

HELLE DACHGESCHOSSPERLE – MODERNES WOHNEN AUF ZWEI ETAGEN

Geräumige Familienresidenz mit modernem Flair und Balkon

Verkaufspreis

CHF 739'000.-

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 Hunzenschwil	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	11
Über Immoanker	30
Disclaimer	32



ADRESSE

Bahnhofmatten 14, 5502 Hunzenschwil



OBJEKTART

Dachwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 739'000.-



VERFÜGBAR AB

auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

138 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

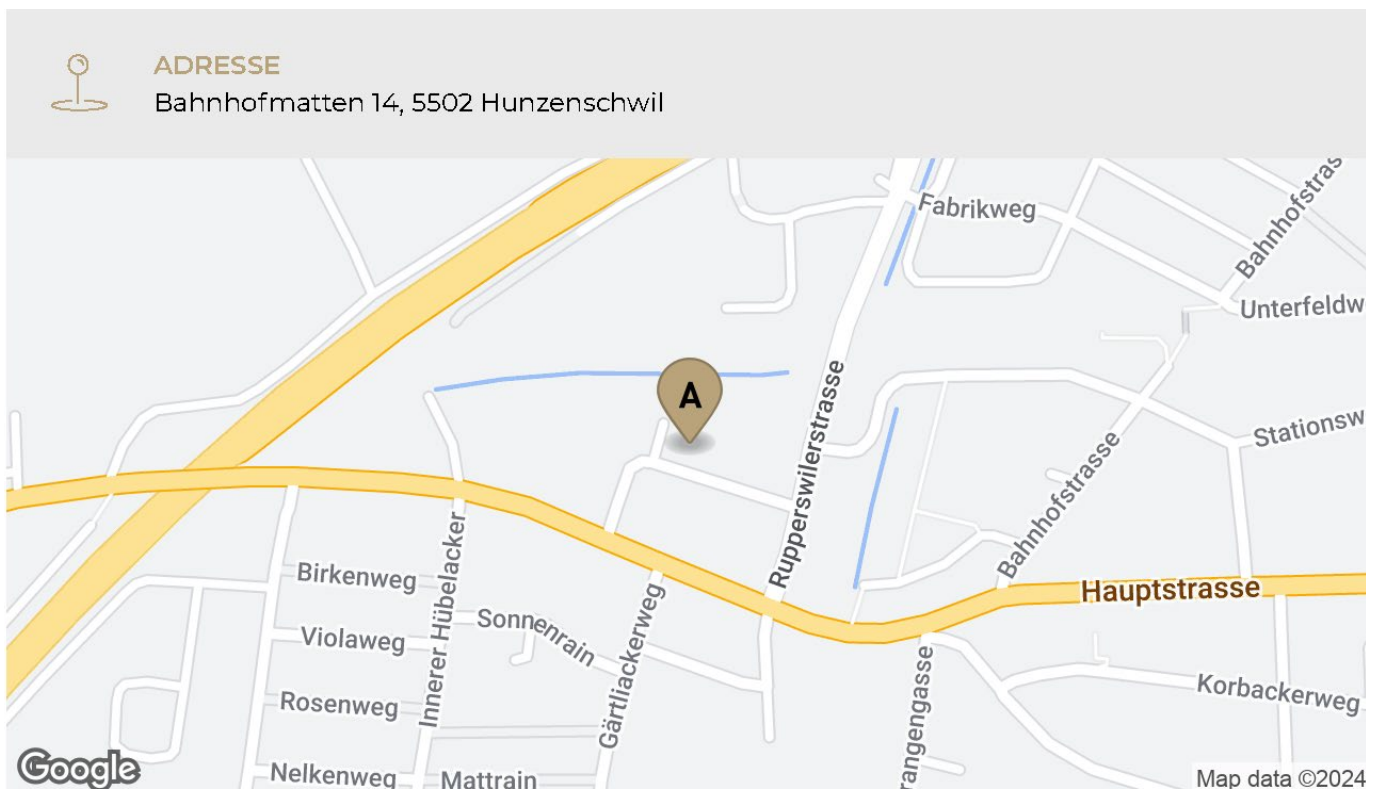
1991



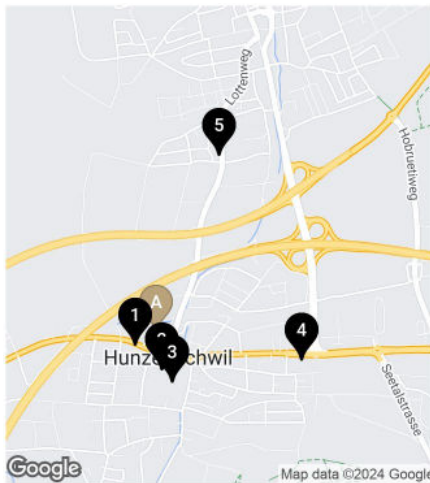
REFERENZ-NR.

