

EXPOSÉ



Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen

4.5 Zimmer - Maisonette- Wohnung

Zentralstrasse 188, 5430 Wettingen



Wohnen mit Ruhe - leben im Zentrum

Willkommen in Ihrem
neuen Zuhause.



Karin Moos

Tel.: 079 255 75 43

k.moos-buergisser@bluewin.ch

KONTAKT

Verkaufspreis

CHF 870'000.-

4.5 Zimmer Wohnung

NWF 86.8 m² ohne Hobbyraum/Keller
von 24.8 m²

1 Tiefgaragenplatz Nr. 12

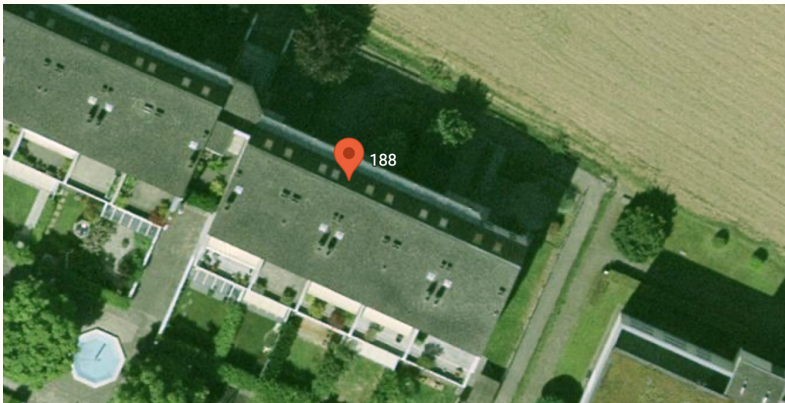
Wohnhighlights

- 86.8 m² Nettowohnfläche – gut nutzbar
- 55 m² Gartenterrasse – Platz für Entspannung im Freien
- 1 Nasszelle
- Gäste WC
- offene Raumaufteilung
- 24.8 m² separater Hobbyraum/Keller
- Baujahr 1988 – moderne Bauweise
- 1 Tiefgaragenplatz inklusive
- Ruhiges Wohnquartier

Diese 4.5 Zimmer Eigentumswohnung vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und bietet Ihnen einen Rückzugort, an dem sich Alltag und Lebensqualität perfekt verbinden

Lage & Umgebung

Die Zentralstrasse 188 liegt in einem ruhigen und angenehmen Wohnquartier von Wettingen AG. Die Lage überzeugt durch ihre seltene Kombination aus angenehmer Ruhe und zentraler Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Stufen sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr Richtung Baden und Zürich befinden sich in unmittelbarer Nähe – perfekt für einen entspannten und gut organisierten Alltag. Ein Tiefgaragenplatz rundet dieses attraktive Angebot komfortabel ab.



Wohnbeschreibung

Diese gut aufgeteilte 4.5 Zimmer Maisonettewohnung vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und bietet Ihnen einen Rückzugsort, an dem sich Alltag und Lebensqualität perfekt verbinden. Auf einer durchdacht gestalteten Wohnfläche von 86.8 m² entfaltet sich ein Wohnambiente, das Raum für persönliche Entfaltung lässt. Sie bietet ein durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Ein besonderes Highlight ist die grosszügige Gartenterrasse mit 55 m². Ihr privates Outdoor Wohnzimmer für sonnige Nachmittage, entspannte Abende oder gesellige Grillmomente mit Familie und Freunden. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Hobbyraum/Keller (24.8 m²), der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von Stauraum bis Freizeitbereich

Beschrieb

- Mehrfamilienhaus mit 20 Einheiten
- allgemeinem Eingangsbereich mit Lift und gemeinsamer Tiefgarage

Ein Zuhause, das mehr ist als nur Wohnraum:

Die gut geschnittenen Grundrisse bilden eine ideale Basis und eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung – perfekt, um eigene Wohnträume zu verwirklichen.

Objektbeschreibung

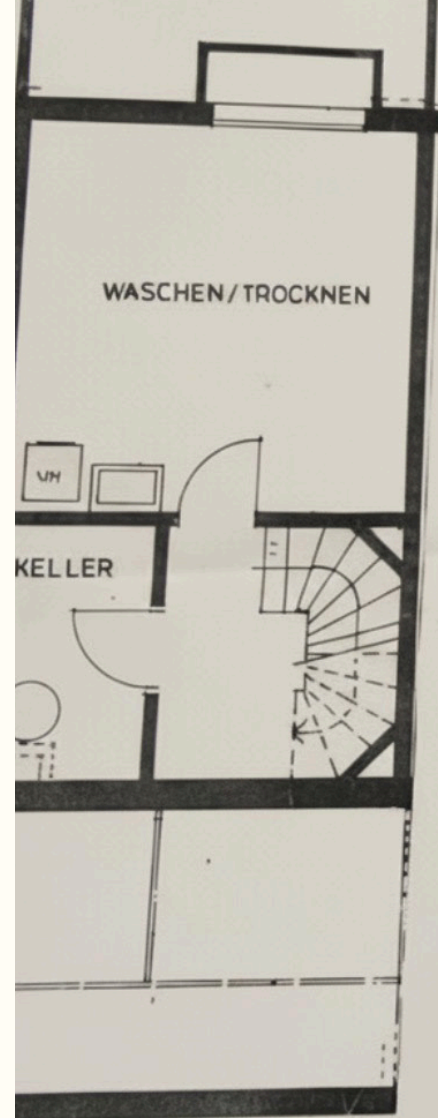
- 1988 Baujahr
- 2012 Heizung Umstellung von Heizöl auf Gas
- 2020 Fassadensanierung
- 2023 Grundinstallation Tiefgarage für E-Mobilität
- 2025 Flachdachsanieung und Installation PV Anlage sowie Liftmodernisierung

