KellermüllerPartner AG



GERÄUMIG - GEPFLEGT - MIT EIGENER PV-ANLAGE

ADRESSE
Krummgasse 8F, 5623 Boswil

OBJEKTART
Haus

VERKAUFSPREIS
CHF 1'220'000.–

VERFÜGBAR AB
01.10.2027

ZIMMER
6.5

BAUJAHR
1990

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
344 m^2

KellermüllerPartner AG

Inhaltsverzeichnis

Lage 03

Infrastruktur 04

Beschreibung 06

Detailbeschrieb 07

Impressionen 08

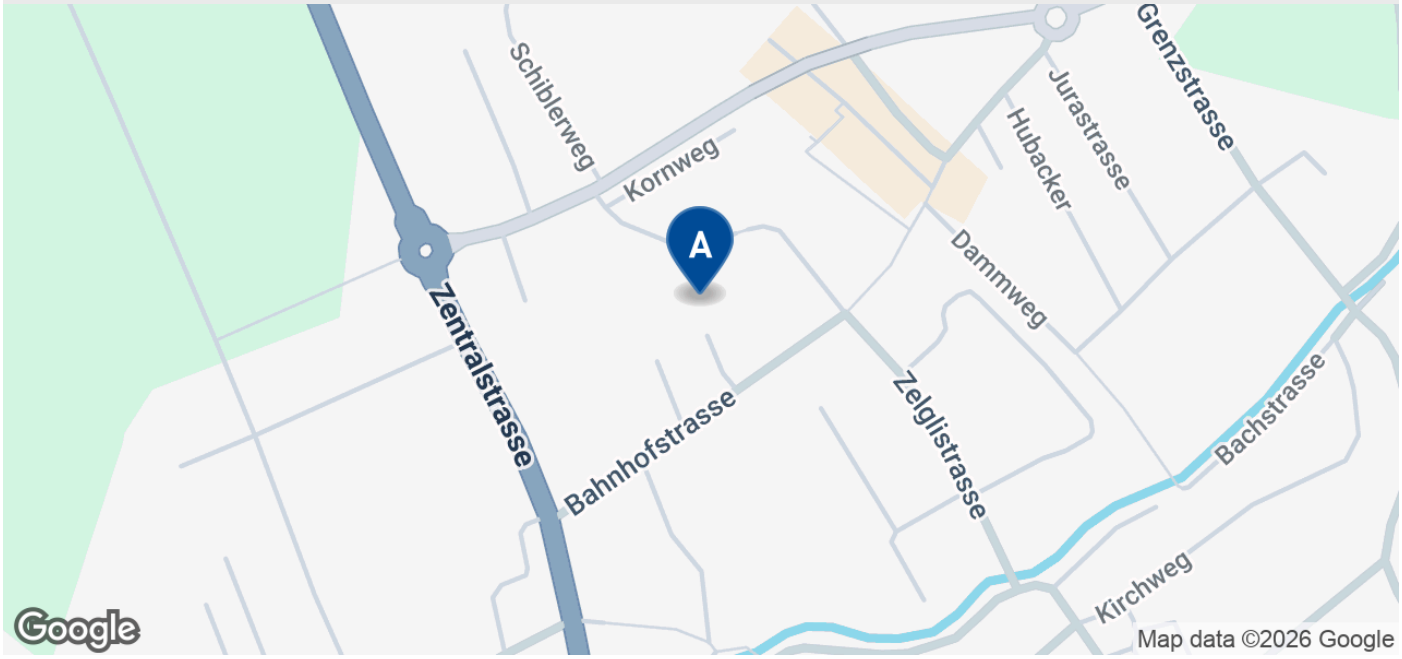
Dokumente 16

Kontakt 27

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch · www.kellermuellerpartner.ch