80

LAGE DER LIEGENSCHAFT

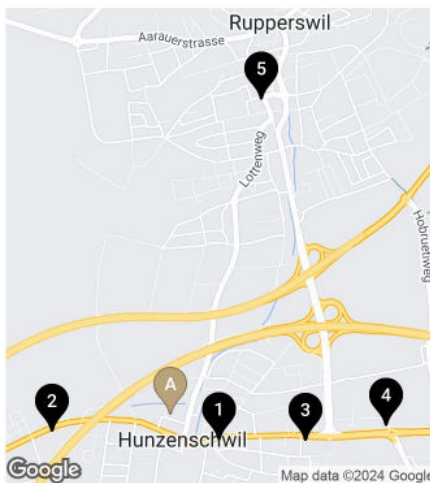


DIE INFRASTRUKTUR






Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kita Mogerli 122 m	2'	1'	1'
2 Kindergarten 5 189 m	4'	1'	1'
3 Spielplatz Schulhaus 261 m	4'	2'	1'
4 Nail-Seminar-Kurs-Schule-Ausb... 735 m	13'	5'	3'
5 Kita Zauberhaus 931 m	14'	4'	2'



Einkauf

			
1 Denner Partner 271 m	5'	2'	1'
2 migrolino Hunzenschwil 594 m	9'	2'	1'
3 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 683 m	11'	4'	2'
4 Lidl Schweiz 1.1 km	18'	6'	5'
5 Volg 1.6 km	24'	6'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Hunzenschwil, Unterdorf 195 m	4'	1'	1'
2 Hunzenschwil, Bahnhof 274 m	5'	2'	1'
3 Hunzenschwil, Birkenweg 324 m	6'	2'	1'
4 Hunzenschwil, Gemeindehaus 365 m	7'	3'	2'

DIE GEMEINDE HUNZENSCHWIL

5502 Hunzenschwil liegt im Bezirk Lenzburg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Hunzenschwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.4% pro Jahr auf 4'308 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.4% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.0% verändert (Kanton: +20.6%).

BESCHREIBUNG

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser beeindruckenden 5.5-Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung Nr. 12, die mit einer Wohnfläche von 138 m² auf zwei Etagen im 2. Ober- und Dachgeschoss verteilt ist. Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs dieser stilvollen Wohnung begrüßen Sie grosszügige Einbauschränke und ein einladender Platz für Ihre Garderobe.

Der Wohnbereich ist der Mittelpunkt dieser Wohnung und bietet dank seiner offenen Gestaltung und dem direkten Zugang zu einem sonnigen, gedeckten Balkon mit Glastrennwand einen idealen Raum für Entspannung und gemeinsame Momente. Eine grosse Fensterfront und die teils offene Decke durchfluten den Raum mit Licht, und der hochwertige Parkettboden unterstreicht die warme Atmosphäre.

Der Essbereich knüpft nahtlos an den Wohnbereich an und profitiert von einem hellen Platz an der Fensterfront. Die zweckmässige Küche, erst kürzlich teilrenoviert, besticht durch eine moderne weisse Einrichtung mit schwarzer Steinarbeitsfläche und modernen Geräten wie einem hochliegenden VZUG Backofen, Glaskeramik Kochfeld und einem Haier Doppel-Kühlschrank.

Ein helles Fenster sorgt hier für ein angenehmes Arbeitslicht und bietet reichlich Stauraum für alle Küchenutensilien. Der überdachte Balkon lädt mit seiner schönen Aussicht und ausreichend Platz für einen Grill und/oder eine kleine Lounge zum Verweilen ein, perfekt für ruhige Abendstunden in der Sonne.

Das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zu einem kleinen Balkon und zwei weitere Zimmer im unteren Geschoss garantieren Privatsphäre und Ruhe. Jedes Zimmer ist durchflutet von natürlichem Licht, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Darüber hinaus erwarten Sie im Obergeschoss zwei weitere Zimmer, die sich durch hohe Decken, offene Sichtbalken und viel Licht dank grosser GiebelDachfenster auszeichnen. Diese Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Wohnraum oder als Spielzimmer für Kinder.

Im Badezimmer im unteren Stockwerk finden Sie eine Kombination aus Badewanne und Dusche vor, umgeben von hellen keramischen Wand- und Bodenfliesen, die eine saubere und frische Atmosphäre schaffen. Ein separates Gästebad direkt nach dem Eingang mit Dusche erhöht den Komfort für Ihre Besucher und Familie.

Zu den weiteren Highlights zählen ein Tiefgaragenplatz Nr. 46, ein ca. 11 m² grosser Bastelraum/Weinkeller mit Anschluss für Waschmaschine/Tumbler sowie ein 8 m² grosser Kellerraum im Untergeschoss. Die Wohnung wird beheizt durch eine umweltfreundliche Fernwärmeheizung, die Effizienz und Komfort in Einklang bringt. Die kinderfreundliche Siedlung bietet viel Grün und Spielflächen und einen Spielplatz, ideal für Familien.

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Markus Wymann, Tel. 076 246 56 04, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **076 246 56 04**



MARKUS

Wymann



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 739'000.–
Nebenkosten	CHF 8'940.– / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	Inklusiv
1 x Bastelraum	Inklusiv

EIGENSCHAFTEN

<input checked="" type="checkbox"/> Balkon	<input checked="" type="checkbox"/> Kabelfernsehen	<input checked="" type="checkbox"/> Virtuelle Besichtigung
<input checked="" type="checkbox"/> Garage	<input checked="" type="checkbox"/> Kinderfreundlich	<input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschine
<input checked="" type="checkbox"/> Gepflegt	<input checked="" type="checkbox"/> Ruhig	
<input checked="" type="checkbox"/> Haustiere erlaubt	<input checked="" type="checkbox"/> Sonnig	

ECKDATEN

Referenz-Nr.	80	Baujahr	1991
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Renovationsjahr	2023
Etage	2	Zustand	Gepflegt
Zimmer	5.5	Zone	Wohnzone
Nasszelle	2	Wärmeerzeugung	Fernwärme
Anzahl Wohneinheiten	1	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Etagen	2		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung







Gastronomie

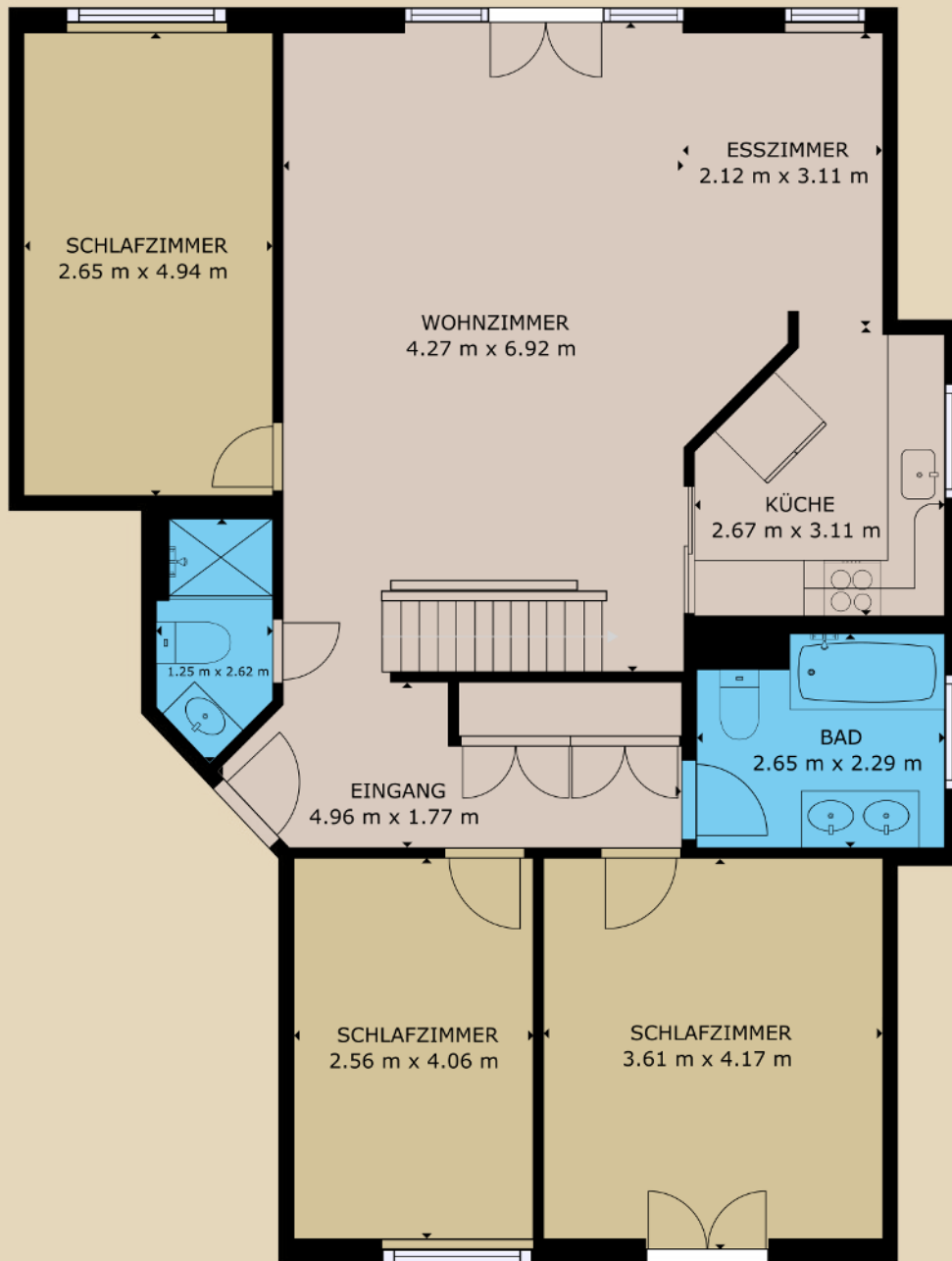


Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND

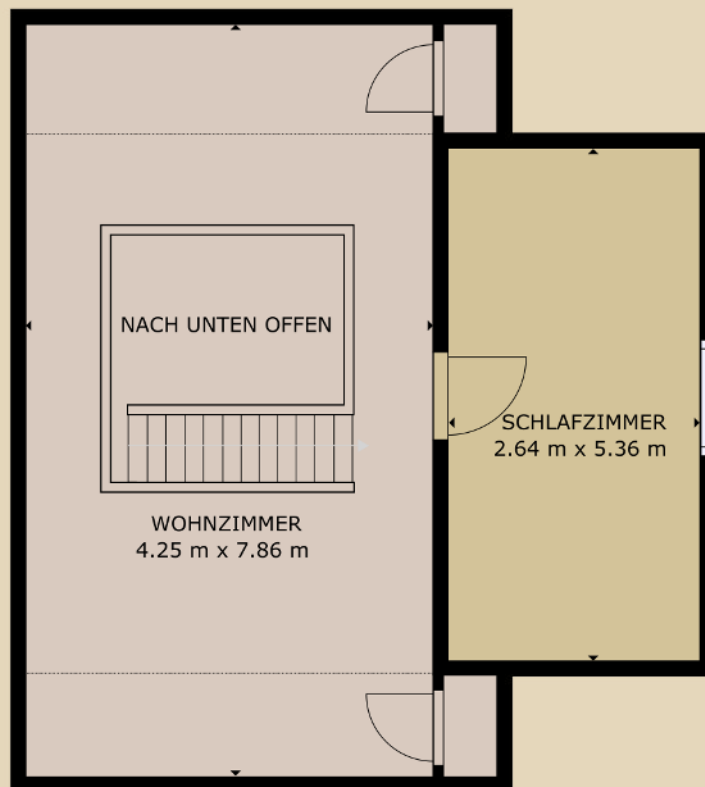
 Küche	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fussboden	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fenster	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



