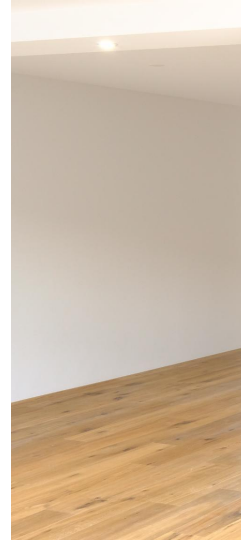




Kernsanierte 3.5 Zimmer Terrassenwohnung im Herzen von Hunzenschwil



Kontakt

Valentin Kuratli
078 819 80 28

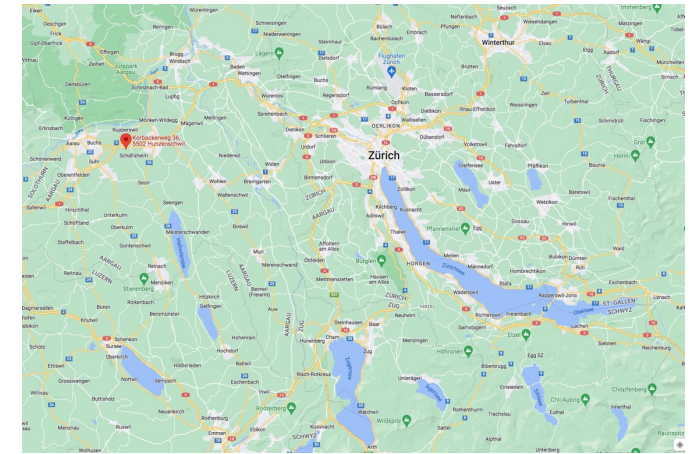
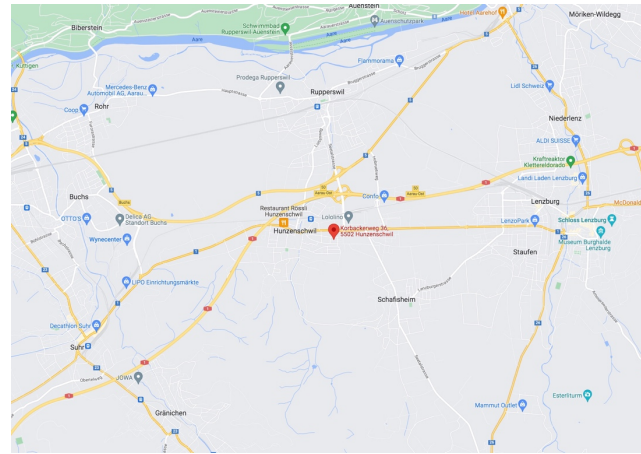
Korbackerweg 36
5502 Hunzenschwil

Im Herzen von Hunzenschwil an guter Lage mit direktem
Autobahnanschluss in einem STWEG Quartier nahe
Lenzburg

Hochwertiger Innenausbau

Nahe Wege zum Zentrum

Waschmaschine / Tumbler in der Wohnung



Mikrolage

Primarschule	900m
Bushaltestelle	300m
Bahnhof Hunzenschwil	700m
Einkauf	100m
Post	600m
Autobahnanschluss	800m

Makrolage



Baden	17 min	30 min
Zürich	35 min	40 min
Flughafen	30 min	55 min
Winterthur	45 min	70 min
Lenzburg	10 min	15 min



Facts & Figures

Typ	Terrassenwohnung
Baujahr	1970
Zustand	Sehr gut, Kernsanierung
Wohnfläche	106m ²
Terrasse	24m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Heizung	Öl (erneuert 2021)
Tiefgaragenplätze	2
Außen Parkplatz	0
Diverses	1 Keller im Verkaufspreis inbegriffen ca. 6m ²
Total Wohnungen im STWEG	8

Verkaufspreis	CHF 685'000.-
Tiefgaragen – PP / Stück	CHF 30'000.-
Nebenkosten	CHF 3'000.- / jährlich
Wertquote	89 / 1000
Verfügbarkeit	Ab sofort
Rennovationsaufwand	CHF 160'000.-



Die Wohnung

Für Sie bietet sich die außergewöhnliche Möglichkeit, diese kernsanierte 3.5 Zimmerwohnung an absoluter Toplage in Hunzenschwil zu erwerben. Viele Wohnungen kommen in den Verkauf mit dem Titel „kernsaniert“. Was heißt für uns kernsaniert:

- Radiatoren raus. Neu Bodenheizung inklusive Trittschallisolation (swisspor – made in CH) in allen Zimmern mit digitalen Controllern für die Feineinstellung.
- Weißputz (glatte Wände) in der gesamten Wohnung. Anstatt Sockelleisten moderne Silikonfugen durchgehend.
- In der Küche die Wände entfernt für ein großzügiges Raumangebot Kochen und Essen (siehe auch Grundriss) inkl. Kochinsel
- Planung und Durchführung mit einer Architektin (ANNA BAUT).
- Hochwertiger Eichenparkett in der gesamten Wohnung (außer Bad).
- Komplette elektrische Installation ausgewechselt. D.H. alle Kabel neu eingezogen, zusätzliche Steckdosen geschaffen und Tableau neu gemacht (abgenommen).
- Bad vergrößert. Ursprüngliche Wand entfernt und neu gesetzt (siehe auch Grundriss). XXL Platten im gesamten Bad, Unterputz WC Papierrollenhalter im Chrom Design, Nische für Duschgel, Wellness Dusche und eine Natursteinrückwand (Effekt).
- Endmontage im Bad mit Villeroy & Boch und Geberit Artikeln
- Hochwertige Küche vom CH Küchenbauer mit perfektem Design und Siemens Geräten (Nix IKEA, XXL Lutz oder billigen DE Anbietern).
- LED Lichtkonzept (Spots – dimmbar) im Wohnzimmer
- Neue Türen und Zargen (Holz; kein Metall) in der gesamten Wohnung.
- Wasserleitung (Zu- und Ablauf) ausgetauscht im Bad und Küche.
- Schwedenoffen (Antik) im Wohnzimmer

Details zur Wohnung

Eingangsbereich

- Einbauschränke / Garderobe
- Eichenparkettboden
- Dezentere Eingang zum Bad

Wohn- und Essbereich

- Großzügiges und offenes Raumangebot (Wände entfernt)
- Bodenheizung
- Raumthermostat digital einstellbar (in allen Räumen)
- Schwedenoffen (Antik)

Küche

- Küche vom CH Küchenbauer mit Kochinsel
- Siemens Küchengeräte
- Granitplatte über den gesamten Arbeitsbereich
- In der Wohnung integriert Waschmaschine / Tumbler (Reduit)
- Induktionskochfelder
- Backofen und Steamer
- Aktivkohlefilter für Abzug in der Kochinsel integriert

Badezimmer

- XXL Platten im gesamten Bad
- Wellnessdusche
- Unterputz WC Papierrollenhalter
- Villeroy & Boch und Geberit Artikel

Schlaf- und Arbeitszimmer

- Hauptstation Bodenheizung
- LED Lichtkonzept um den gesamten Raum (dimmbare)
- Hochwertige Leuchten mittels App steuerbar



Über uns! Casanova Immobilien AG.

Wir sind nicht Baufirma oder Makler. Wir sind beides zusammen und zwar mit Leidenschaft.

Als kleines Team interessieren wir uns nicht für Neubauten. Wir wissen die Qualität der Altbauwohnungen zu schätzen. Mit viel Herz und Eigeneinsatz werden Liegenschaften renoviert und für die Zukunft fit gemacht. „Pinselreinigungen“ oder „sanfte Renovationen“ sind nicht unser Ding. Wir renovieren ganzheitlich mit allen Vorzügen der Moderne und Nachhaltigkeit.

Wie läuft so ein Kauf mit uns ab?

- Wenn Sie sich für unser Objekt entscheiden --- freut uns --- wird ein Kaufvertrag aufgesetzt.
- Um Ihre ernstgemeinten Absichten zu untermauern bitten wir Sie um eine Anzahlung in Höhe von CHF 20'000.-
- Auf Aufgebots runden verzichten wir aus Prinzip --- der Erste gewinnt ---
- Verschreibungsgebühren werden jeweils zu 50/50 aufgeteilt.
- Sollten noch Kleinigkeiten zukünftig mit der Wohnung sein... Wir sind da.

Ergänzung. Was kostet diese Wohnung nach dem Kauf im Monat ohne Amortisation?

Hypothek (mit 1% Zins gerechnet; Saron)	CHF 620.-
Nebenkosten	CHF 250.-
Total	<u>CHF 870.- / monatlich</u>