Lage

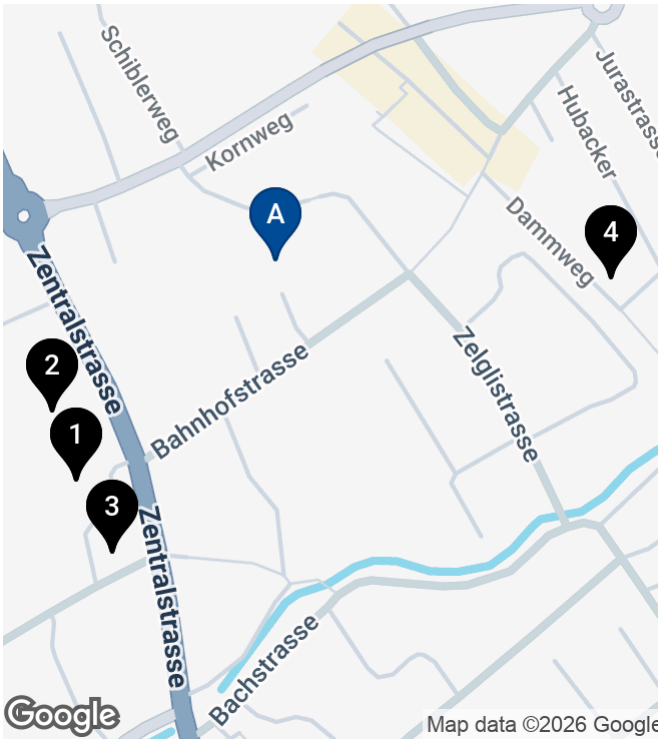
ADRESSE
Krummgasse 8F, 5623 Boswil



Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

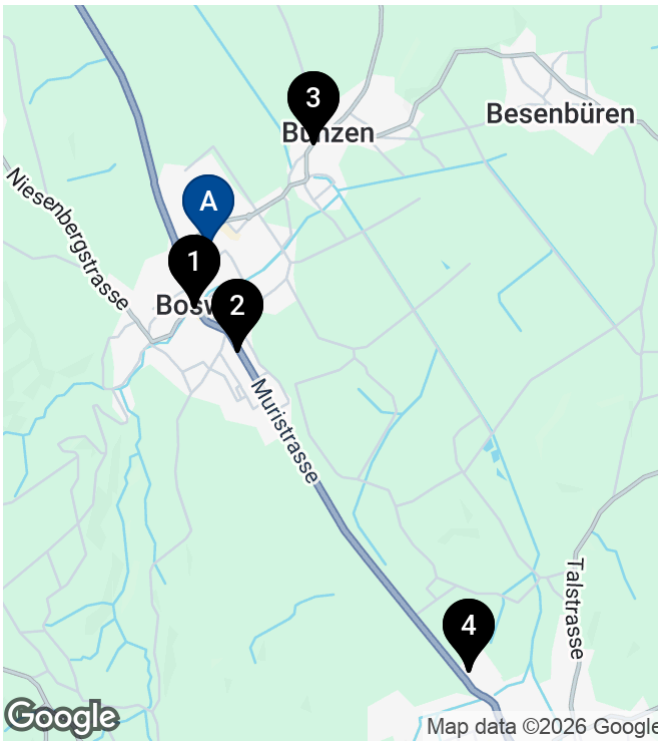
KellermüllerPartner AG

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

1	**Primar-, Real-, Sekundar-Schule ...** 500 m	7′	4′	3′
2	**Kindergarten Boswil** 500 m	7′	4′	3′
3	**Gemeindehaus Boswil** 500 m	7′	4′	3′
4	**Kindertagesstätte Spieloase** 300 m	4′	1′	2′