STOCKWERK 1

GRUNDRISS



STOCKWERK 2

IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Essbereich



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

Küche



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Eingangsbereich



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Nasszelle



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Flur



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Schlafzimmer



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Schlafzimmer



Galerie



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Galerie



Schlafzimmer oben



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Zimmer oben



Balkon



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Balkon



Garage



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

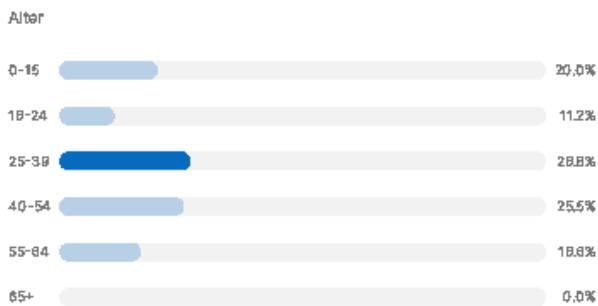
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Lenzburg (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

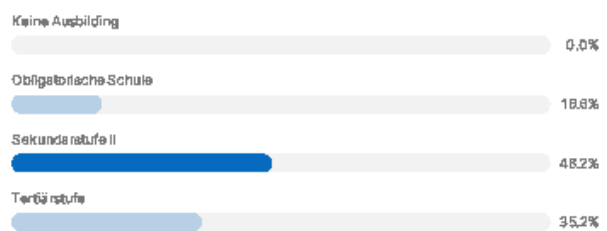
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
25-39 **+1.9%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

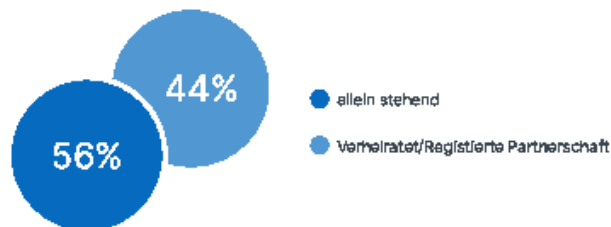
Am häufigsten vertretenes Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.5%**



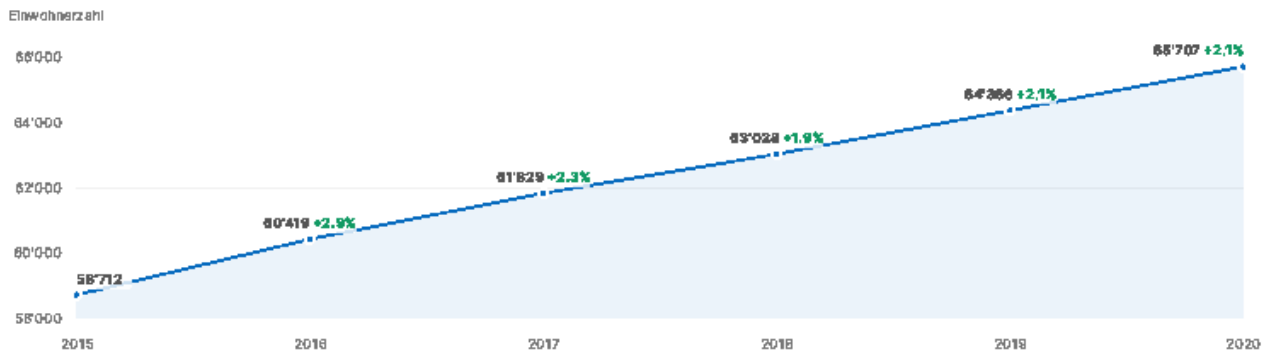
Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Lenzburg (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

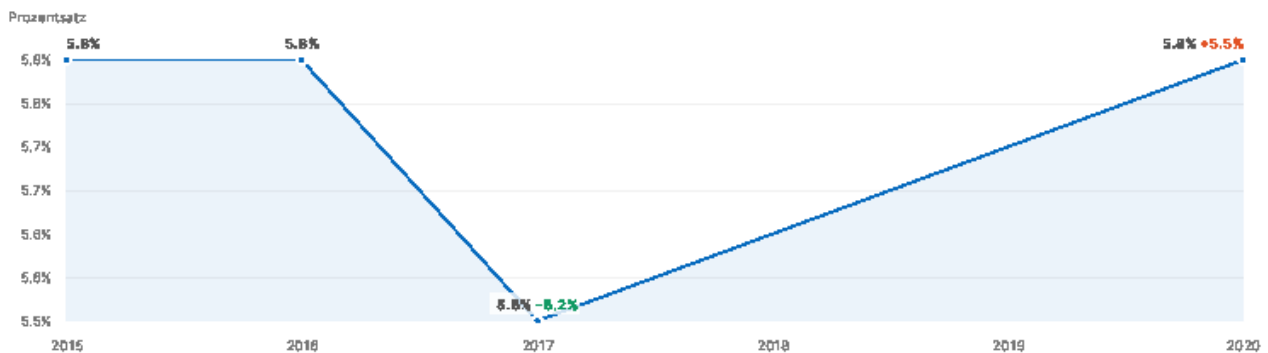
Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren
65'707 **+11.9%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
5.8% **+0%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

