Grosszügiges Wohnen in Oberentfelden



immotega
PROPERTY MANAGEMENT





Fakten

Baujahr
2016

Richtpreis
CHF 840 000
inkl. Einkauf Erneuerungsfonds

Erneuerungsfonds der Liegenschaft per 31.12.2022
CHF 38 563.92

Wertquote
65/1000

Nebenkosten monatlich
CHF 396 Akonto

Verwaltung des Stockwerkeigentums
TB Immobilienmanagement AG

Verfügbar
ab 1. Juni 2024

Nettowohnfläche
129 m²

Zimmeranzahl
5.5 Zimmer

Anzahl Nasszellen
2

Heizung
Fernwärme Schnitzel

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Balkon
17.82 m²

Parkierung
2 Einstellhallenplätze im Preis inbegriffen, Lademanagement für E-Fahrzeuge vorhanden

Nebenräume
Grosszügiger Kellerraum
Velokeller zur Mitbenutzung

Besonderes
Drei grosse Kinderspielplätze in der Überbauung

Grundbuchnummer Wohnung
1063-2

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Wohnung

Die Nettowohnfläche von 129 m², die offen gestaltete Architektur und die hohen Räume erlauben individuelle Lebenskonzepte.

Der grosszügige Eingangsbereich ist mit Garderobe, Einbauschränken und einladender Sitzgelegenheit ausgestattet. Nahe vom Eingang befindet sich das Gäste-WC. Darin finden sich die Wohnungseigene Waschmaschine und der Tumbler.

Der breite Flur führt in den einladenden, offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

Die Küche in zeitlos neutralem Design bietet viel Stauraum und dank der grossen Kochinsel eine grosszügige Arbeitsfläche.

Nebst exklusivem Ausbaustandard zeichnet sich die Wohnung durch den geräumigen Balkon (17.82 m²) mit direktem Blick ins Naherholungsgebiet am Rande der Siedlung aus.

Der vollständig gedeckte Balkon bietet eine hohe Privatsphäre. Kinder haben in zwei von vier Schlafzimmern direkte Sicht auf die Spielplätze.

Die hellen Badezimmer sind in zeitlosem beige gehalten. Die Böden sind mit Keramikplatten in verschiedenen Naturtönen und Echtholzparkett gefertigt. Die Wohnzimmerwand wurde mit venezianischem Stuck veredelt und im Elternschlafzimmer findet sich eine dunkel gestrichene Akzentwand mit Glitzereffekt.

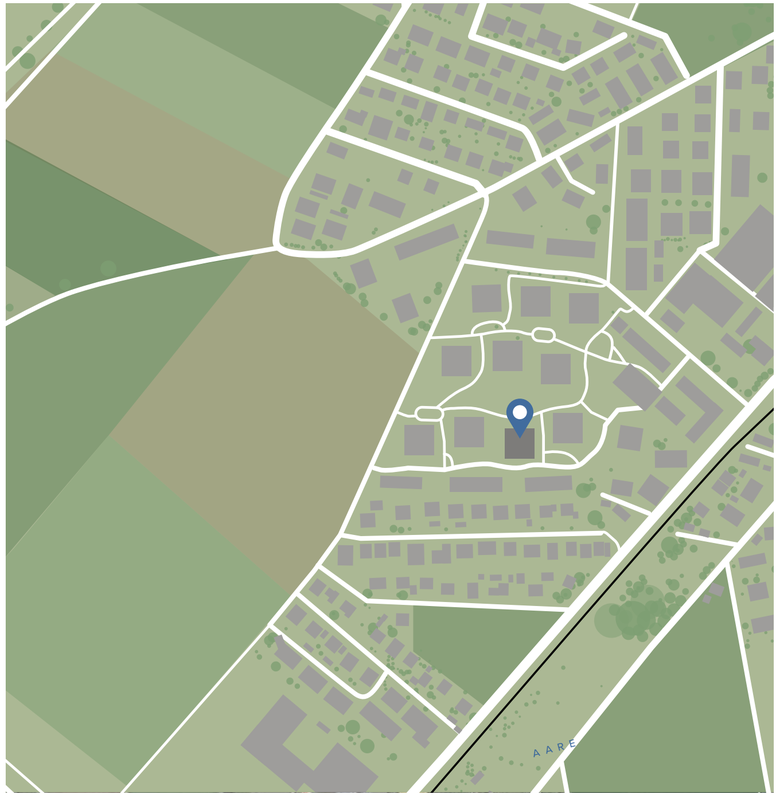
Die überdurchschnittlich grossen Zimmer werden durch ein Reduit ergänzt. Die Nasszellen bieten eine moderne Dusche mit Glaswand wie auch eine Badewanne.