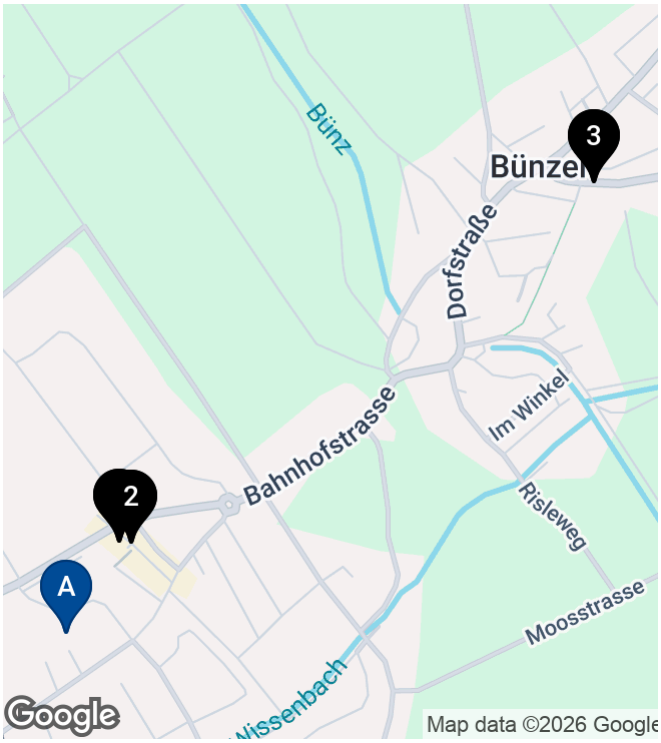


Einkauf

1	**Volg Boswil** 404 m	7′	3′	2′
2	**migrolino Boswil** 698 m	12′	4′	2′
3	**Volg Bünzen** 950 m	15′	4′	3′
4	**Lidl Schweiz** 3.2 km	47′	13′	5′

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

KellermüllerPartner AG



Öffentlicher Verkehr

1	**Boswil-Bünzen** 170 m	5′	1′	3′
2	**Boswil-Bünzen, Bahnhof** 180 m	5′	1′	3′
3	**Bünzen, Freienhof** 1.1 km	17′	5′	3′

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Beschreibung

Zu verkaufen ein sehr geräumiges und topgepflegtes 6.5-Zimmer Eckhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential und Photovoltaikanlage.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein lichtdurchftuteter Wohnraum mit Warmtuft-chemine und direkter
Zugang zur Terrasse, eine attraktive Küche mit Granitabdeckung und hoch-wertigen V-Zug-Geräten,
sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Ein besonderes Hightight ist das charmante «Türm[i-Zimmer» mit
seinem runden Grundriss.

Im **Obergeschoss** befinden sich vier grosszügige Zimmer, teilweise mit Einbau-schränken. Eines
davon verfügt über eine Klimaanlage und bietet direkten Zugang zum Balkon. Auch vom grossen
Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon. Ein weiteres «Türmli-Zim-mer» verleiht auch
dieser Etage einen besonderen architektonischen Charme. Ausserdem erwar-tet Sie ein modernes,
hochwertig renoviertes Badezimmer mit edlem Naturschiefer, Dusch-WC und begehbarer Dusche.

Das **Dachgeschoss** ist über eine normale Treppe erreichbar und mit wenig Aufwand zu einem Dachzimmer mit ca. 50 m² ausbaufähig.

Der **Keller** bietet viel Stauraum und umfasst separate Räume für Waschen, Trocknen und Lagern,
sowie ein fast neuer Waschturm mit V-Zug-Geräten. Zur zeitgemässen Haus-technik gehören eine
Wärmepumpenheizung und eine Wasserenthärtungsantage. Von hier aus ge-langen Sie direkt zu den zwei Einstellhallenplätzen mit Ladestation.

Verkaufspreis CHF 1'220'000.00

Verfügbar per 01.10.2027

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	01.10.2027
Zimmer	6.5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'220'000.–

Flächen

Grundstücksfläche	344 m^2

Eigenschaften

- Balkon
- Cheminée
- Garage
- Gepflegt
- Kinderfreundlich
- Ladestation für Elektroauto
- Ruhig
- Sonnig

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch · www.kellermuellerpartner.ch

