

# Verkaufsdokumentation

## Schöne 4.5 Zimmer Maisonette-Dachwohnung an zentraler Lage

Sonnengasse 12  
5313 Klingnau



# INHALTSVERZEICHNIS

1. Ortsbeschreibung
2. Orts- und Lageplan
3. Objektbeschreibung
4. Fotos
5. Grundrisspläne
6. Grundbuchauszug



# 1. Ortsbeschreibung



Klingnau

Willkommen in Klingnau!

Willkommen in Klingnau, einer charmanten Gemeinde, die dank ihrer erstklassigen Wohnlagen zwischen Stausee und Achenberg begeistert. Der sonnige Südhang bietet eine wunderbare Aussicht auf das untere Aaretal, den Stausee, den Schwarzwald und bei guten Sichtverhältnissen sogar die Berner Alpen.

Die Siedlungsfläche von Klingnau umfasst etwa 130 Hektar oder etwa 20 % der Gemeindefläche, was sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen noch Entwicklungspotenzial bietet. Klingnau ist stolz auf seine gute Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen der Gewerbetreibenden gerecht wird.

Es gibt ein umfassendes Schulangebot, eine schöne Freibadanlage, eine Regionalbibliothek sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Aktive Vereine tragen zur lebendigen Gemeinschaft bei. Zudem ist Klingnau gut vernetzt und verfügt über attraktive Verkehrsverbindungen. Die historische Altstadt von Klingnau, die als nationales geschütztes Ortsbild gilt, ist ein wertvolles Erbe, dem Behörde und Bevölkerung eine hohe Bedeutung beimessen. Bei einem Spaziergang durch die Stadt können Sie die bauliche Entwicklung und Nutzung im Laufe der Zeit bewundern und gleichzeitig die angenehme Atmosphäre geniessen. Klingnau lädt dazu ein, die Gemeinde zu besuchen, dort zu verweilen und sich inmitten einer intakten, gepflegten und geschützten Landschaft wohlfühlen. Herzlich willkommen in Klingnau!

Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)