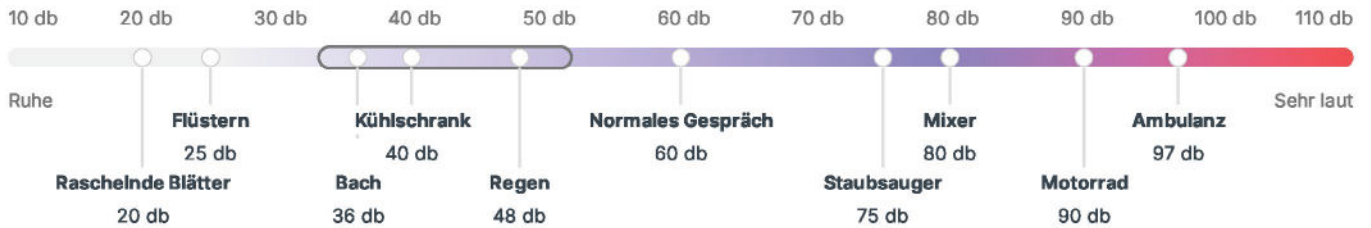
3.1

Mittlerer Geräuschpegel

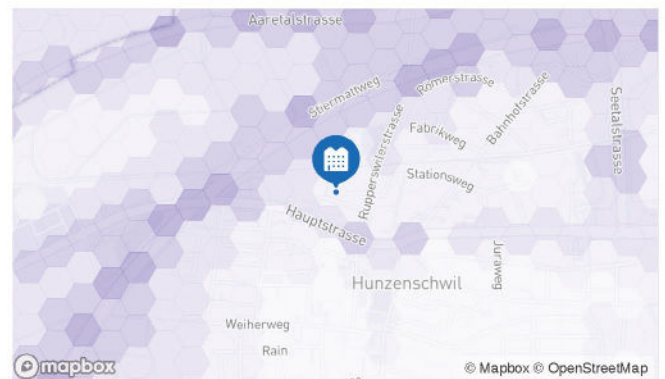
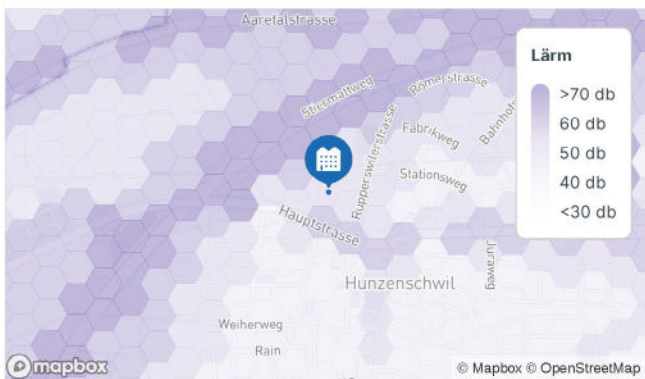
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 89 m

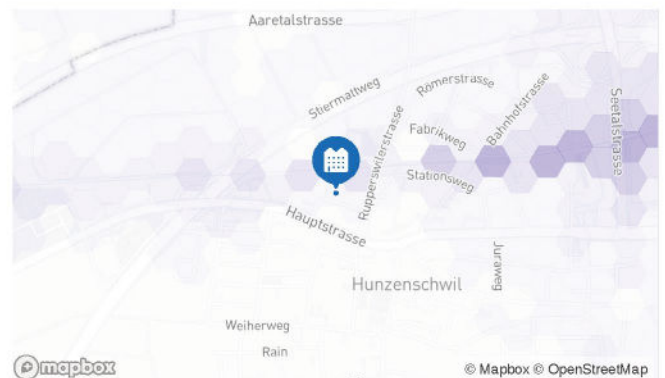
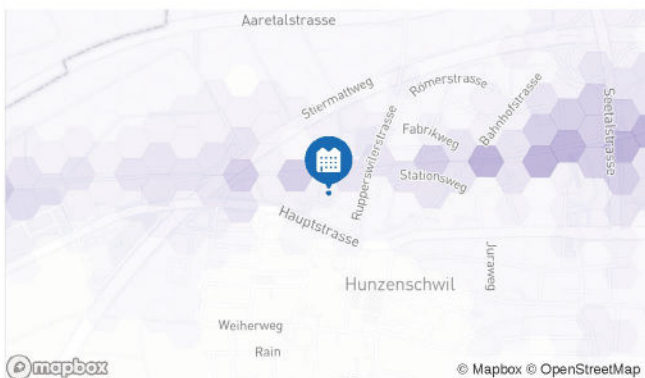
Nächste Zuglinie: 72 m