Impressionen



Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Erdgeschosstotale



Küche

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Wohnzimmer



Wohnen mit Cheminée

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Esszimmer



Schlafzimmer

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Badezimmer



Treppe

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Vorplatz Obergeschoss



Dachgeschoss

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Haustechnik



Einstellhallenplätze

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch



Garten



Ostfassade

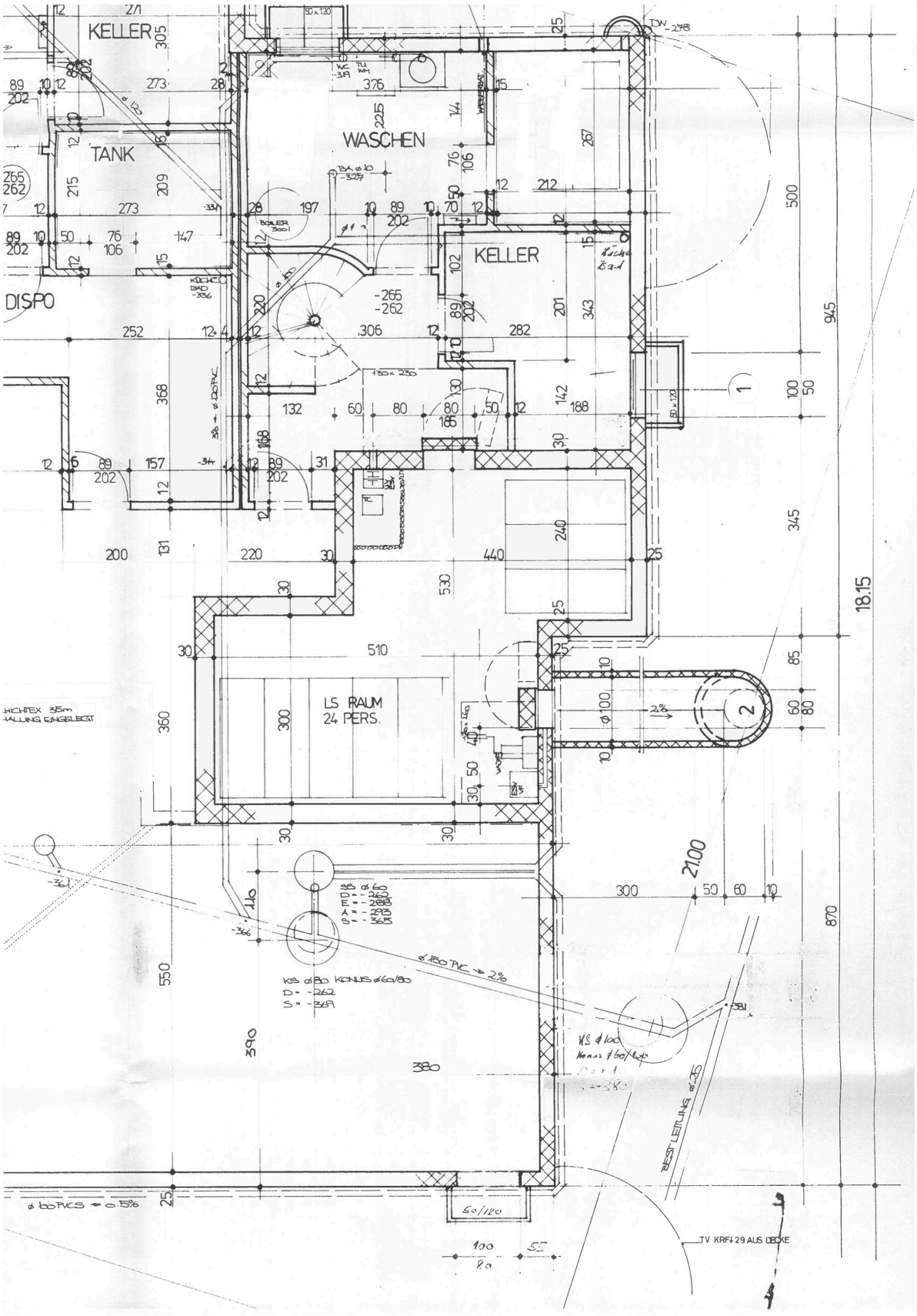
Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Situationsplan



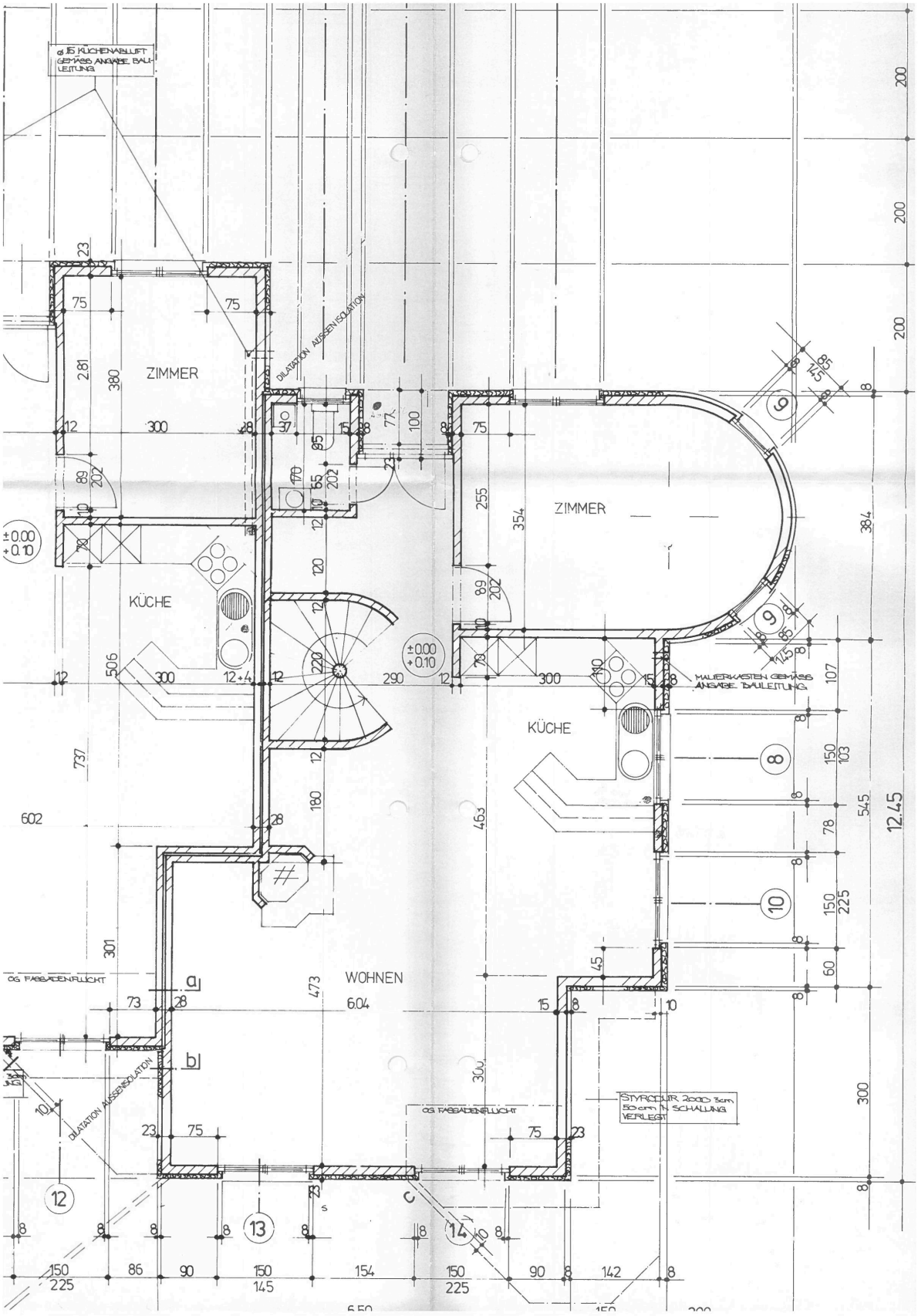
Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Grundriss Untergeschoss