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97







Lage

Die ca. 8000 Einwohner zählende Aargauer Gemeinde Oberentfelden gehört zum Bezirk Aarau, liegt im unteren Suhrental und grenzt an den Kanton Solothurn.

Oberentfelden ist geprägt von einem bunten Vereinsleben und bietet diverse Freizeit- und Kulturangebote. In der Naherholungszone finden sich ein Walderlebnispfad und ein Vitaparcours.

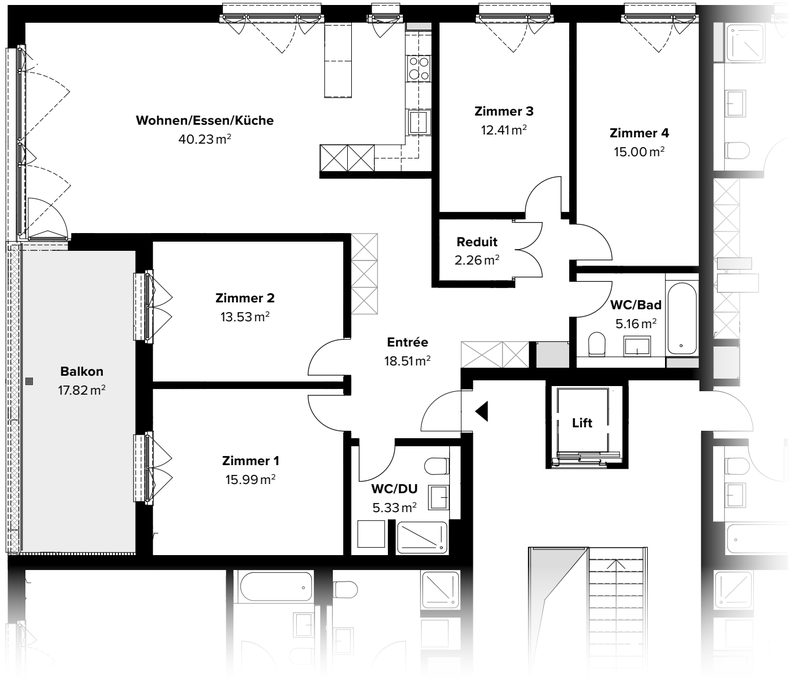
Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und drei Schulhäuser, in denen sämtliche Schulstufen der obligatorischen Volksschule besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien finden sich in Aarau.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch zwei Bahnlinien.

Entfernungen	
Aarau	4.5 km
Zürich	50 km
Basel	66 km
Bern	77 km

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97

Grundriss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Grundbuchblatt

II. Kaufobjekte

Herr und Frau vorgenannt, als Miteigentümer zu je 1/2, verkaufen an Herrn und an Frau , vorgenannt, als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft, die nachbeschriebenen drei Grundstücke:

1. **Stockwerkeigentum Oberentfelden / 1063-42**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Oberentfelden (BFS-Nr. 4010)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	1063-42
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 23549 56181 22
Stammgrundstück	LIG Oberentfelden/1063
Wertquote	65/1'000
Sonderrecht	5 1/2 -Zi-Wohnung Nr. W2.4, 2. OG Haus Nr. 6, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	-
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.024-2017/001434

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil

Bemerkung zu den Anmerkungen

Die Anmerkung "Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG" wird vor Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch gelöscht.

Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief, Fr. 600'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%
ID.024-2020/000333, Gesamtpfandrecht, mit Oberentfelden/2645-12 und Oberentfelden/2645-13

Grundpfandgläubiger:
Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)

Bemerkung zu den Grundpfandrechten

Die Verkäufer verpflichten sich, die auf diesem Schuldbrief noch bestehenden restanzlichen Schulden samt Zinsen aus dem Verkaufserlös unmittelbar nach Eingang desselben gänzlich zu tilgen und den Gläubigerwechsel des unbelasteten Register-Schuldbriefes auf die Käufer - bzw. nach deren Weisung auf ihre finanzierende Bank - im Grundbuch zu veranlassen. Eine Anrechnung des Schuldbriefes an den Kaufpreis erfolgt somit nicht.

Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft:
(Stammgrundstück des Kaufobjekts Nr. 1)

Liegenschaft Oberentfelden / 1063

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Oberentfelden (BFS-Nr. 4010)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	1063
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 87529 77523 31
Fläche	2'213 m²
Mutation	-
Plan-Nr.	64

2. **Selbständiges und dauerndes Recht (Übriges Recht) Oberentfelden / 2645-12**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Oberentfelden (BFS-Nr. 4010)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	2645-12
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 17619 42154 87
SD-Recht	06.06.2016 024-2016/5162/0 (R) SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht an Autoeinstellplatz Nr. 120 ID.024-2016/002046 z.L. LIG Oberentfelden/2645
Fläche	-
Mutation	-
Plan-Nr.	64
Lagebezeichnung	Köllikerstrasse K 235 Tanngassmatte
Bodenbedeckung	-
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	-
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
ID.024-2016/002175

Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte (und Bemerkungen dazu)

wie bei Kaufobjekt Nr. 1

3. **Selbständiges und dauerndes Recht (Übriges Recht) Oberentfelden / 2645-13**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Oberentfelden (BFS-Nr. 4010)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	2645-13
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 18215 46194 25
SD-Recht	06.06.2016 024-2016/5162/0 (R) SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht an Autoeinstellplatz Nr. 121 ID.024-2016/002047 z.L. LIG Oberentfelden/2645
Fläche	-
Mutation	-
Plan-Nr.	64
Lagebezeichnung	Köllikerstrasse K 235 Tanngassmatte
Bodenbedeckung	-
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	-
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
ID.024-2016/002175

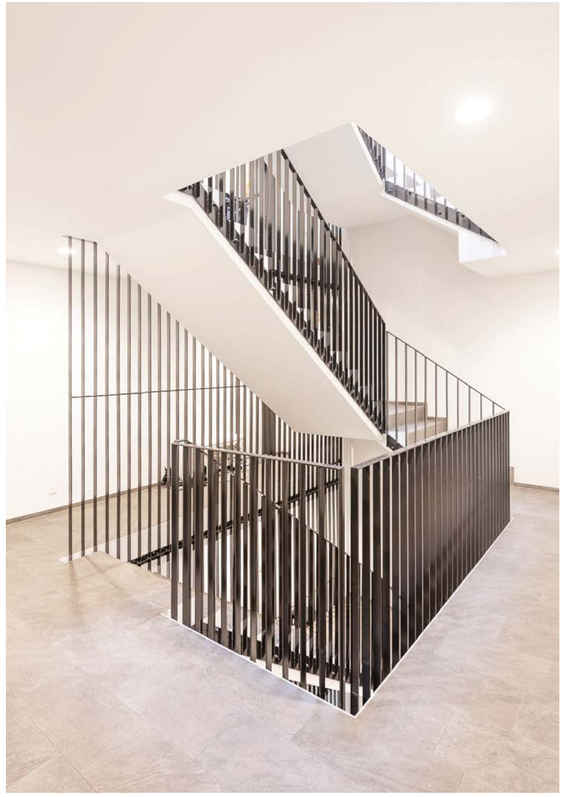
Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen

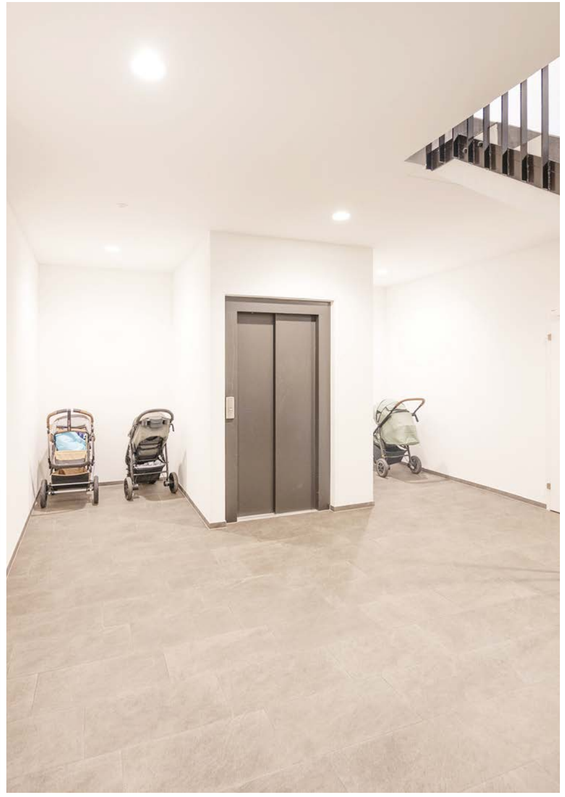
Keine

Grundpfandrechte (und Bemerkungen dazu)