Erneuerungsfond

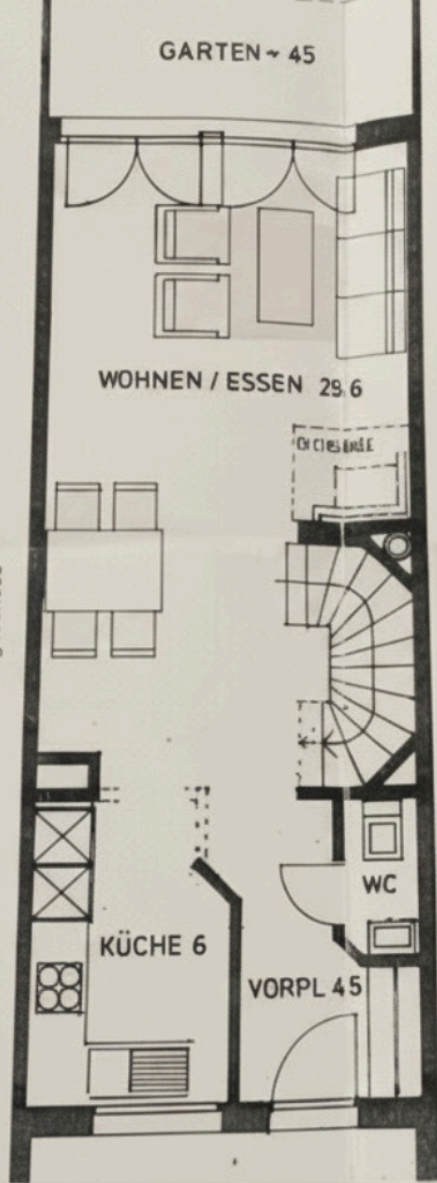
- Stand des Erneuerungsfonds betrug Ende 2024 rund CHF 300'00 (Anteil Wohnung = CHF 15'000); davon wurden im Jahr 2025 rund CHF 200'00 für Dachsanierung, sowie CHF 27'000 für Ersatz Palisadenwand verwendet. Unter Berücksichtigung der jährlichen Einzahlungen von CHF 30'000 wird der Stand des Erneuerungsfonds per Ende 2025 rund CHF 103'000 betragen (Anteil Wohnung = CHF 5'150)
- Weiter grössere Unterhaltsarbeiten/Investitionen stehen für nahe Zukunft nicht an.

Fotos

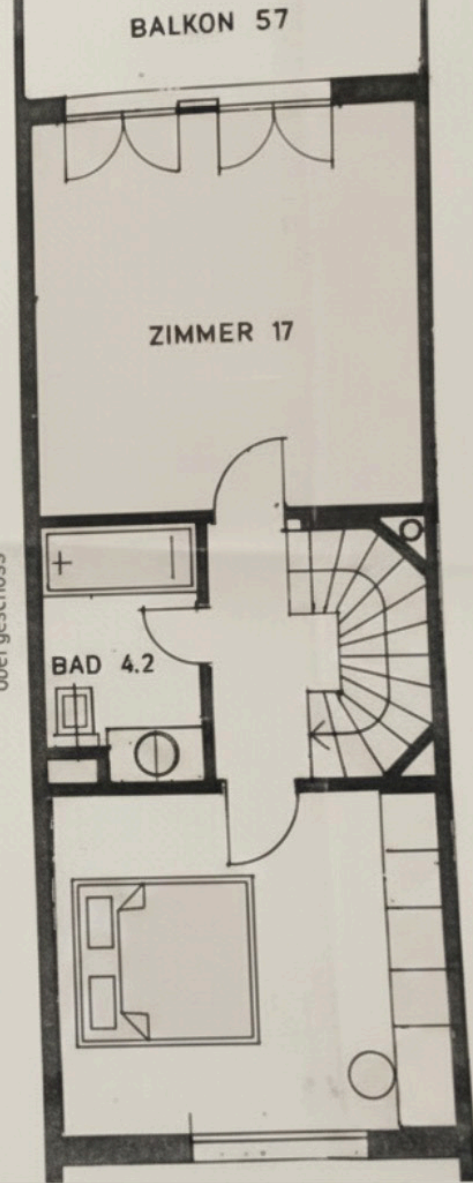




Erdgeschoss



Obergeschoss



etermaisonette No (4) gleiche Wohnung No (7) jedoch spiegelverkehrt
 Planänderungen bleiben vorbehalten
 Mastab 1:50 (1cm = 50cm)
 die angegebenen Flächen sind ca. Masse