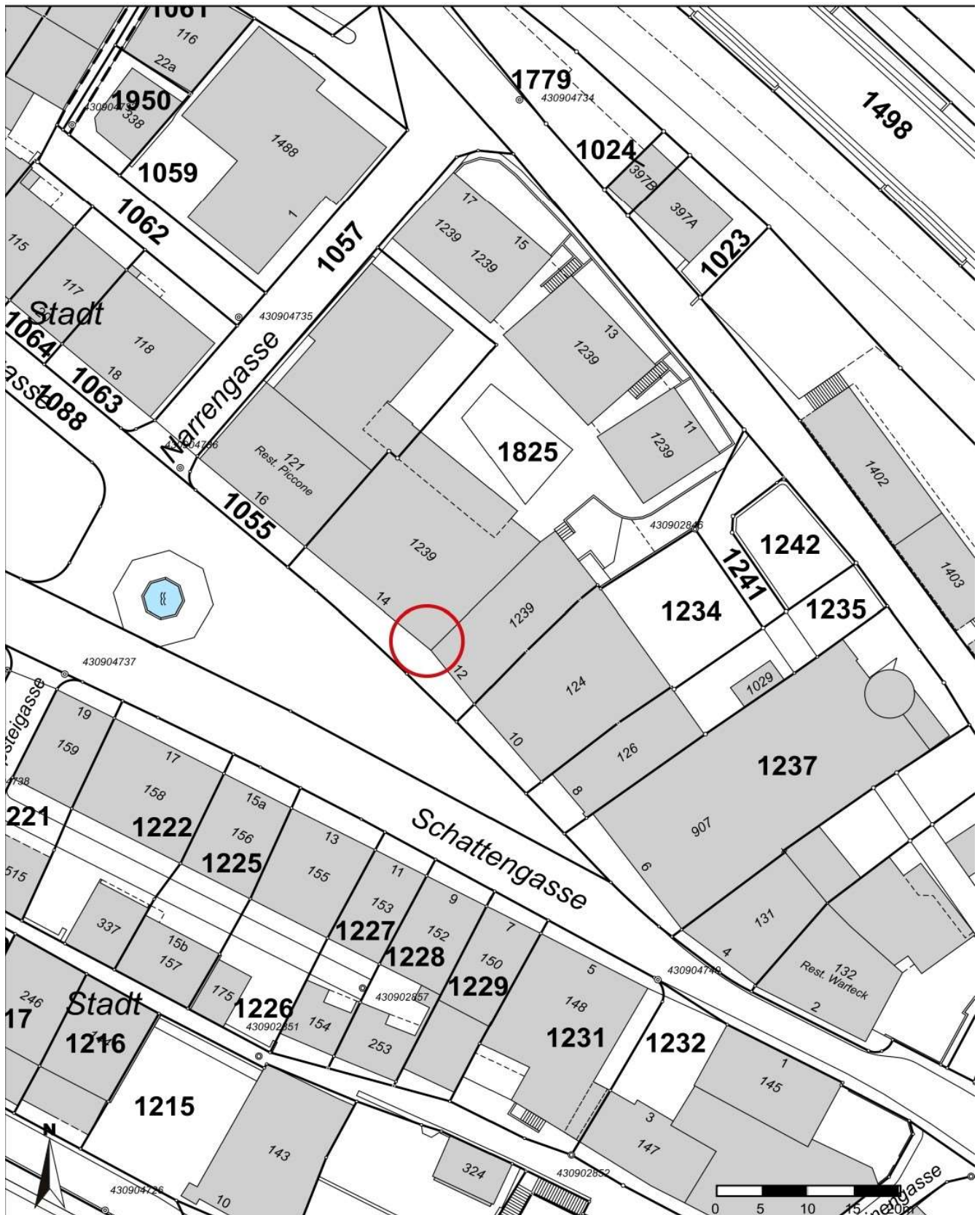


## 2. Orts- und Lageplan



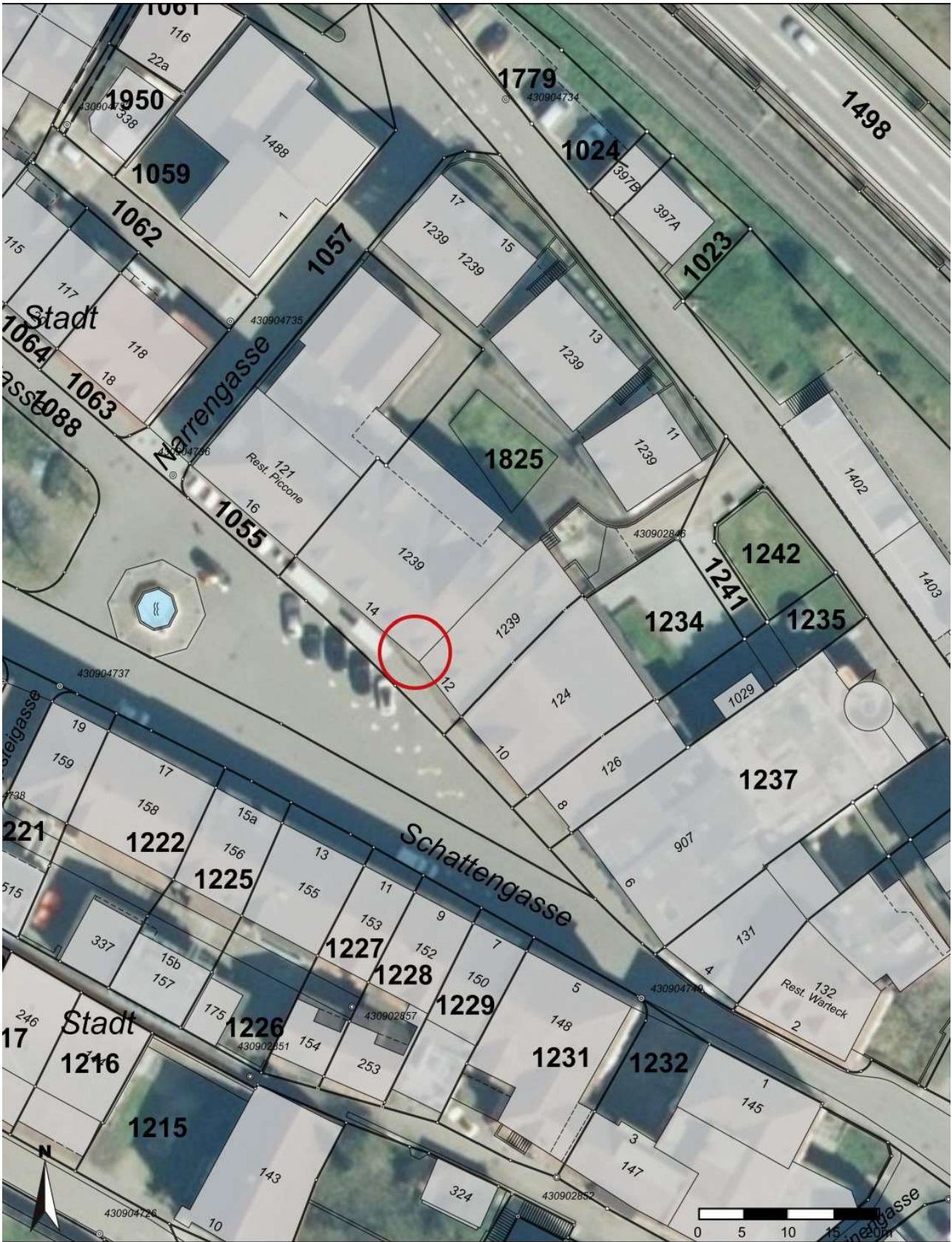
Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
 Altgraben 31  
 4624 Härkingen  
 Telefon: 076 322 21 01  
 E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)



### 3. Objektbeschreibung

Diese gepflegte, helle und attraktive 4.5 Maisonette-Dachwohnung liegt im Herzen von Klingnau. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und ist mit dem Lift erschlossen. Zu der Wohnung gehört noch ein Parkplatz (nicht im Preis inkludiert à Fr. 30'000.-) in der ESTH. Die Waschmaschine und Tumbler befinden sich in der Wohnung.

Dieses Objekt zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- grosszügiger, offener und heller Wohnbereich
- viel Platz in der Küche
- 1 Elternschlafzimmer im Dachgeschoss
- 2 Kinderschlafzimmer / Bürozimmer im unteren Bereich
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- 1 Badzimmer mit Badewanne und Dusche im Dachbereich
- 1 Duschkabine mit WC im unteren Bereich
- Keller im UG
- 1 Parkplätze in der ESTH à Fr. 30'000.- zusätzlich

Eckdaten zum Objekt:

- Verkaufspreis: Fr. 735'000.-
- Bruttowohnfläche: 185 m<sup>2</sup>
- Nettowohnfläche: 137m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1993
- Zimmer: 4.5
- Heizung: Fernwärme (Bodenheizung)
- Parkplätze ESTH: 1 (Exklusive)
- Nebenkosten: ca. Fr. 450.- im Monat (inkl. Erneuerungsfond)

Interessiert? Kontaktieren Sie uns!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

WICHTIG:

Alle Angaben ohne Gewähr, jede Haftung für Text, Angaben, Zahlen, Masse, Bilder oder Pläne wird ausgeschlossen. Das Planmaterial dient nur der Illustration und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, es wird keine Haftung dafür übernommen. Irrtum und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)



## 4. Fotos



Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)







Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)







Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)



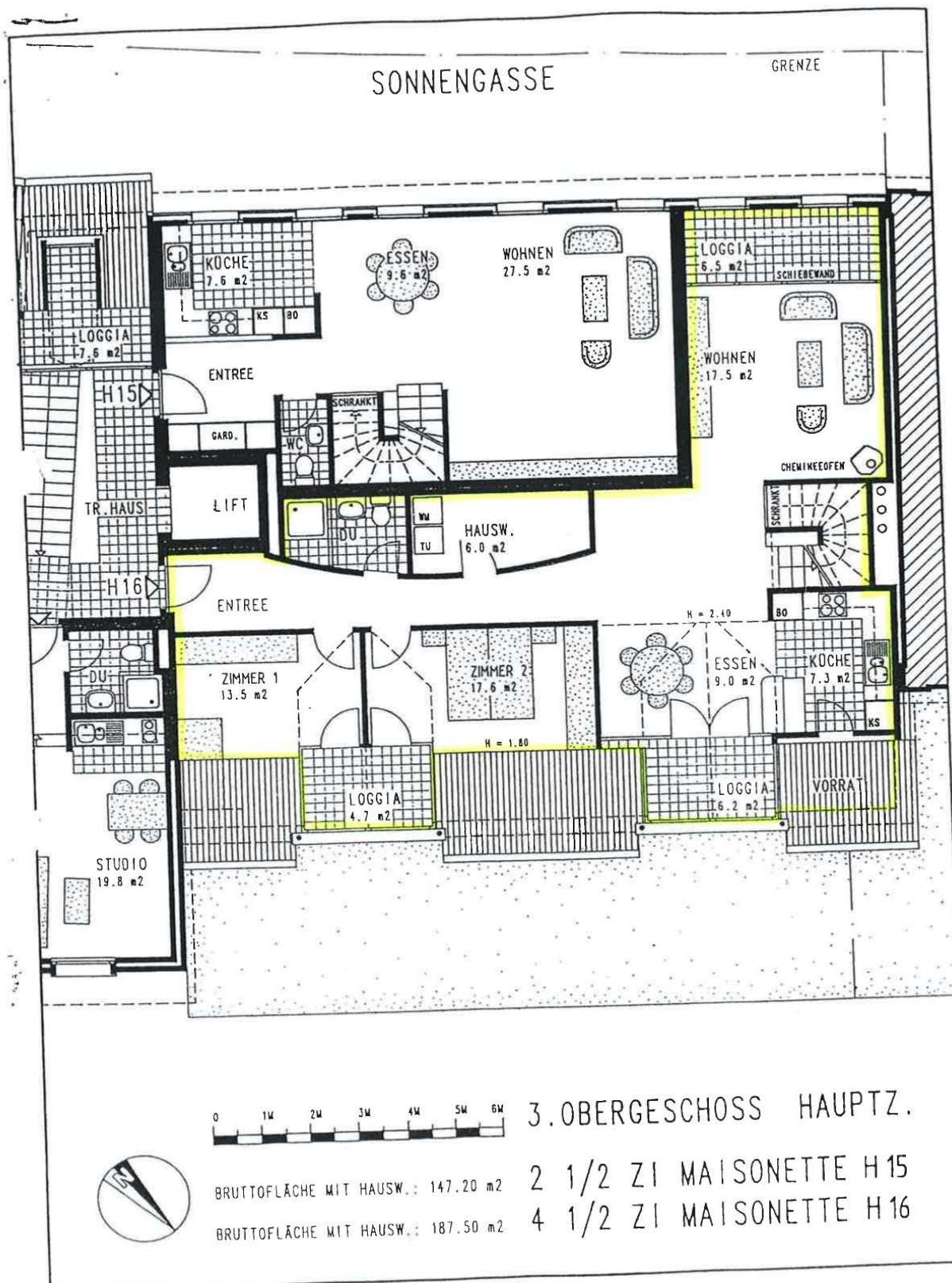




Levi Immobilien  
Altgraben 31  
4624 Härkingen  
Telefon: 076 322 21 01  
E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)

