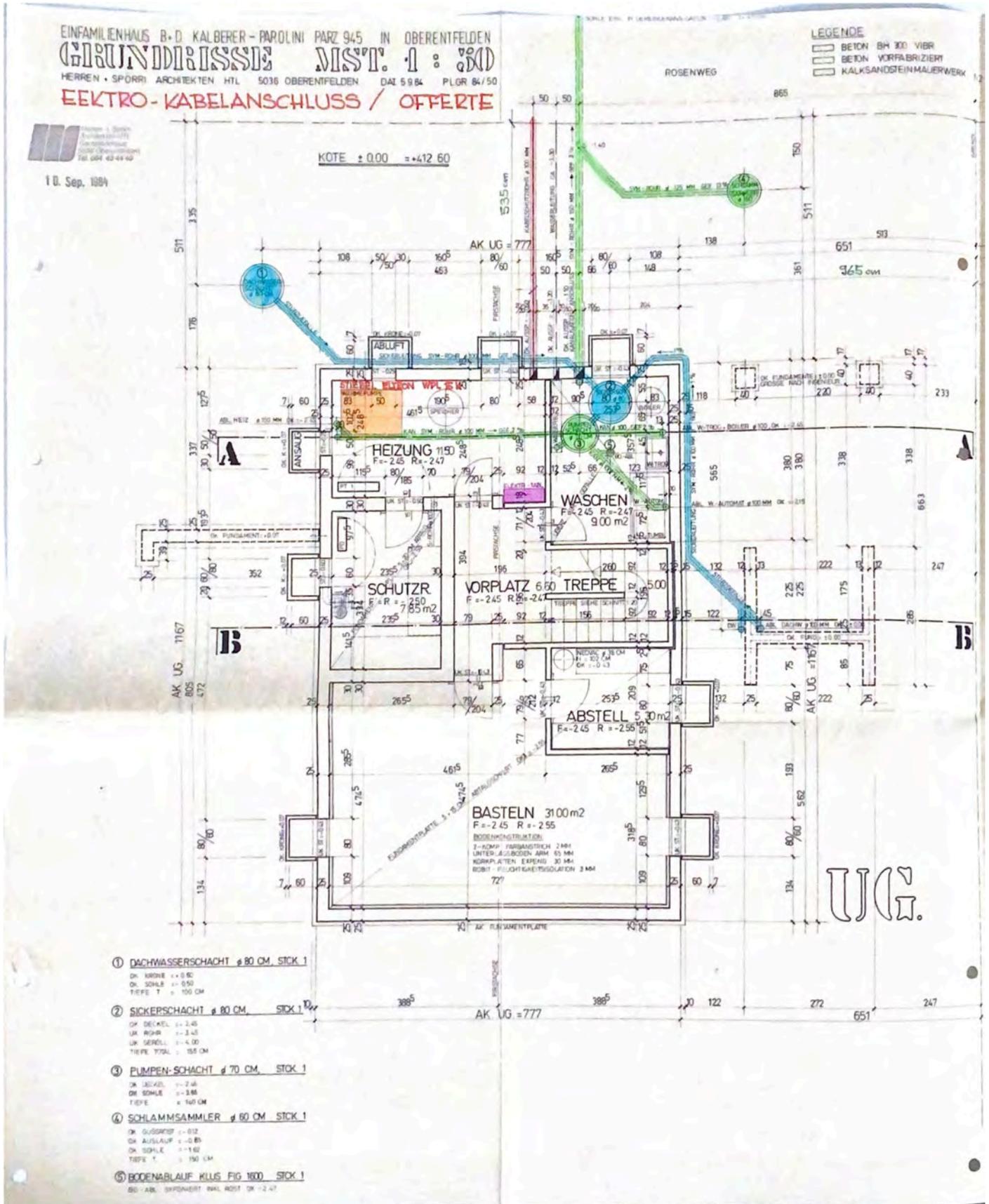


SCHNITT A-A

Pläne, Grundrisse



Pläne, Grundrisse



Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen. 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Oberentfelden / 945

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4010 Oberentfelden
Grundstück-Nr.: 945
E-GRID: CH192397875249

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Schweiz
Plan-Nr.*: 77
Fläche*: 635 m2
Kulturart*: Gebäude, 114 m2
Gartenanlage, 521 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus, Carport, Vers.-Nr. 1733, 104 m2
Rosenweg 9, 5036 Oberentfelden 00
Gebäude, 10 m2

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (1405)

Eigentum:

Anmerkungen:

Dienstbarkeiten:

26.04.1939 001-317 (L) **Baubestand (umschr.)** ID.001-1955/045111
z.G. LIG Oberentfelden/937

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Seite 2 von 3

AGV Police

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



203935

Police

Aarau, 14. November 2020
ANP / 003

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oberentfelden	1733	Rosenweg 9	1984
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
30.08.2007	12.1	866	486
Gebäudebeschrieb			
Einfamilienhaus, Carport			

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	596'600	610'000	0.330
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	13'400		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	610'000	0.010
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	610'000	0.330
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			22.15
Feuerschutzabgabe	610'000	0.070	42.70
Elementarschadenpräventionsabgabe	610'000	0.015	9.15
Total			517.70

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

* @000203935A.VA.-BATCH 00000105411CHPO2WA ANP @*

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller
Inhaber

T: 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2
5034 Suhr

T: +41 62 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch/