

## ATTIKA-LOFT-WOHNUNG MIT TERRASSE, ÜBERHÖHTEN RÄUMEN UND WUNDERSCHÖNEM FARBKONZEPT!

Sehr grosszügiger offener Wohn-Essbereich mit Cheminée und clever abgetrenntem Schlafbereich an zentraler Lage im Grünen im Limmattal

Verkaufspreis

**CHF 1'490'000.-**

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



**IMMOANKER**

**Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Killwangen	5
Beschreibung	5
Detailbeschreibung	9
Grundriss	11
Impressionen	12
Über Immoanker	39
Disclaimer	41



**ADRESSE**

Rütihaldenstrasse 8, 8956 Killwangen



**OBJEKTART**

Terrassenwohnung



**VERKAUFSPREIS**

CHF 1'490'000.-



**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage



**NUTZFLÄCHE**

188 m<sup>2</sup>



**ZIMMER**

3.5



**BAUJAHR**

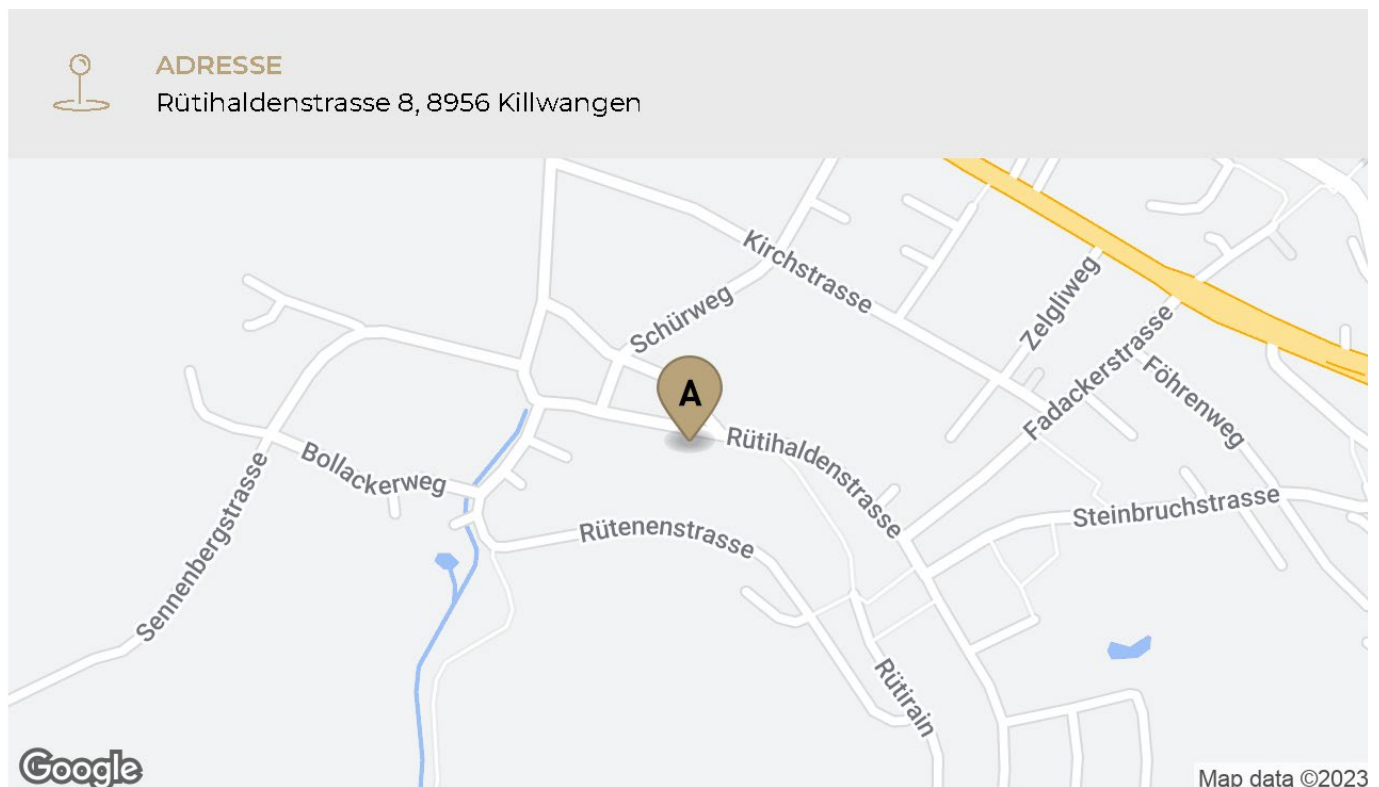
2014



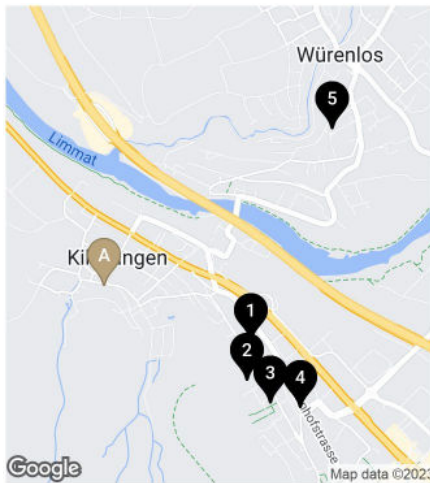
**REFERENZ-NR.**

53

## LAGE DER LIEGENSCHAFT

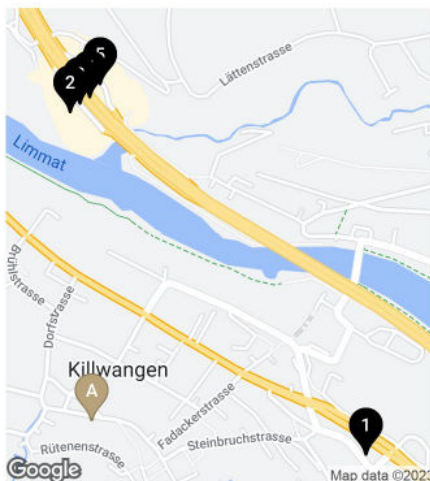


## DIE INFRASTRUKTUR



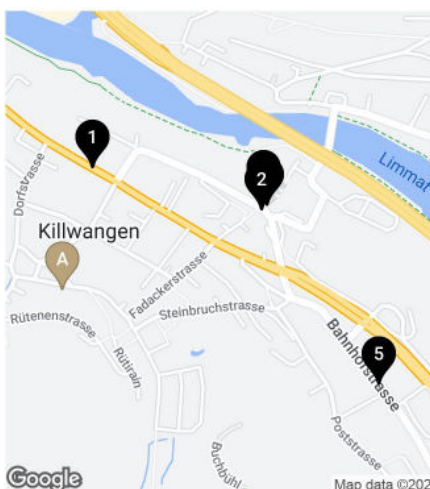
### Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 <b>MARNA-Schule für Fernbehandl...</b> 777 m	13'	3'	3'
2 <b>Schulhaus Hasel</b> 850 m	16'	4'	3'
3 <b>Kindergarten Schleipfe</b> 1 km	17'	4'	3'
4 <b>Kindergarten</b> 1.1 km	18'	4'	4'
5 <b>Kindergarten</b> 1.4 km	27'	9'	6'





### Einkauf

			
1 <b>mio Killwangen</b> 687 m	10'	2'	2'
2 <b>migrolino Würenlos Limmat</b> 766 m	36'	12'	10'
3 <b>Coop Supermarkt Würenlos Aut...</b> 785 m	37'	12'	11'
4 <b>Shopping-Raststätte Würenlos</b> 801 m	27'	8'	7'
5 <b>migrolino Würenlos Wald</b> 834 m	27'	8'	9'



### Öffentlicher Verkehr

			
1 <b>Killwangen, Mühlehalde</b> 306 m	6'	2'	2'
2 <b>Killwangen, Bahnhof</b> 526 m	9'	2'	2'
3 <b>Killwangen-Spreitenbach</b> 543 m	9'	3'	2'
4 <b>Bahnhof</b> 543 m	9'	3'	2'
5 <b>Spreitenbach, Spreiti West</b> 810 m	12'	3'	3'

## DIE GEMEINDE KILLWANGEN

8956 Killwangen liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Killwangen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 2'064 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.8% (Kanton: 11.8%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +22.4% verändert (Kanton: +16.6%).

## BESCHREIBUNG

Sehr grosszügiger offener Wohn-Essbereich mit Cheminée und clever abgetrenntem Schlafbereich an zentraler Lage im Grünen im Limmattal. Die Attika-Loft-Wohnung befindet sich sehr zentral aber dennoch sehr ruhig gelegen im alten Dorfkern von Killwangen unweit von Schule und Kindergarten entfernt.

Sie gelangen barrierefrei von der Garage direkt mit dem Lift in das über 3.7m hohe Entrée mit Oblichtern. Bereits beim Eintreten sticht sogleich das wunderschöne Farbkonzept mit farblich perfekt abgestimmter Tür-, Wand- und Bodenfarbe in Schlamm ins Auge. Eine Farbe die praktisch mit jedem anderen Farbton kombiniert werden kann. Eine ideale Ausgangslage für jeden Einrichtungsfan!

Aufgrund der Breite und Höhe des Entrées ist dieses auch perfekt für Kunstfans! Kunst vor oder an den Wänden wird aufgrund der Breite von 3.2 m und des Lichteinfalls von oben über die Oberlichter im Dach perfekt inszeniert!

Selbstverständlich kommen auch Pflanzen oder Wohn-Accessoires in diesem beeindruckenden Entrée perfekt zur Geltung! Eine Wohnung mit tausend Gestaltungsmöglichkeiten! Seitlich gegenüber vom Lift befinden sich die ebenfalls in Schlamm gehaltenen Einbauschränke für eine perfekte Ordnung im Eingangsbereich mit viel Platz für Mäntel, Jacken und Schuhe!

Im ebenfalls 3.7m hohen Teil der Wohnung befindet sich die sehr edle Wohnküche mit hellen, aber dennoch sehr pflegeleichten Hochglanz-Fronten und dem in der ganzen Wohnung einheitlichen schlammfarbenen Feinsteinzeug-Boden. Die Küche zeichnet sich durch extrem viel Stauraum aus.

Zudem verfügt sie über ein sehr ausgeklügeltes Innenleben mit flexibel ausziehbaren Innenschubladen, Einsätzen für Flaschen, Tüchlihalter und einem extrem grossen Vorratsschrank mit seitlichem Zugang zwecks einfacher Nutzung der Schranktiefe.

Exklusive Details sind auch der transparente, aber dennoch leicht zu reinigende Abzug, die Hochschränke mit Fronten zum praktischen Hochklappen sowie die Frühstückstheke mit Sicht in Richtung Fenster mit Morgensonne! Der perfekte Ausgangsort für einen erfolgreichen Start in den Tag!

Der Wohnraum befindet sich raffiniert gegenüber der Küche aber ums Eck zur Eingangshalle und hebt sich ab von den oft langweilig angeordneten Wohn-/Essbereichen. Zur Terrasse in Ostrichtung geben bodentiefe Schiebefenster den Blick direkt auf die Terrasse frei, so dass vor allem im Sommer Innen- und Aussenraum verschmelzen.

Eine weitere nicht bodentiefe Fensterfront gibt den Blick gegen Norden frei und bietet eine ausgezeichnete Ausgangslage, um ohne direkte Sonneneinstrahlung z.B. ein edles Leder-Sofa mit Blick zum Cheminée zu platzieren. Perfekt mit dem Cheminée abgestimmt und für einen tollen Look befindet sich gleich daneben eine in die Wand eingelassene Aussparung zur perfekten Inszenierung des Brennholzes!

Auf der nach Osten ausgerichteten Terrasse geniessen sie eine wunderschöne Aussicht und viel Sonne. Ein unverzichtbarer Luxus sind die farblich perfekt abgestimmten Pflanzentöpfe auf Mass mit automatischer Bewässerung.

Sie sparen damit nicht nur wertvolle Zeit, Ihre Pflanzen werden auch gedeihen! Ein weiteres Highlight sind die wunderschönen Gräser sowie die Pergola mit Glasdach und Sonnenschutz. Der perfekte Ort für einen Esstisch in unmittelbarer Nähe zur Küche!

Ebenfalls im gemeinschaftlichen Teil der Wohnung befindet sich das Büro, welches auch als Spielzimmer, TV- oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Ideal für ein Büro ist die zentrale Lage gleich beim Eingang für Kundenbesuche. Angrenzend dazu befindet sich der sehr grosszügige Wirtschaftsraum mit Lagerfläche, welche sich für die Lagerung von Produkten oder Büromaterial anbieten würd.

Wie die Küche ist auch die Ausgestaltung des gleich beim Eingang liegenden Hauswirtschaftsraums mehr als durchdacht. Nebst Waschmaschine, Tumbler und Tiefkühler befinden sich darin Wandschränke mit Stauraum für Putzmittel und Putzutensilien, einen extra Schrank für den Staubsauger sowie viel Stauraum beispielsweise für sperriges Material wie Reisekoffer.

Der top organisierte Wirtschaftsraum wird abgerundet mit einer Pinwand, damit die künftigen Besitzer organisatorisch alles im Griff haben werden. Die beeindruckende Raumhöhe von 3.7m setzt sich im Gästebad fort! Highlight ist der riesengrosse Spiegel mit einer stylischen Ablage zum Dekorieren, welche jedes Deko-Herz höherschlagen lässt! Auch im Gästebad überzeugt der sehr durchdachte Waschtisch-Unterschrank und sorgt für eine top Ordnung.

Weitere Highlights sind die begehbare Dusche, der Tüechli-Wärmer sowie ein daneben liegender in die Wand integrierter Schrank zur Aufbewahrung von Frottée-Wäsche. Ebenfalls von der Eingangshalle ausgehend aber mit einer Türe abgetrennt, befindet sich das Kinder- oder Gästezimmer. Passend zum Farbkonzept im Eingangsbereich wurde eine Wand im Streifen-Look gestrichen. Vom Fenster mit edler Vorhangstange hat man einen perfekten Ausblick ins Grüne ohne jeglichen Verkehrslärm.

Neben dem Kinderzimmer befindet sich ebenfalls mit einer Tür abgetrennt von der Eingangshalle her der sehr grossräumige Master-Bedroom mit integrierter Ankleide und Ensuite-Badezimmer. Für den Master-Bedroom mit 43 m<sup>2</sup> wurden zwei Zimmer zusammengelegt. Die integrierte Ankleide mit geschlossenen Schränken in Schlammfarbe besticht wiederum durch die sehr clevere Einteilung sowie sehr viel Platz.

Zudem wird die Ankleide perfekt inszeniert durch eine indirekte Decken-Beleuchtung sowie Deckenspots. Im Schlafbereich wurde das Farb-Konzept ebenfalls aufgenommen und eine Wand im Streifen-Look gestrichen. Der eigentliche Schlafzimmer-Bereich ist aber immer noch genügend gross, um noch eine Yoga-/Gym- oder Lese-Ecke einzurichten. Eine Bodensteckdose eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die Schlafzimmer-Gestaltung. Auch das Schlafzimmer ist ins Grüne ohne jeglichen Verkehrslärm ausgerichtet.

Direkt angrenzend zum Master-Bedroom befindet sich das Ensuite-Badezimmer. Für perfektes Tageslicht verfügt es über ein grosses Fenster mit Sichtschutz und mit einer wunderschönen Vorhangstange für Wohnlichkeit auch im Bad! Der Spiegelschrank lässt sich sehr raffiniert durch Schiebetüren öffnen und auch hier komplettiert ein Tüechli-Wärmer das Angebot.

2 Parkplätze mit Elektro-Mobilitäts-Anschluss in der Einstellhalle mit direktem Liftzugang in die Wohnung runden dieses Angebot, geeignet für Wohnfans als Paar, Kleinfamilie oder für Wohnen/Arbeiten ab.

Killwangen liegt zwischen Dietikon und Baden zwischen dem linken Ufer der Limmat und am Fusse des Heitersberg, 19 km von Zürich und 7 km von Baden entfernt. Killwangen verfügt über einen eigenen Bahnhof, welcher an den ZVV mit den S-Bahnlinien S11 und S12 (Verbindung Aargau – Ost-Schweiz) und die regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen sowie die Limmattalbahn angebunden ist. Für Nachtschwärmer verkehren am Wochenende die Nacht-SBahn sowie der Nachtbus. Ohne Umsteigen sind Sie mit der S-Bahn in 21 Min. am HB Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie 1x wöchentlich im Lebensmittelbus im Dorf oder aber mit dem Auto in 4. Minuten Entfernung bei Spar in Spreitenbach. Für ein ausgedehnteres Shopping-Erlebnis sind Sie mit dem Auto in 5 Minuten im Shoppi Tivoli Spreitenbach, dem Einkaufs-Eldorado!

Ferner finden Sie für Freizeit-Aktivitäten im benachbarten Spreitenbach das Pathé Kino mit 10 Kinosalen, die Umwelt-Arena, eine Kartbahn sowie auch Bars und Restaurants sowie Hotels für die Unterbringung Ihrer Gäste.

Killwangen befindet sich auch in einer wunderschönen Freizeit-Region. Im Dorf selber befindet sich das Meier-Bädli, ein Dorf-Freibad mit Gratiseintritt nur für die Dorfbewohner. Verschiedene Vereine sowie auch verschiedene Fitnesscenter im benachbarten Spreitenbach bieten ebenfalls viele Freizeitgestaltungsmöglichkeiten an.

Zwischen Heitersberg und Lägeren gelegen ist Killwangen der ideale Ausgangspunkt für Jogging, Biking und Wandern. Ebenfalls in Gehdistanz befinden sich der Egelsee sowie der Franzosenweiher, in welchem sogar gebadet werden kann.

Haben Sie noch weiterführende Fragen oder möchten Sie dieses Wohngefühl live vor Ort erleben?

**Christine Rohner-Lustenberger, Tel. 076 461 22 02, unsere Expertin für das Limmattal, freut sich auf Ihren Anruf und vereinbart mit Ihnen sehr gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.**



**076 461 22 02**



**CHRISTINE**

*Rohner-Lustenberger*

**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



## DETAILBESCHRIEB

### ANGEBOT

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'490'000.–
<b>Amtlicher Steuerwert</b>	CHF 605'200.–
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 21'122.–
<b>Erneuerungsfonds Einlage</b>	CHF 1'100.–
<b>Erneuerungsfonds Wert</b>	CHF 45'000.–

### ZUSATZANGEBOTE

2 x Tiefgarage	je CHF 35'000.–
----------------	-----------------

### FLÄCHEN

<b>Nutzfläche</b>	188 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	34 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	167/1000

### ECKDATEN

<b>Referenz-Nr.</b>	53	<b>Baujahr</b>	2014
<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage	<b>Renovationsjahr</b>	2022
<b>Etage</b>	2	<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Zimmer</b>	3.5	<b>Raumhöhe</b>	3.7 m
<b>Nasszellen</b>	2	<b>Parzellen-Nr.</b>	1185
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1	<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmepumpe
<b>Etagen</b>	1	<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

### EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Cheminée
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Modernisiert
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

## LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

## QUALITÄT UND ZUSTAND



**Küche**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



**Badezimmer**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



**Fussboden**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

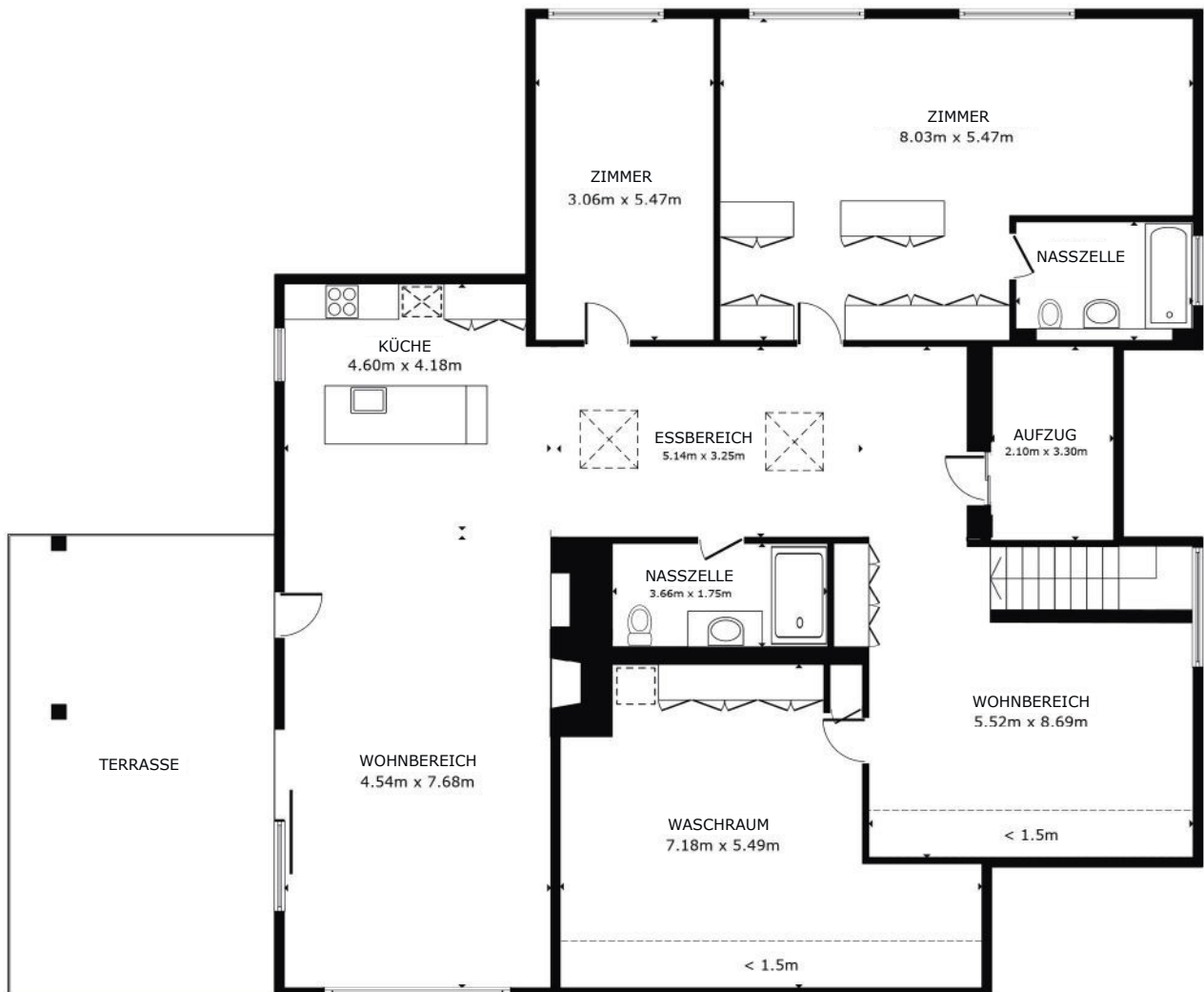


**Fenster**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

## GRUNDRISS



## IMPRESSIIONEN

Aussenansicht



Aussenansicht



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer - Visualisierung



Wohnzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Küche



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



Küche

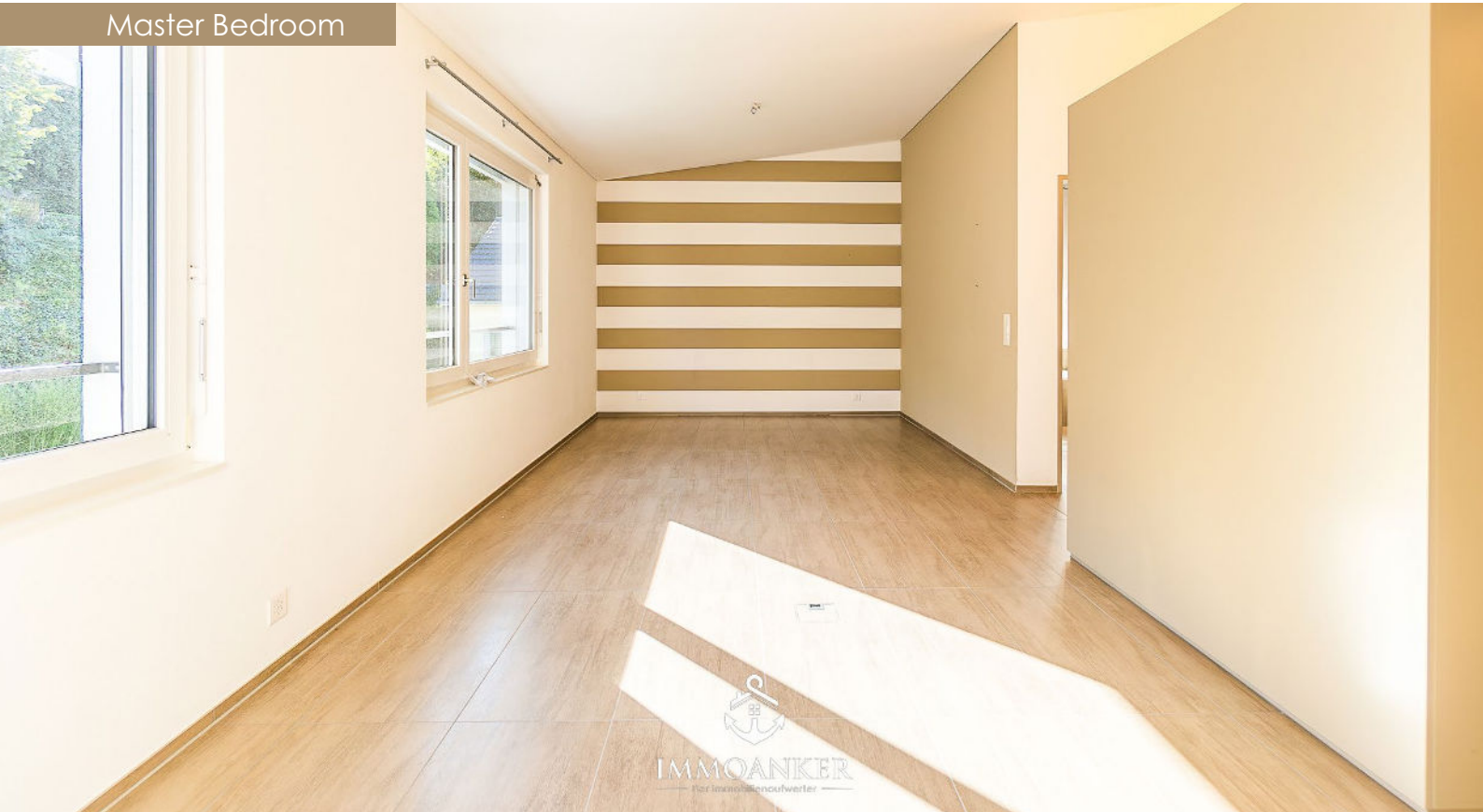


**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

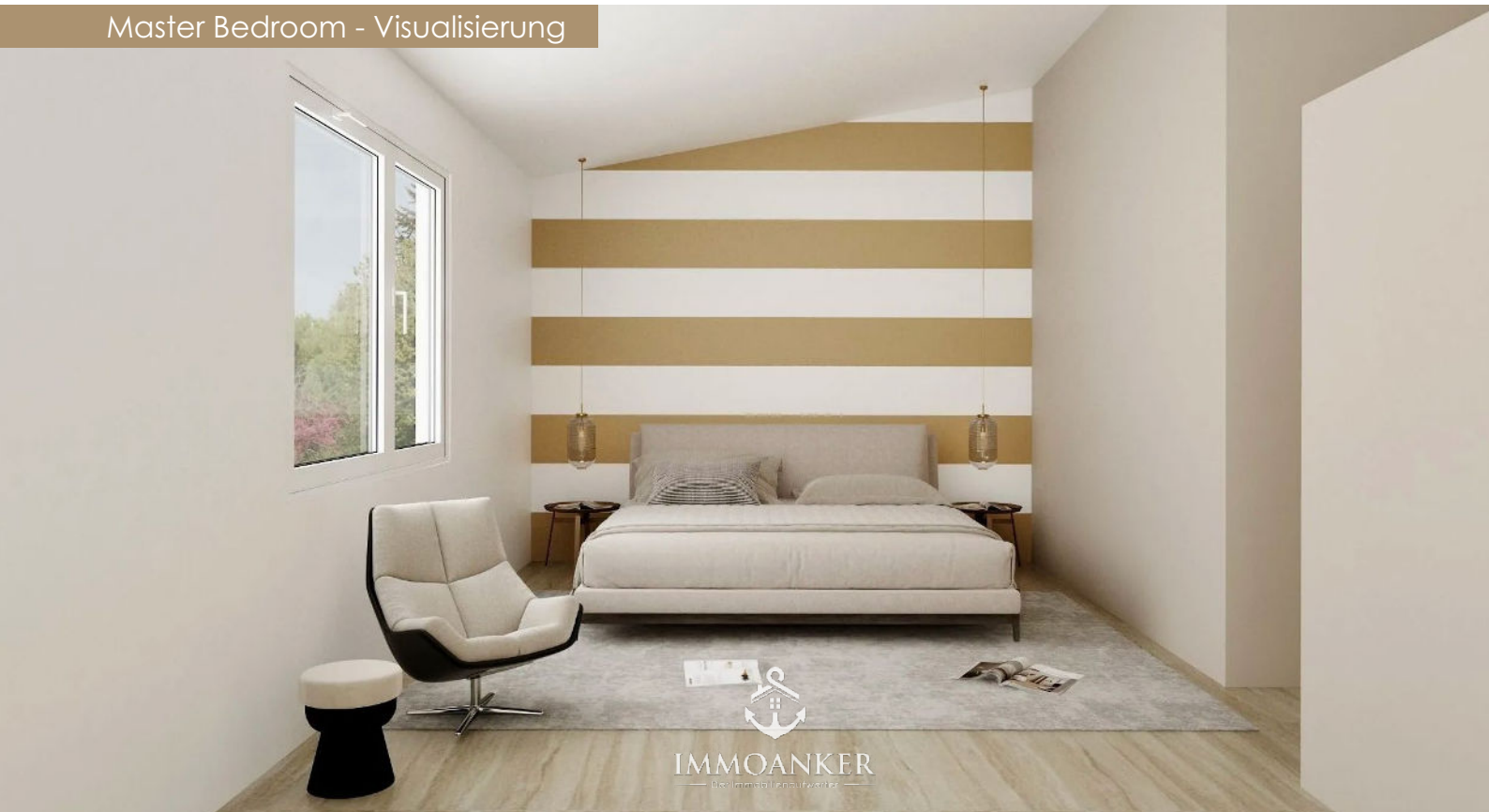
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Master Bedroom



Master Bedroom - Visualisierung



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Master Bedroom



Master Bedroom - Ankleide



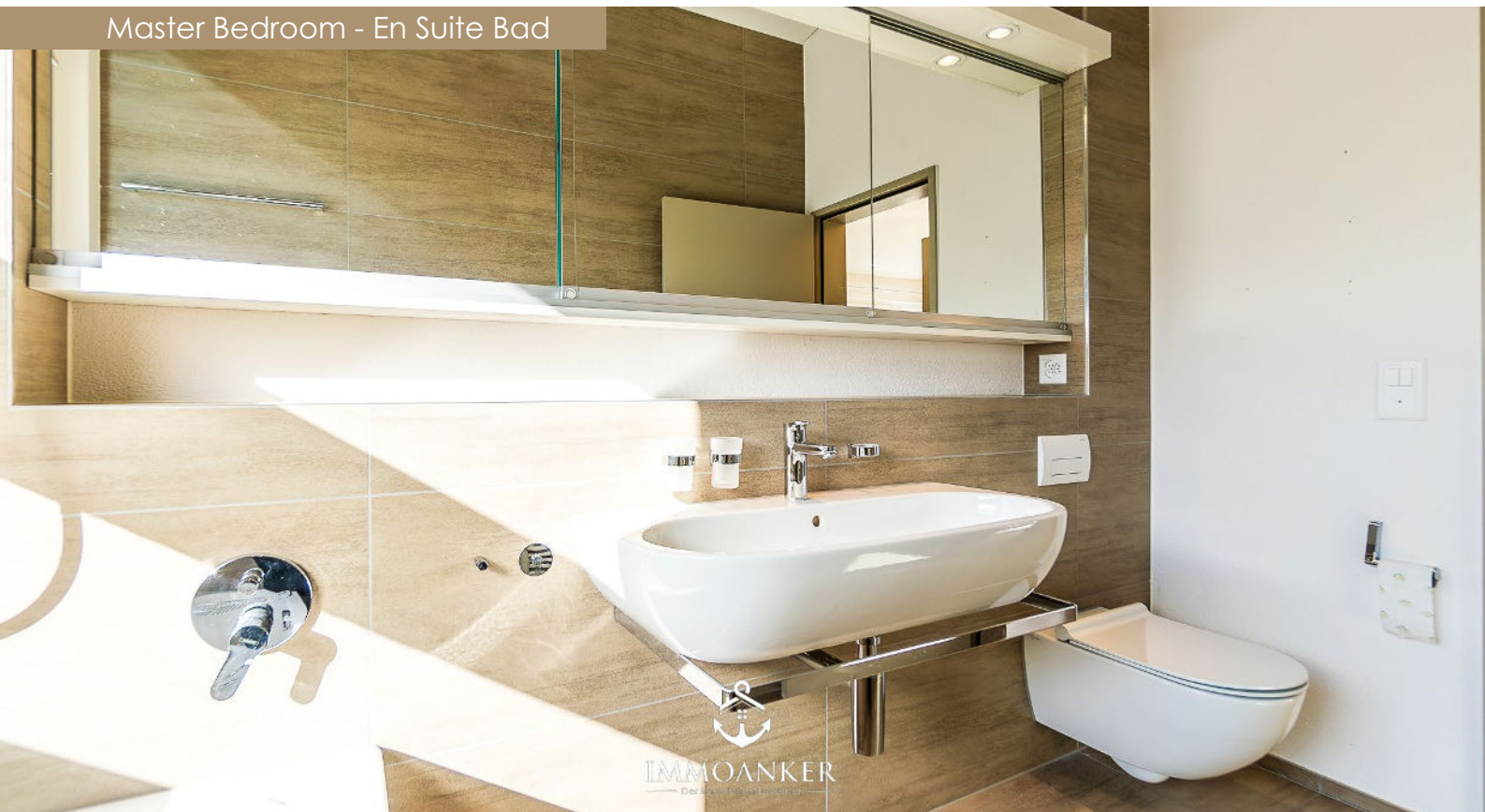
**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Master Bedroom - En Suite Bad



Master Bedroom - En Suite Bad



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kinderzimmer



Kinderzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Gästenasszelle



Gästenasszelle



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro



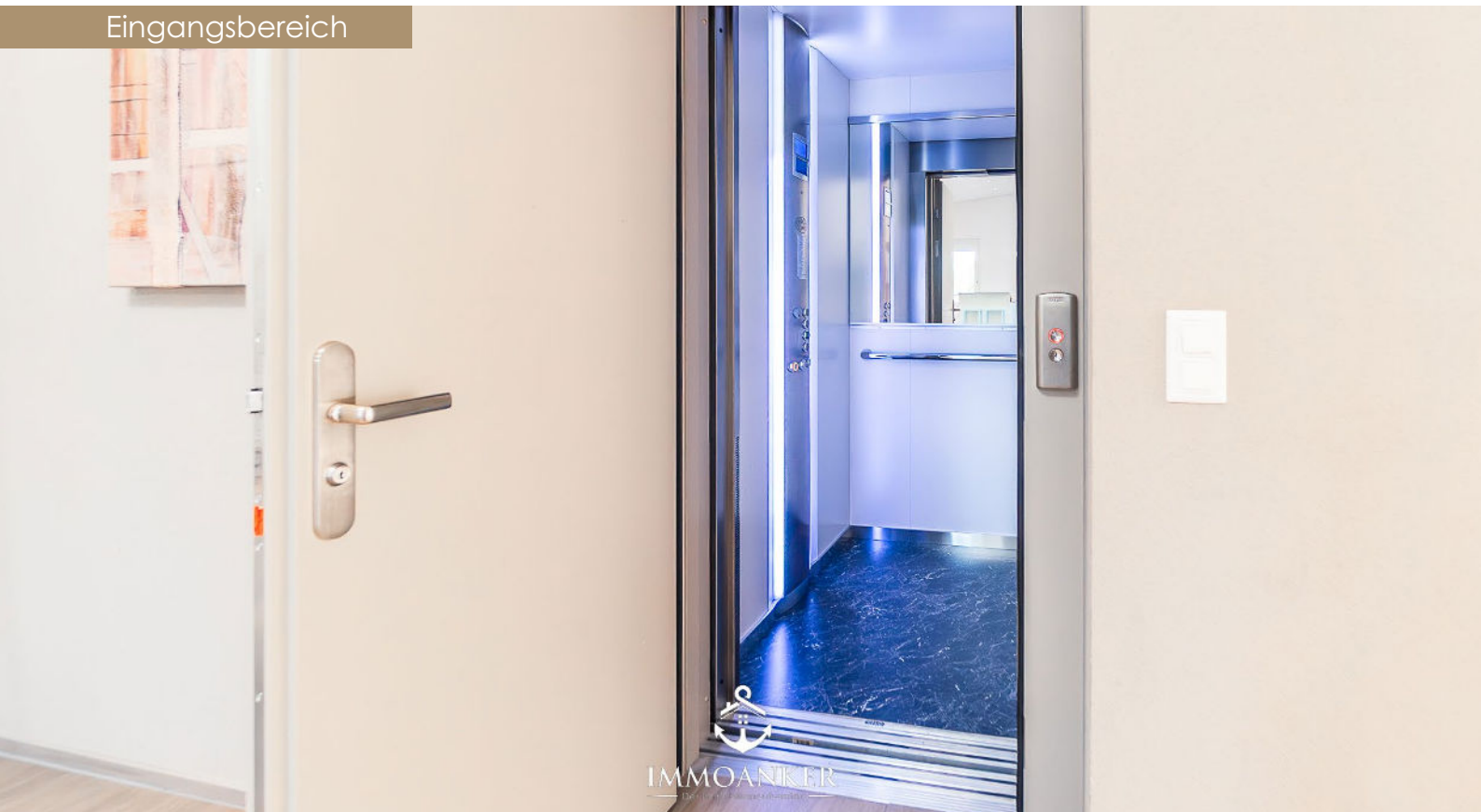
Büro



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingangsbereich



Eingangsbereich



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingangsbereich



Eingangsbereich



Hauswirtschaftsraum



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Hauswirtschaftsraum



Keller



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Keller



Terrasse



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Terrasse



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Aussenaufnahme



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenaufnahme



Aussenaufnahme



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Umgebung



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

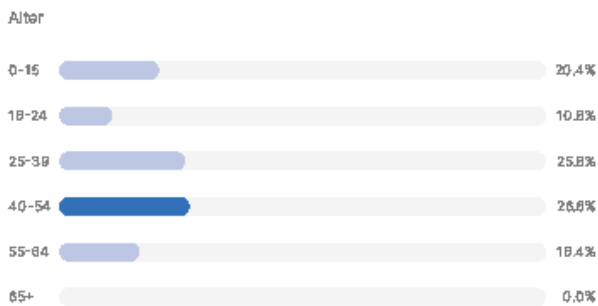
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Baden (Bezirk / Amt)

### Altersgruppen

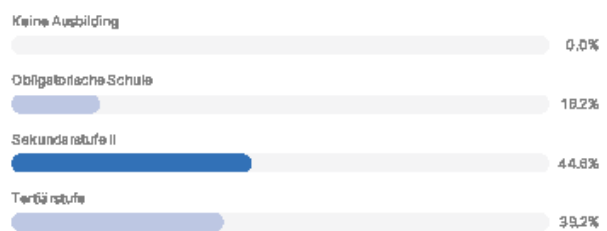
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren  
**40-54** **-1%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Bildungsniveau

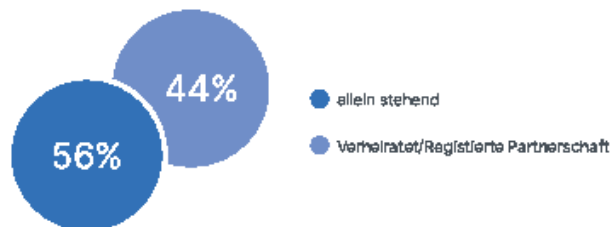
Am häufigsten vertretenes Bildungsniveau in der Region  
**Sekundarstufe II**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren  
**allein stehend** **+1%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Baden (Bezirk / Amt)

### Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren  
**146'064** **+4.3%**

Einwohnerzahl



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren  
**8%** **+0.4%**

Prozentsatz



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020



## Umwelt > Geräusch

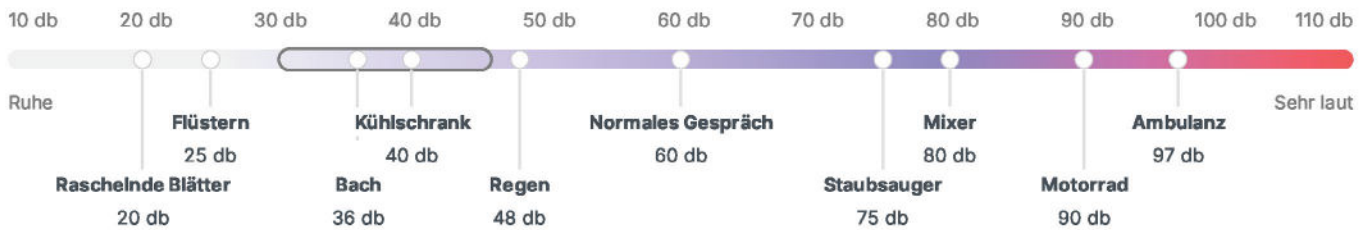
3.5

### Mittlerer Geräuschpegel

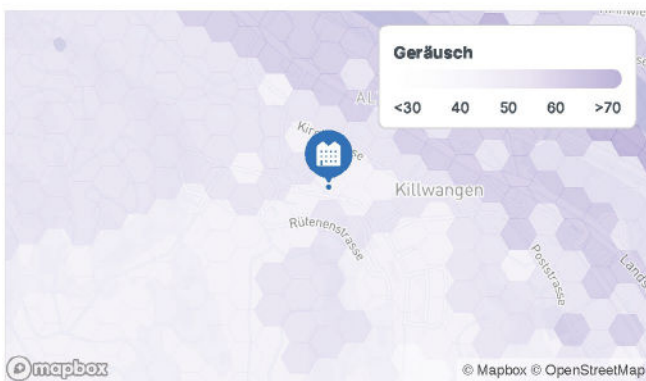
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 292 m

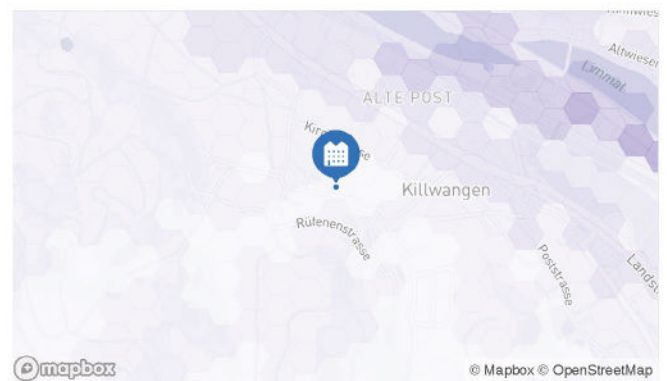
Nächste Zuglinie: 422 m



### Strassenlärm

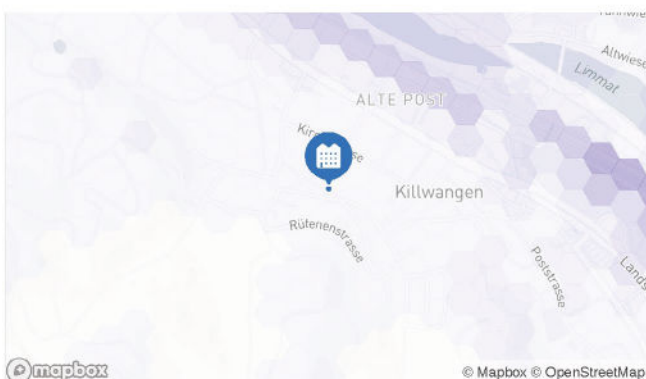


Geräuschpegel untertags 46db

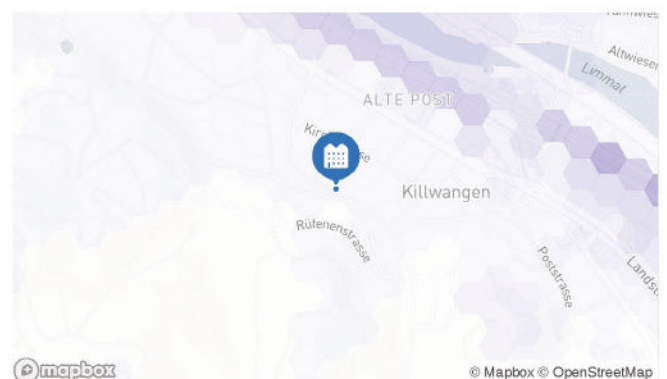


Geräuschpegel in der Nacht 38db

### Zuggerusch



Geräuschpegel untertags 31db



Geräuschpegel in der Nacht 30db

**Umwelt > Aussicht**

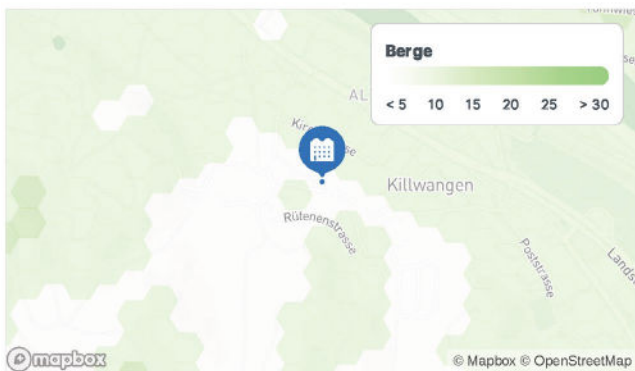
3.6

**Aussicht**

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

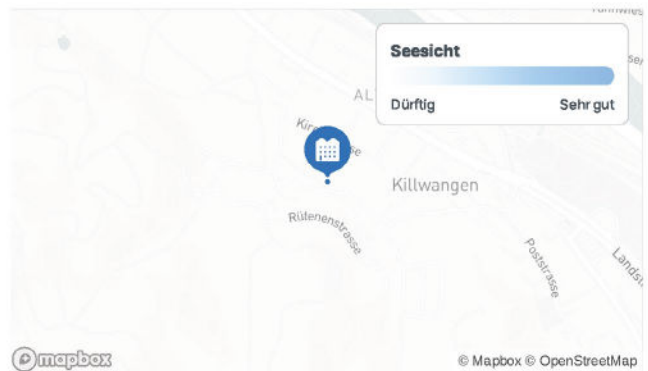
**Hangneigung: 10°**

**Berge**

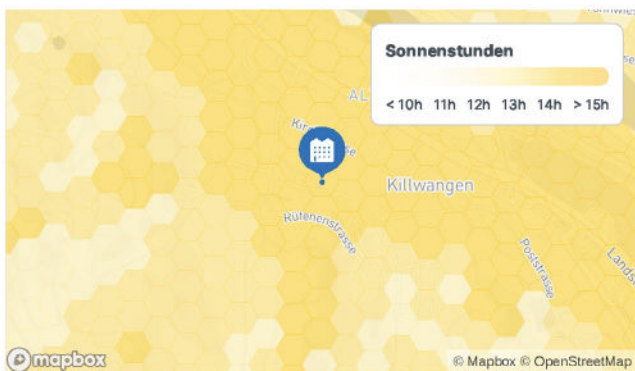


Berge 4

**Seesicht**



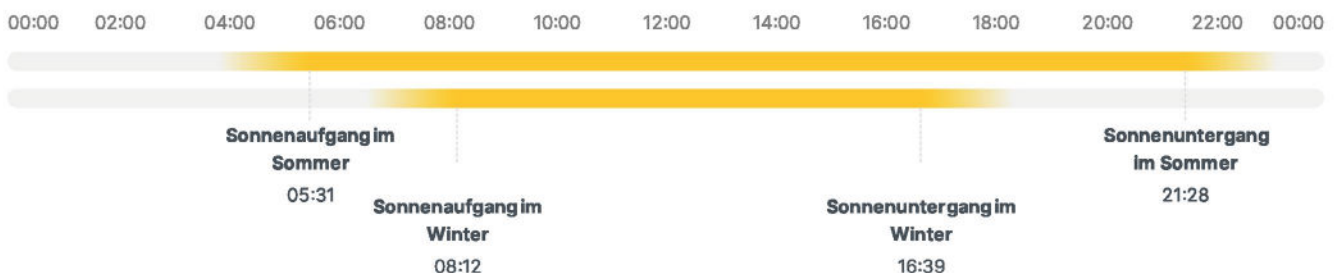
**Sonnenstunden**



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 5h



## Umwelt > Immissionen

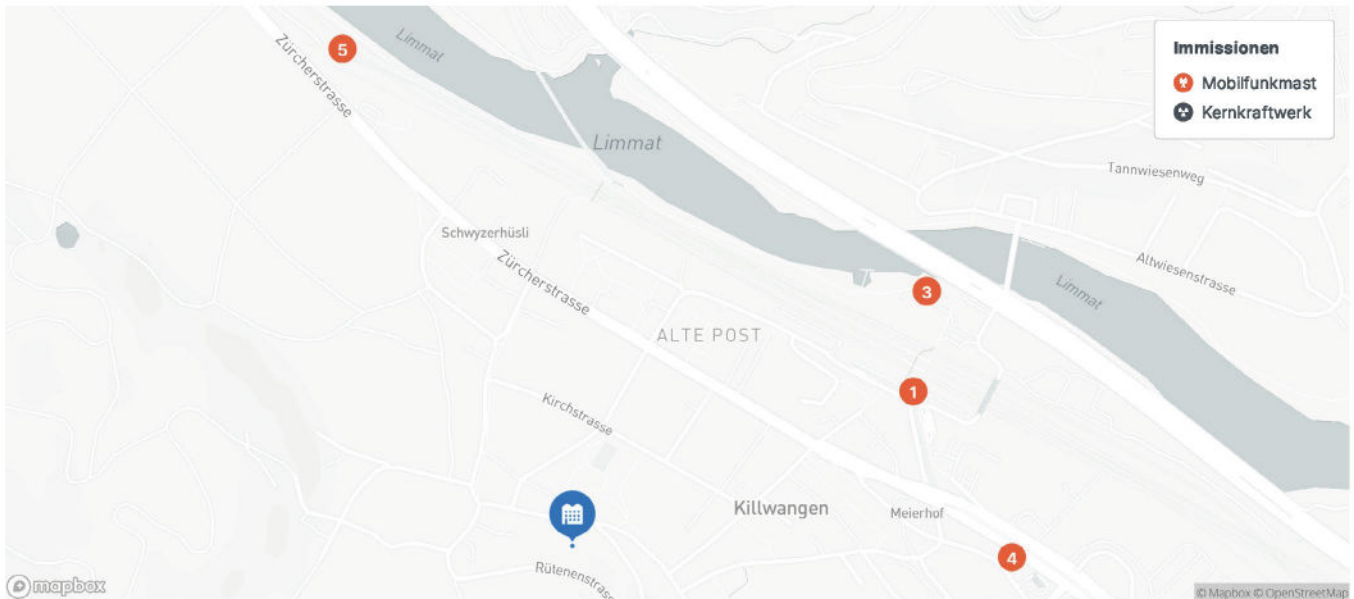
3.9

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 16.2 km




 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 532 m



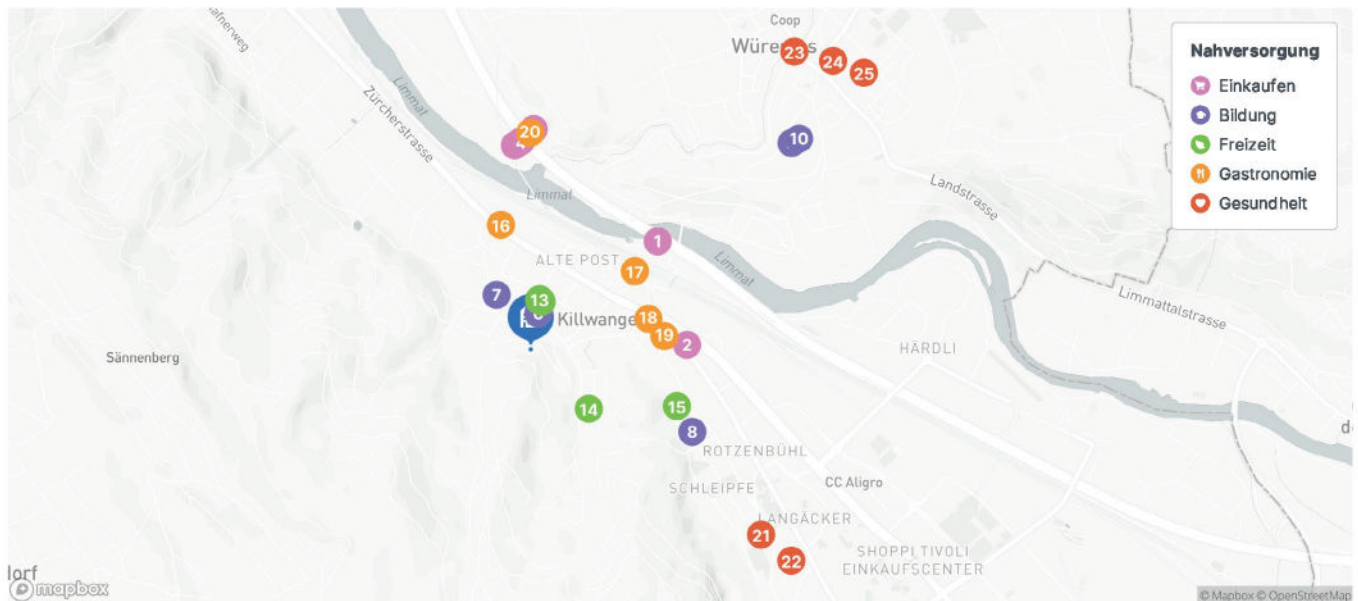
### Mobilfunkmast

<b>1</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	532 m
<b>2</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	616 m
<b>3</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	616 m
<b>4</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	645 m
<b>5</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	765 m

### Kernkraftwerk

	<b>Kernkraftwerk Beznau</b>	16.2 km
	<b>Kernkraftwerk Leibstadt</b>	22.6 km
	<b>Kernkraftwerk Gösgen</b>	29.7 km
	<b>Kernkraftwerk Mühleberg</b>	96.6 km

## Nahversorgung



### 3.5 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	646 m
2	Mio	674 m
3	Migrolino	761 m
4	Nestlé Shop	776 m
5	Migrolino	827 m

### 4.2 Bildung

6	Killwangen	53 m
7	Kindergarten Dorf	189 m
8	Schulhaus Hasel	832 m
9	Kindergarten Buech 1	1.4 km
10	Kindergarten Buech 2	1.4 km

### 4.6 Freizeit

11	Sport	102 m
12	Sport	105 m
13	Sport	109 m
14	Meierbädli	440 m
15	Sport	718 m

### 3.6 Gastronomie

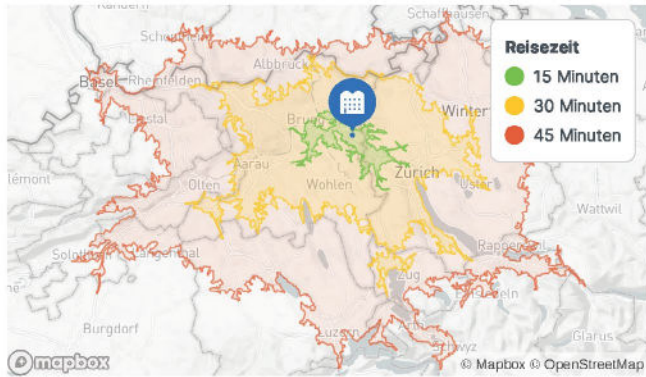
16	Schwyzehüsli	438 m
17	Café Suisse	498 m
18	Meierhof	503 m
19	Sofra	575 m
20	Marché Würenlos	810 m

### 3.4 Gesundheit

21	Dr. med. Maeder	1.3 km
22	Zahnarzt	1.5 km
23	Drogerie am Bach	1.6 km
24	Ländli Apotheke	1.7 km
25	Tierarztpraxis Wilde-Stein...	1.8 km

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto



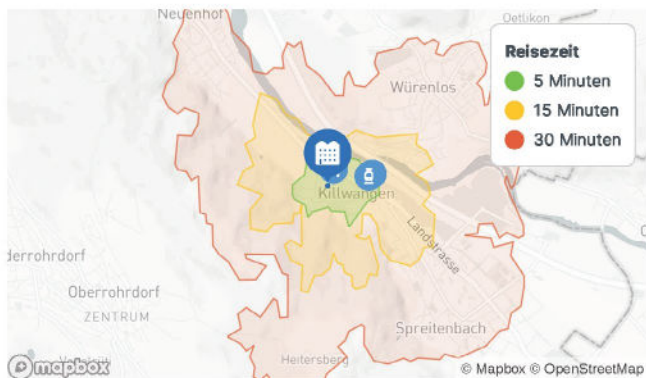
✈ Flughafen Flughafen Zürich 15.7 km

🛣 Autobahnauffahrt Spreitenbach 1.6 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 218 Einkaufen
- 🎓 277 Bildung
- 🍽 431 Gastronomie
- 🏥 125 Gesundheit
- 🕒 922 Freizeit

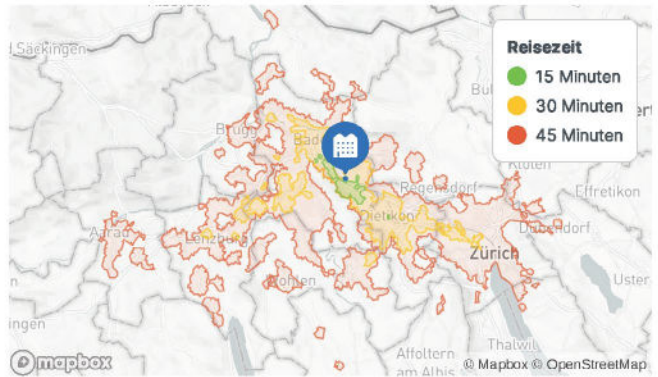
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🕒 8 Freizeit

### 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



🚆 Bahnhof Killwangen-Spreitenbach 537 m

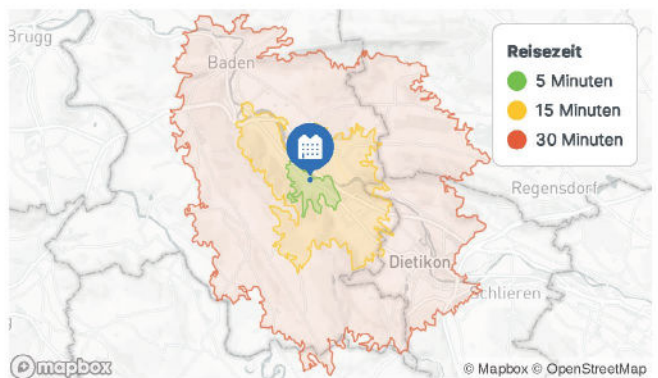
🚌 Bus Mühlehalde 289 m

🚊 Tram Killwangen Bahnhof 492 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 23 Einkaufen
- 🎓 22 Bildung
- 🍽 34 Gastronomie
- 🏥 13 Gesundheit
- 🕒 48 Freizeit

### 🚲 Fahrrad

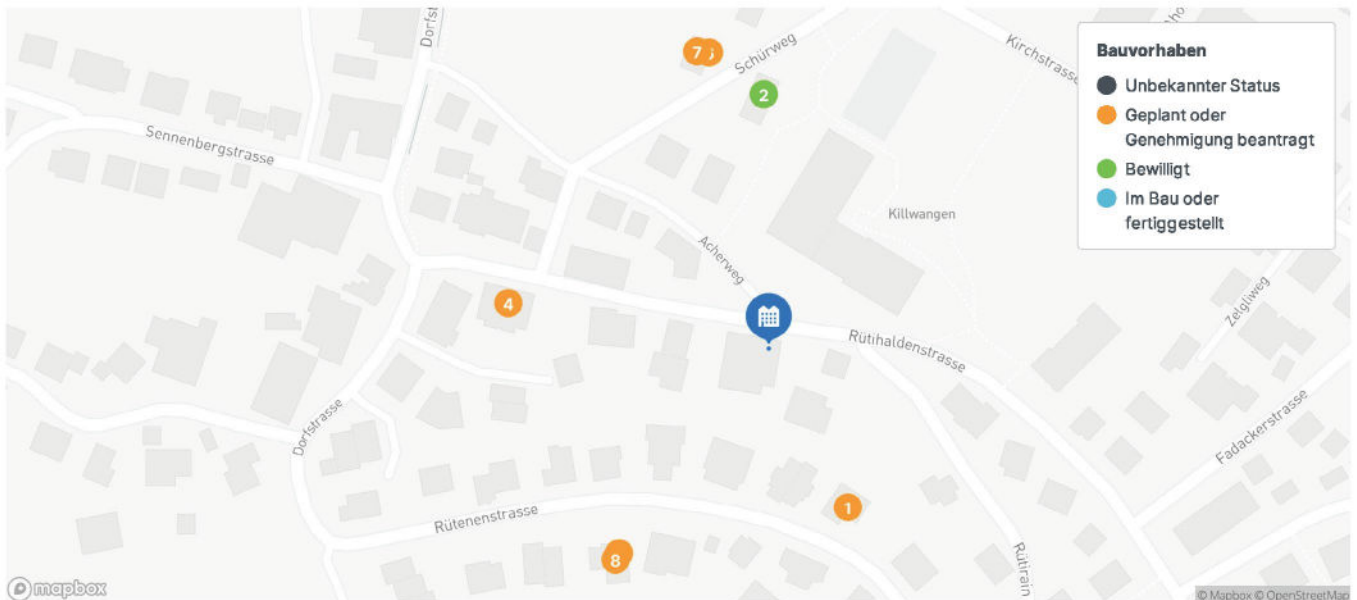


#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 23 Einkaufen
- 🎓 34 Bildung
- 🍽 44 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🕒 97 Freizeit

## Bauvorhaben

5 km Radius



1	<b>Sanierung, Erweiterung und Umbau Einfamilie...</b> Distanz: 77 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 3 Wohnungen
2	<b>Erweiterung Einfamilienhaus</b> Distanz: 88 m	<b>Bewilligt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	1 Stockwerk 1 Wohnung
3	<b>Ersatz 1 Dachfenster und 2 Glasziegelfenster</b> Distanz: 88 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	
4	<b>Einbau Dachfenster</b> Distanz: 101 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	
5	<b>Umnutzung Loggia OG als Zimmerbestandteil</b> Distanz: 106 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	
6	<b>Erstellung Carport und Geräteraum</b> Distanz: 106 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	1 Gebäude	
7	<b>Neubau Doppel Einfamilienhaus</b> Distanz: 108 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen
8	<b>Kubisches Glasdach als Wetterschutz für Sit...</b> Distanz: 109 m	<b>Genehmigung beantragt</b>	Wohnbau 1 Gebäude	

## ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



## IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

### 1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: [immoanker.ch/suchprofil](https://immoanker.ch/suchprofil)

### 2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

### 3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

### 4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

### 5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

### 6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.



## DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023