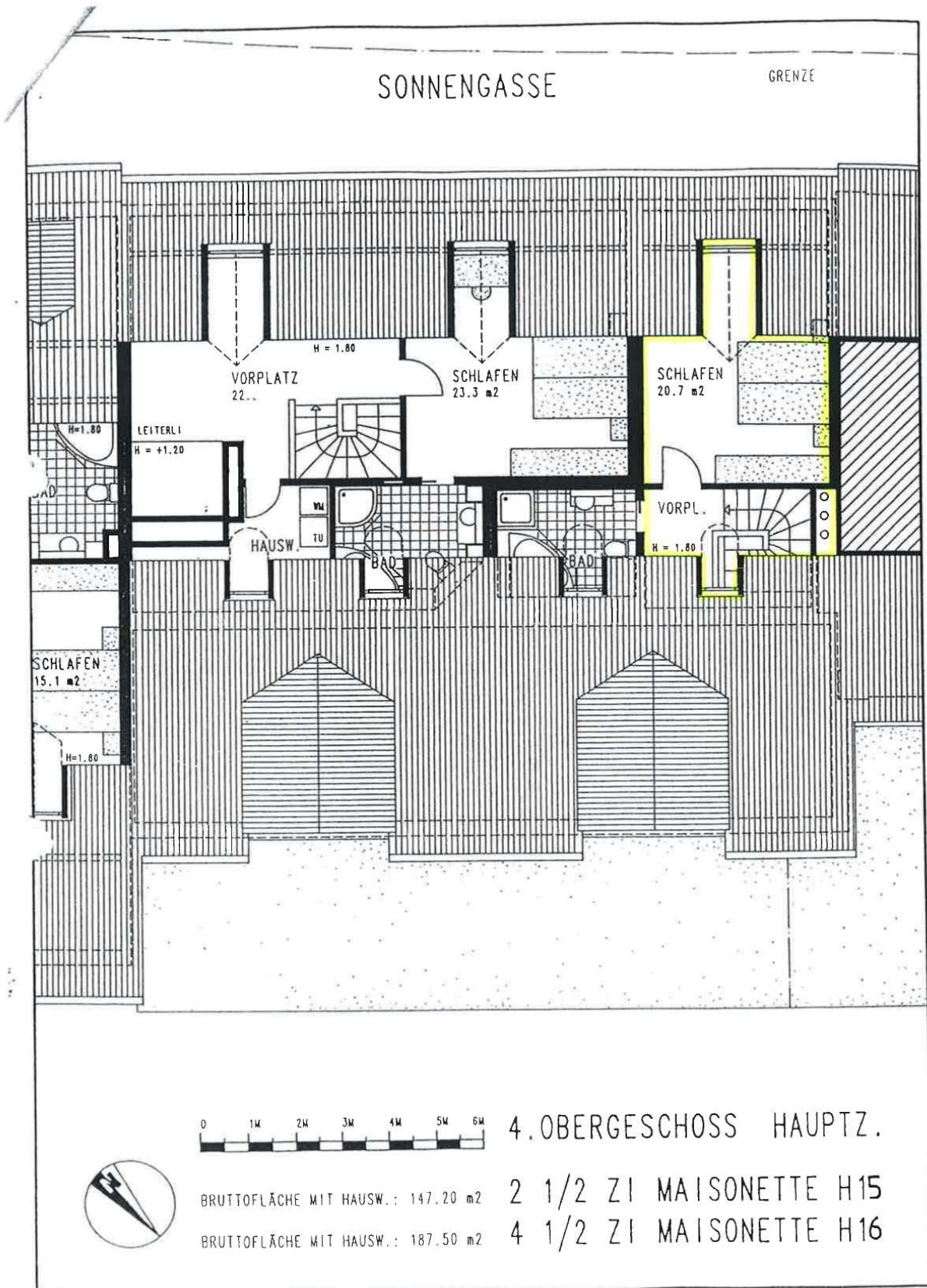


# 5. Grundrisse



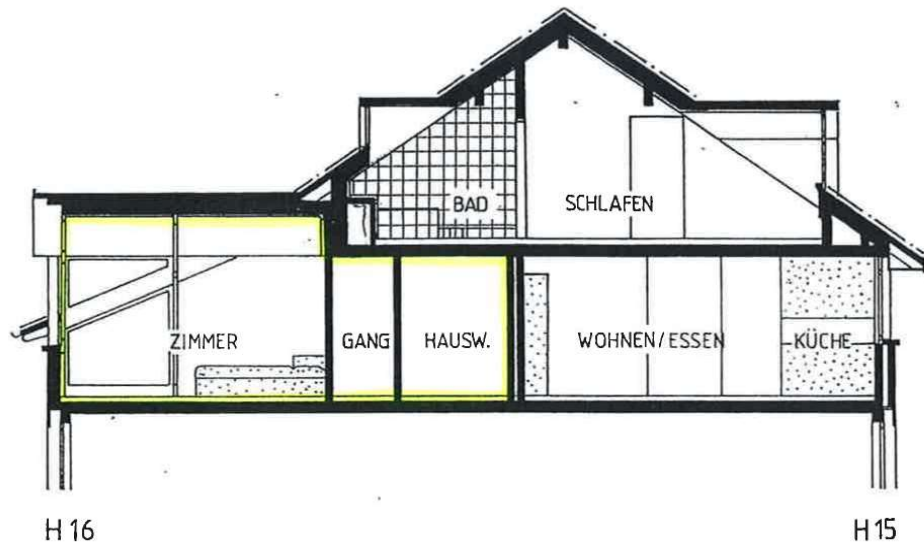
Levi Immobilien  
 Altgraben 31  
 4624 Härkingen  
 Telefon: 076 322 21 01  
 E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





Levi Immobilien  
 Altgraben 31  
 4624 Härkingen  
 Telefon: 076 322 21 01  
 E-Mail: [levent.celik@levi-immobilien.ch](mailto:levent.celik@levi-immobilien.ch)





3. + 4. OBERGESCHOSS HAUPTZ.

BRUTTOFLÄCHE MIT HAUSW.: 147.20 m<sup>2</sup>

2 1/2 ZI MAISONETTE H 15

BRUTTOFLÄCHE MIT HAUSW.: 187.50 m<sup>2</sup>

4 1/2 ZI MAISONETTE H 16



## 6. Grundbuchauszug

Folgt!