wie bei Kaufobjekt Nr. 1 und 2

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97





immotega Cora Häberli 004179 485 52 97



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97











immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



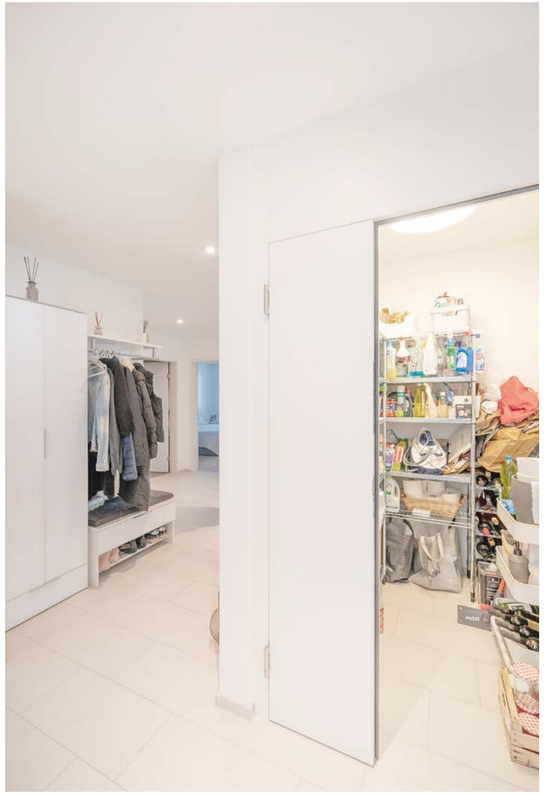
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97




NYC



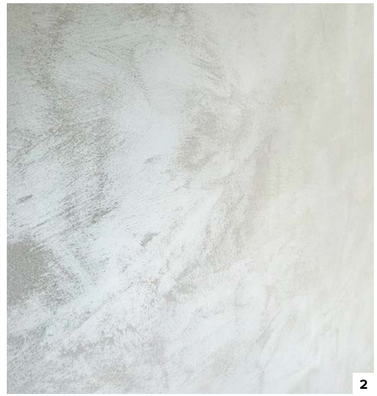
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



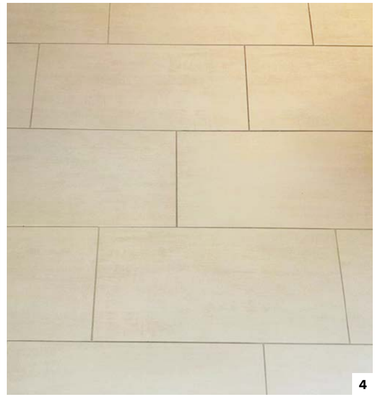


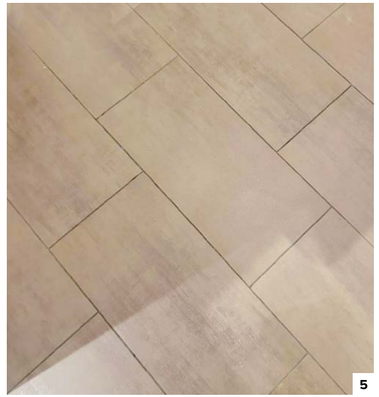
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97


1


2


3


4


5

Materialien

1 Akzentwand mit Glitzereffekt
2 Venezianischer Stuck
3 Echtholzparkett
4 Keramikplatten Wohnbereich
5 Keramikplatten Nasszellen

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



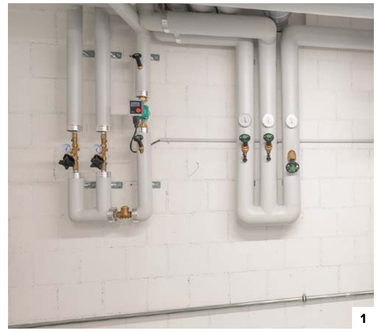




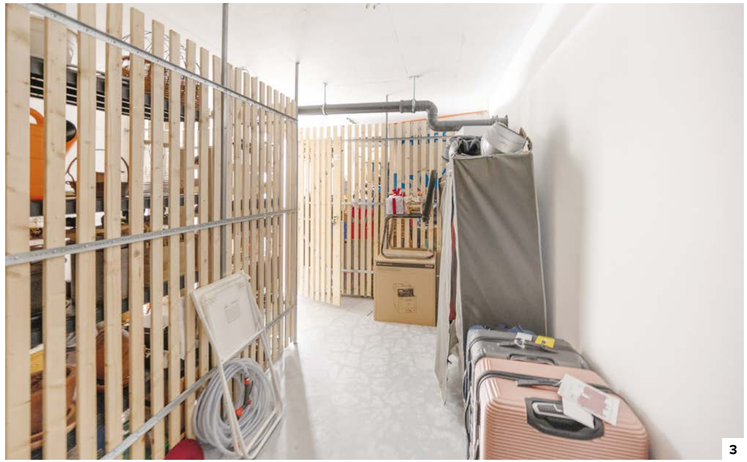
immotega Cora Häberli 004179 485 52 97

Nebenräume

1 Verteilung Heizung
2 Boiler allgemein, Ankunft Fernwärme
3 Privater Kellerraum
4 Entkalkungsanlage


1


2


3


4

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97





immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97
cora.haeberli@immotega.ch