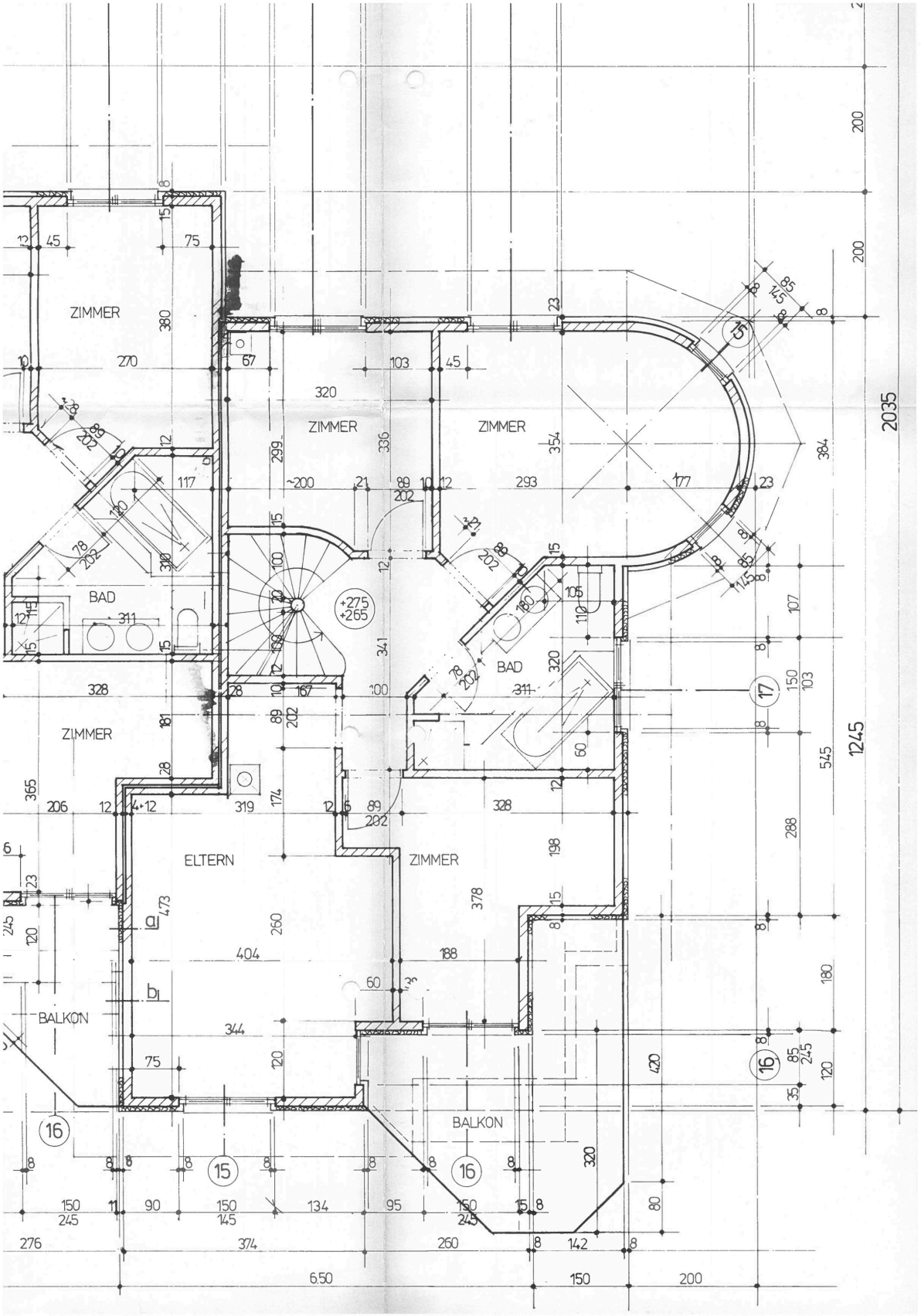
Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Grundriss Erdgeschoss