Strassenlärm



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

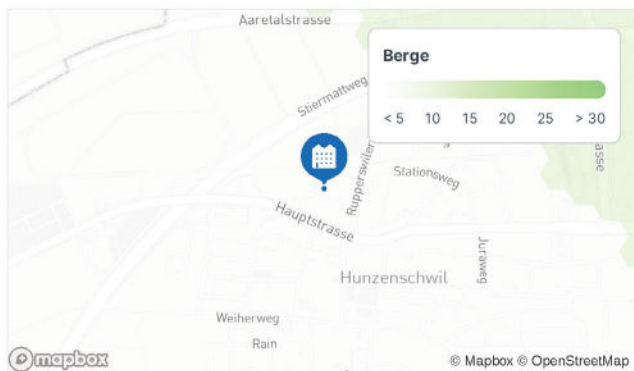
3.6

Aussicht

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

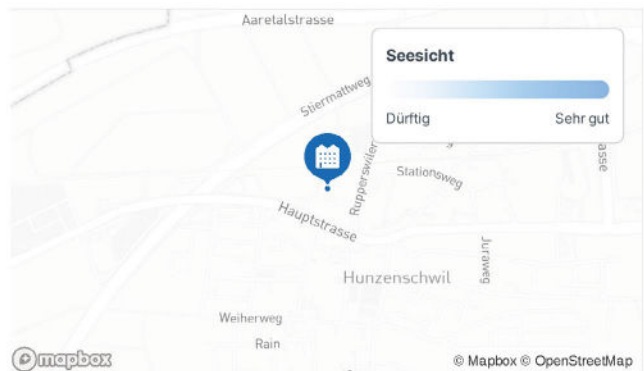
Hangneigung: 1°

Berge

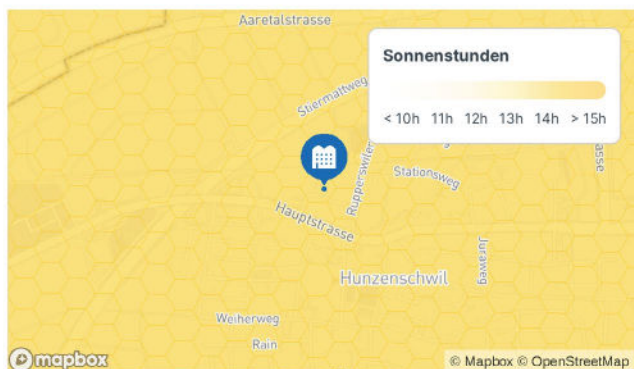


Berge 2

Seesicht



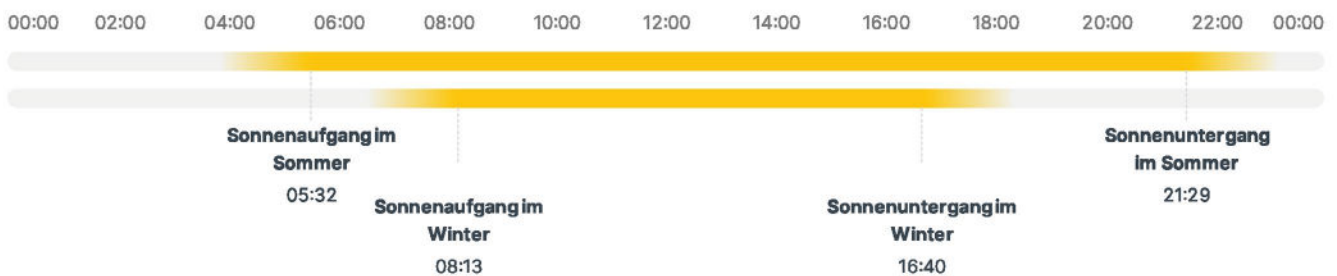
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

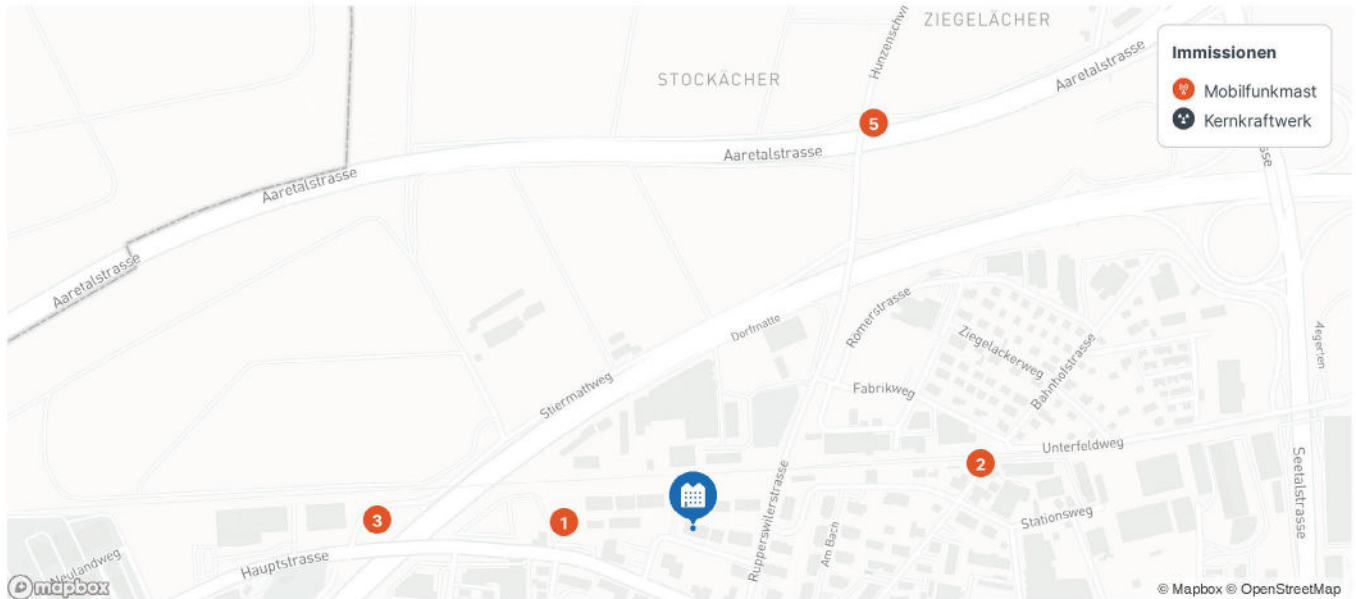
3.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 12 km


 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 167 m



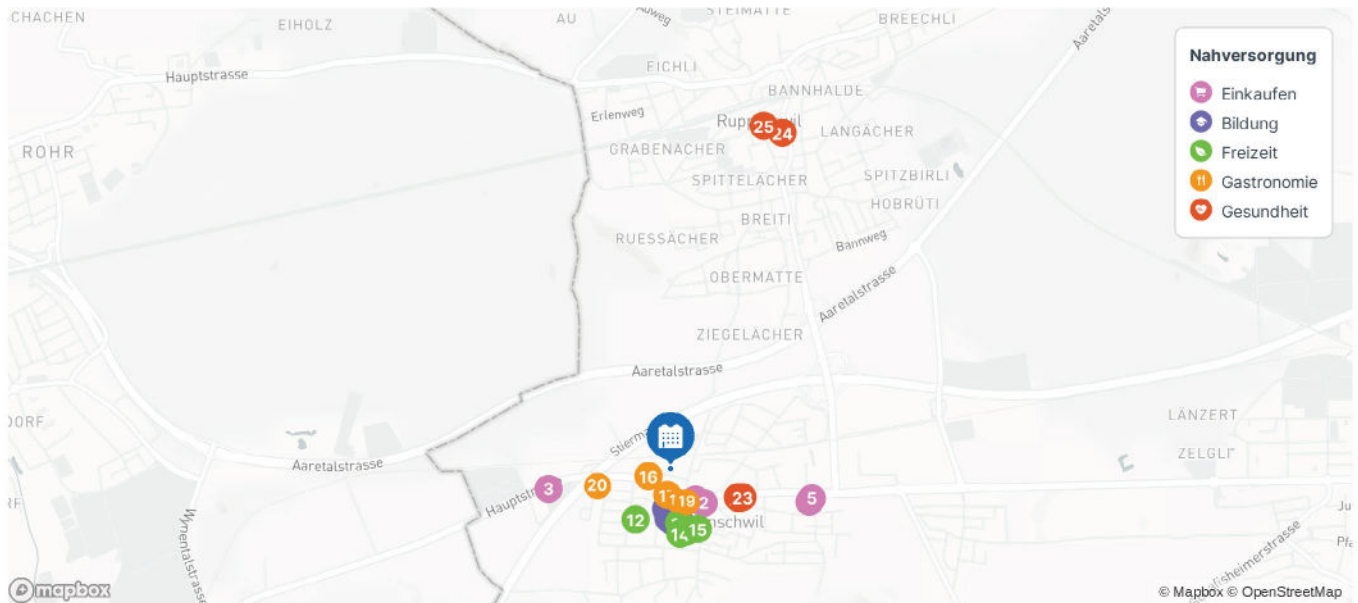
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	167 m
2	Mobilfunkmast	382 m
3	Mobilfunkmast	408 m
4	Mobilfunkmast	574 m
5	Mobilfunkmast	574 m

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Gösgen	12 km
	Kernkraftwerk Beznau	20 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	24.2 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	79.7 km

Nahversorgung



4.5 Einkaufen

1	Denner Partner	180 m
2	Volg	221 m
3	Migrolino	599 m
4	Coop Pronto	685 m
5	Coop Pronto	693 m

4.8 Bildung

6	Kindergarten Hunzenschwil	182 m
7	Kindergarten Hunzenschwil	197 m
8	Kindergarten Hunzenschwil	226 m
9	Schule	250 m
10	Schule Hunzenschwil	261 m

3.9 Freizeit

11	Turnhalle Hunzenschwil	253 m
12	Park	290 m
13	Sport	298 m
14	Sport	302 m
15	Sport	304 m

4.8 Gastronomie

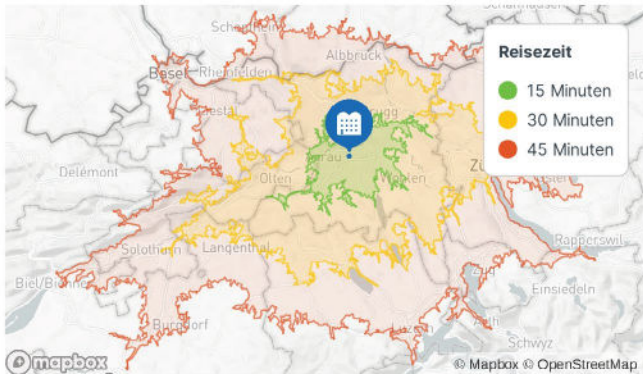
16	Gasthof Pizzeria Rössli	109 m
17	Lotto-Pizza GmbH	112 m
18	Bäckerei-Konditorei-Café K...	153 m
19	Gasthof Kastanienbaum	170 m
20	Café GT	364 m

4.1 Gesundheit

21	TopPharm Apotheke & Drog...	345 m
22	Praxis für Zahnprothetik	351 m
23	GesundheitszentrumH7 AG	367 m
24	Linden Apotheke	1.7 km
25	Zahnarztpraxis Ruppertswil	1.7 km

Erreichbarkeit

Auto

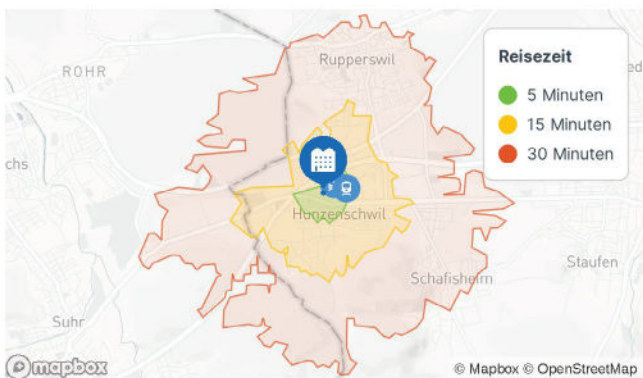


Autobahnauffahrt 721 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 📍 217 Einkaufen
- 🎓 308 Bildung
- 🍽️ 508 Gastronomie
- 🏥 176 Gesundheit
- 🕒 1054 Freizeit

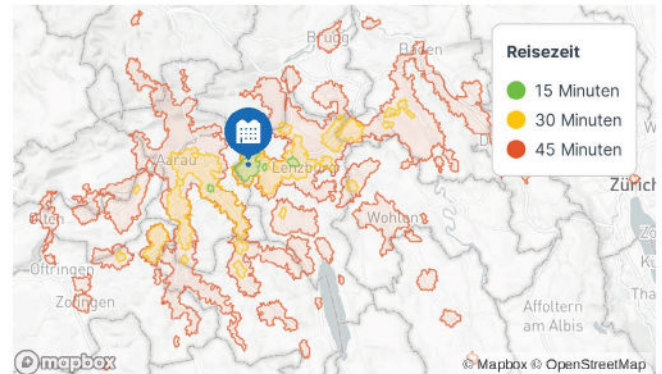
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 📍 5 Einkaufen
- 🎓 5 Bildung
- 🍽️ 6 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 8 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Hunzenschwil 301 m

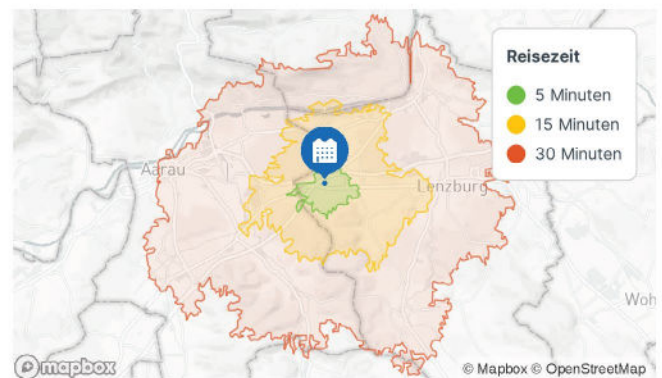
Bus Hunzenschwil Unterdorf 187 m

Tram Killwangen Bahnhof 18.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 📍 15 Einkaufen
- 🎓 19 Bildung
- 🍽️ 26 Gastronomie
- 🏥 16 Gesundheit
- 🕒 18 Freizeit

Fahrrad

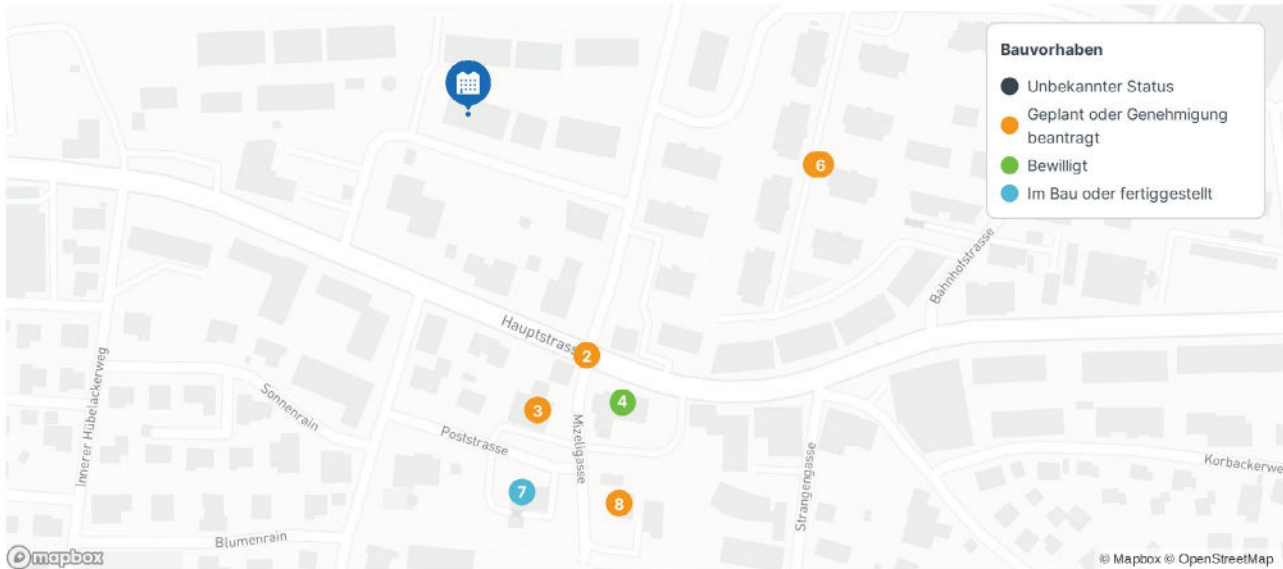


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 📍 16 Einkaufen
- 🎓 27 Bildung
- 🍽️ 24 Gastronomie
- 🏥 8 Gesundheit
- 🕒 58 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Abbruch Geb. Nrn. 482, 737 Distanz: 135 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	
2	Neubau Einfamilienhaus und Doppel-einfamil... Distanz: 135 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 2 Gebäude	3 Wohnungen
3	Anbau Fassaden-Wohnungslift Distanz: 153 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
4	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude mit Tie... Distanz: 164 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 23 Wohnungen
5	Fassadensanierung Mehrfamilienhäuser Distanz: 178 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 8 Gebäude	
6	Neugestaltung Umgebung Distanz: 180 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	
7	Umbau Postgebäude in Kindergarten Distanz: 193 m	Abgeschlossen	1 Gebäude	1 Stockwerk
8	Installation Luftwasserwärmepumpe aussen Distanz: 211 m	Genehmigung beantragt	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 IHRER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3 - FINANZIERUNG

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

4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5 - KAUFVERTRAG

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

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen 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 Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerschaft 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 Eigentümerschaft 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 Eigentümerschaft 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 beizieht, 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 | 2024