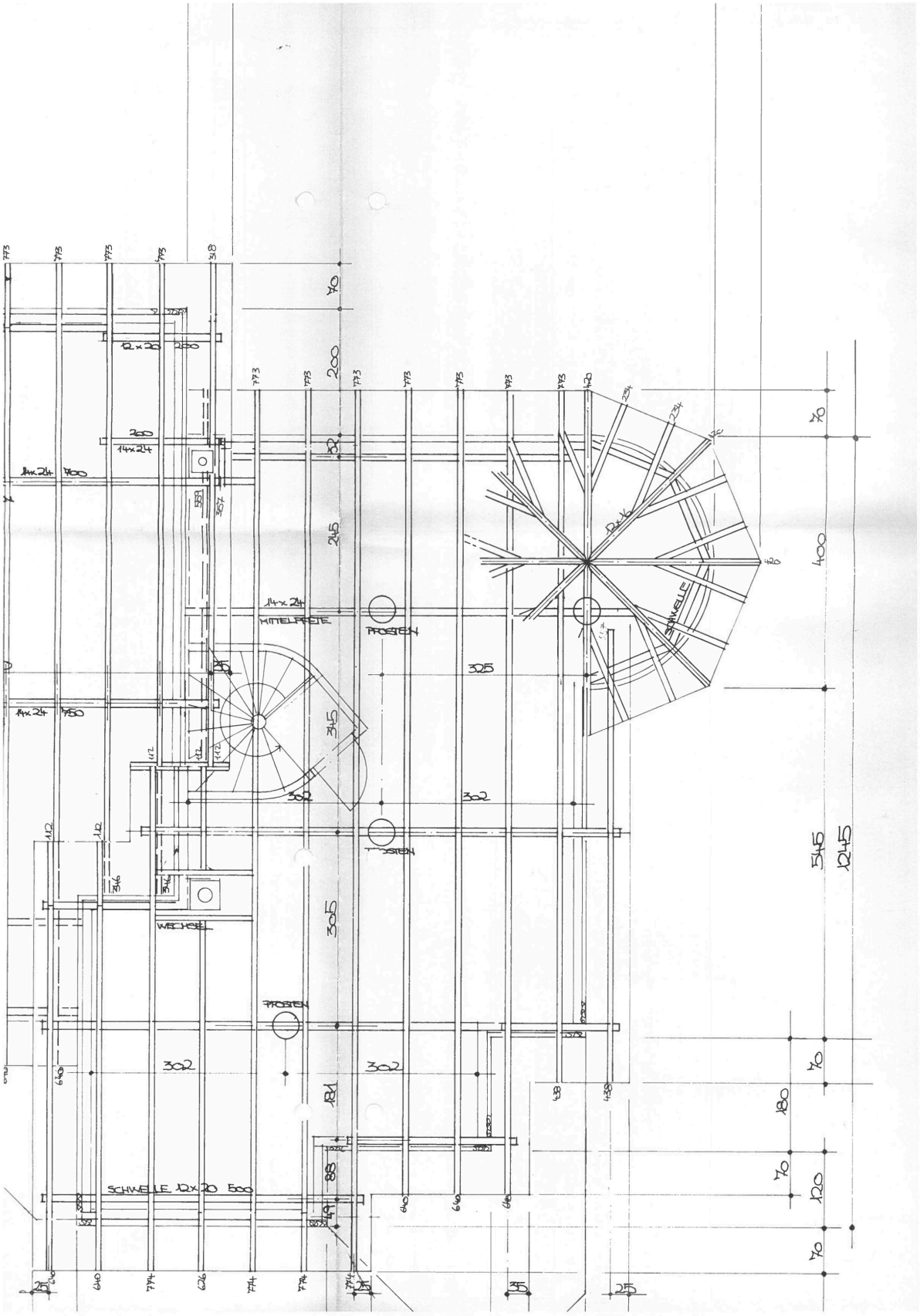
Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Grundriss Obergeschoss



Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

Grundriss Dachgeschoss



Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

AGV Police

DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 171954

Policen-Nr. 23286

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	09.05.1995	Gebäude-Nr.	BOS.00966
Index-Punkte	559	Volumen	814 m³ nach SIA 116
Baujahr	1990	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Boswil, Krummgasse 8f		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 662'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden-versicherung				**218.45**
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	662'000	0.330	218.45	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung				**299.80**
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		0.400	264.80	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				25.90
Interventionsabgabe		0.045		29.80
Präventionsabgabe		0.030		19.85
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				**593.80**

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

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

Nachhaltig geschützt.

GB Auszug

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Boswil	2893	Liegenschaft	Nein
Boswil	2894	Liegenschaft	Nein

5610 Wohlen, 23. April 2025

Grundbuchverwalter/-in

Seite 1 von 5

GB Auszug

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2893

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4228 Boswil
Grundstück-Nr.:	2893
E-GRID:	CH187656327484
Dominierte Grundstücke:	LIG Boswil 4228/2894 Anteil 1/6
Lagebezeichnung*:	Hinterstatt
Plan-Nr.*:	47
Fläche*:	344 m2
Kulturart*:	Gebäude, 89 m2 Strasse, Weg, 7 m2 Gartenanlage, 248 m2
Gebäude*:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 966, 89 m2 Krummgasse 8f, 5623 Boswil 00 Tiefgarage, Vers.-Nr. 967, 43 m2, Gesamtfläche 428 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(2841)

Eigentum:

Alleineigentum

26.11.1998 008-2768 Kauf
22.04.2008 008-901 Urteil

Anmerkungen:

27.01.1999 008-152	**Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG** ID.008-2015/001106	09.11.2007 008-2713

Dienstbarkeiten:

26.06.1946 008-382	(L)	**Gewerberechtseinschränkung** ID.008-1955/161604 z.G. LIG Boswil/234
25.01.1996 008-146	(L)	**Überbaurecht für Tiefgarage Nr. 967** ID.008-1955/161605 z.G. LIG Boswil/2894
25.01.1996 008-146	(L)	**Grenzbaurecht** ID.008-1955/162278 z.G. LIG Boswil/2892
25.01.1996 008-146	(R)	**Grenzbaurecht** ID.008-1955/162279 z.L. LIG Boswil/2892
25.01.1996 008-146	(R)	**Fusswegrecht** ID.008-1955/162280 z.L. LIG Boswil/2890 z.L. LIG Boswil/2891 z.L. LIG Boswil/2892

GB Auszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2893

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

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

Dienstbarkeiten:

21.09.2018 023-2018/10408/0(L)	**Näherbaurecht bis 4,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 16,18 m** ID.023-2018/004020 z.G. LIG Boswil/2229	
21.09.2018 023-2018/10408/0(L)	**Näherbaurecht bis 2,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 6,39 m** ID.023-2018/004021 z.G. LIG Boswil/2229	
21.09.2018 023-2018/10408/0(R)	**Näherbaurecht bis 4,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 22,57 m** ID.023-2018/004022 z.L. LIG Boswil/2229	
21.09.2018 023-2018/10408/0(R)	**Näherbaurecht bis 2,00 m an die Grenze für eine beliebige zu erstellende Sitzplatzüberdachung** ID.023-2018/004023 z.L. LIG Boswil/2229	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

31.05.1990 008-1306	**1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 800'000.00, Max. 9%,** ID.008-2015/000768, Einzelpfandrecht.	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.008-1955/161605	25.01.1996 008-146
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.008-1955/162278	25.01.1996 008-146
27.09.2018 023-2018/10687/0	**2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 140'000.00, Max. 10%,** ID.023-2018/001318, Einzelpfandrecht.	
	Grundpfandgläubiger Althoff Kai Uwe, 16.03.1961	23.08.2022 023-2022/9660/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. April 2025: keine
Geometergeschäfte bis 21. April 2025: keine

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

GB Auszug

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2894

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4228 Boswil
Grundstück-Nr.:	2894
E-GRID:	CH143256747613
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Hinterstatt
Plan-Nr.*:	47
Fläche*:	113 m2
Kulturart*:	Strasse, Weg, 96 m2 Gartenanlage, 17 m2
Gebäude*:	Tiefgarage, Vers.-Nr. 967, 8 m2, Gesamtfläche 428 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(2842)

Eigentum:

LIG Boswil/2188 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2889 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2890 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2891 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2892 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2893 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:

05.07.1933 008-432	(L)	**Einfriedigung auf der Grenze, im Eigentum und Unterhalt gemeinsam** ID.008-2015/000246 z.G. LIG Boswil/2177
05.07.1933 008-432	(R)	**Einfriedigung auf der Grenze, im Eigentum und Unterhalt gemeinsam** ID.008-2015/000246 z.L. LIG Boswil/2177
25.01.1996 008-147		**Nutzungs- und Verwaltungsordnung** ID.008-2015/000267

Seite 4 von 5

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

GB Auszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2894

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

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

Dienstbarkeiten:

26.06.1946 008-382	(L)	**Gewerberechtseinschränkung** ID.008-1955/161604 z.G. LIG Boswil/234
25.01.1996 008-146	(R)	**Überbaurecht für Tiefgarage Nr. 967** ID.008-1955/161605 z.L. LIG Boswil/2188 z.L. LIG Boswil/2889 z.L. LIG Boswil/2890 z.L. LIG Boswil/2891 z.L. LIG Boswil/2892 z.L. LIG Boswil/2893
25.01.1996 008-146	(L)	**Benützungsrecht als Garten** ID.008-1955/161606 z.G. LIG Boswil/2889 z.G. LIG Boswil/2890

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. April 2025: keine
Geometergeschäfte bis 21. April 2025: keine

Seite 5 von 5

Kellermüller Partner AG · Frohdörfli 2a · 5034 Suhr · 062 832 11 55 · immobilien@kellermuellerpartner.ch ·
www.kellermuellerpartner.ch

KellermüllerPartner AG

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller
Inhaber

T: 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch

Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a
5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch