

Sonniges, zentrumnahes

6-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS IN STETTEN

mit Doppelgarage
Busslingerstrasse 8, 5608 Stetten

verkauft

GEMEINDE

Stetten ist eine Gemeinde im Bezirk Baden im Kanton Aargau. Sie zählt über 2000 Einwohner. Die Gemeinde liegt im Reusstal und ist 10km vom Bezirkshauptort Baden entfernt.

Stetten weist sehr gute öffentliche Verkehrsbedingungen auf und ist dank den nahen Autobahnanschlüssen Baden-West und Mägenwil gut an die A1 angeschlossen. Trotz der verschiedenen Gewerbebauten hat die Gemeinde ihren ländlichen Charakter behalten.

Das Vertragsobjekt liegt an sonniger Stelle am östlichen Rand des Dorfkerns, etwa 200m vom Zentrum entfernt oberhalb der Kantonsstrasse an einem gegen Süd-Westen ausgerichteten Hang. Man geniesst eine schöne Aussicht ins Dorf und auf die umliegenden Wiesen und Wälder.

GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschreibung

Liegenschaft Stetten (AG)/463

Fläche 739 m²

Plan-Nr. 29

Lagebezeichnung Busslingerstrasse K 415

Bodenbedeckung Gebäudeplatz, Gartenanlage

Gebäude / Bauten Wohnhaus, 88 m², Nr. 185
Schopf mit Kleintierstall, 54 m², Nr. 227
Garage, 35 m², Nr. 509
Gartenanlage

Anmerkungen, Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Stetten (AG)/238

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Stetten (AG)/474

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Stetten (AG)/475

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Stetten (AG)/606

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Stetten (AG)/238

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Stetten (AG)/455

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Stetten (AG)/606

Recht: Fusswegrecht z.L. LIG Stetten (AG)/474

Recht: Fusswegrecht z.L. LIG Stetten (AG)/475

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Bauzone

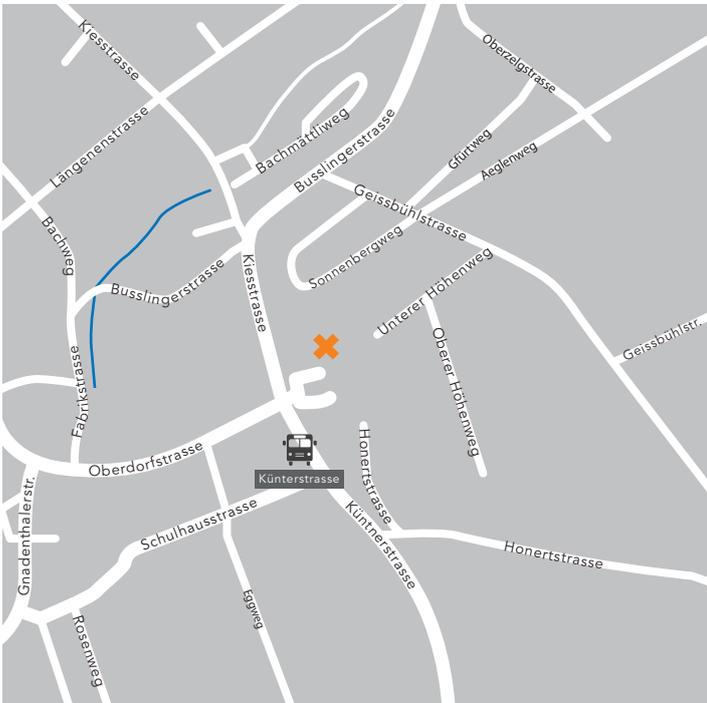
Wohnzone W2b, AZ 0.45, max. 2 Geschosse, Bonus in für Sondernutzungspflicht erfassten Flächen 0.15, max. 2 Vollgeschosse, Gebäude-/Firsthöhe 7.3/11.3m, min. Grenzabstand 4m. Für Wohnbauten bis max. 6 Wohnungen und unter Bedingungen für nicht störende Betriebe.

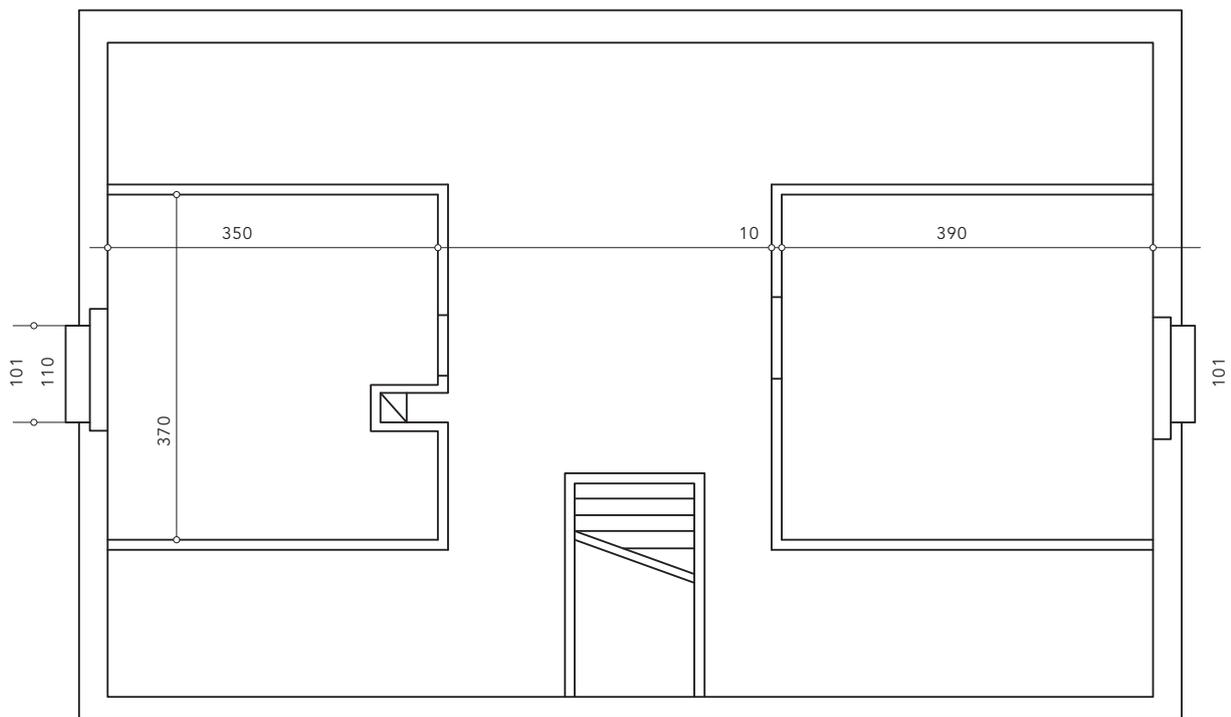
Rauminhalt nach SIA 116

617 m³ für Wohnhaus

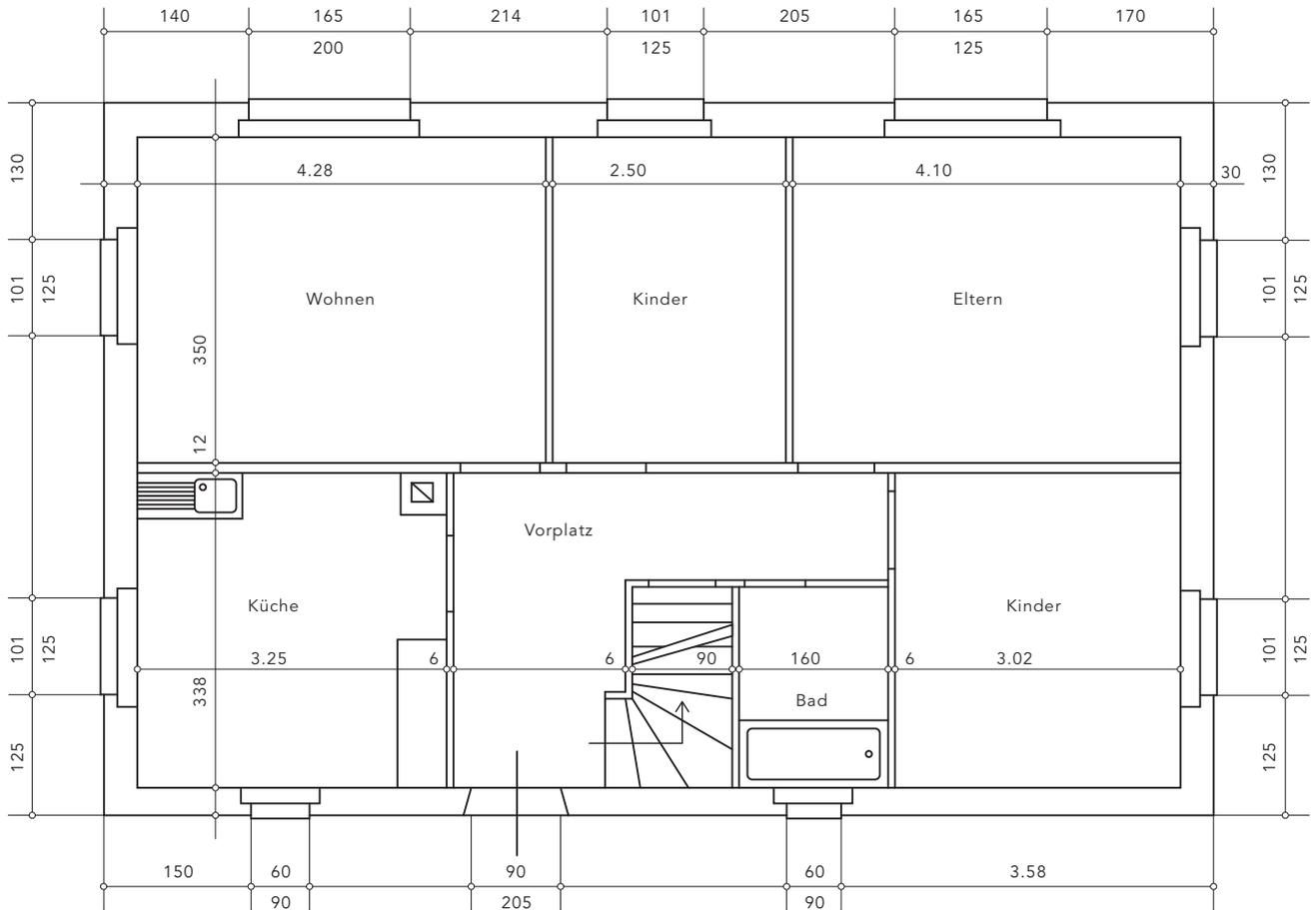
162 m³ für Schopf

167 m³ für Garage

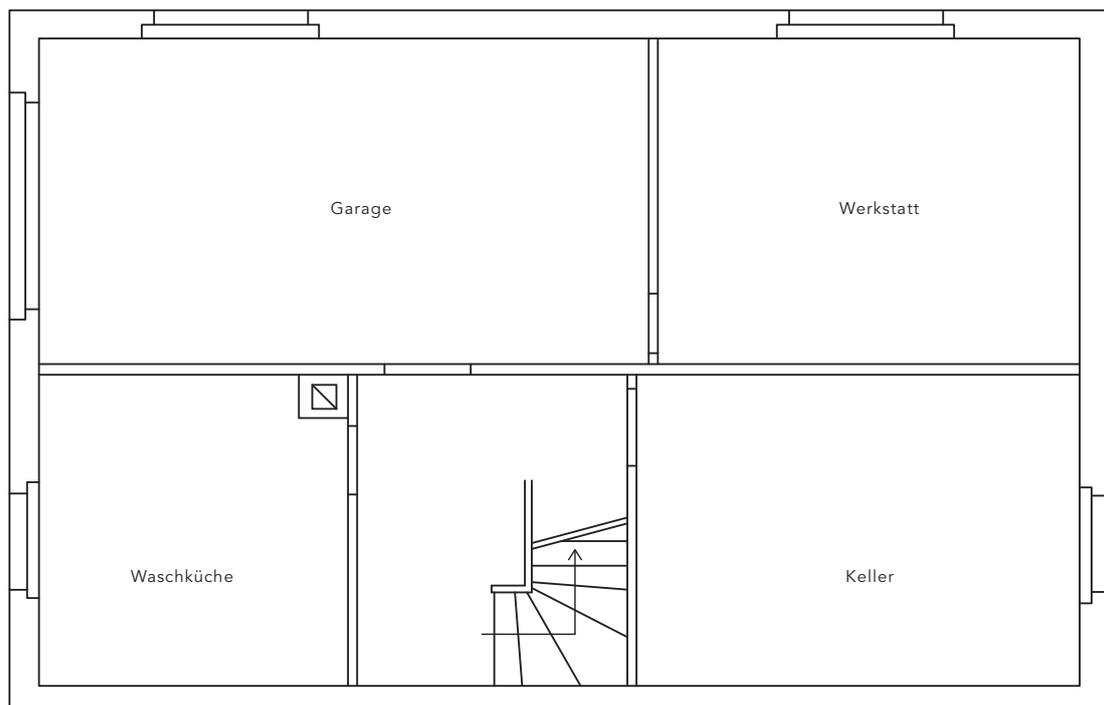




1. STOCK



ERDGESCHOSS



KELLER







OBJEKT

Einfamilienhaus

Beim Kaufsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit Baujahr 1958. Das Wohnhaus verfügt über sechs Zimmer. An die Liegenschaft ist eine Doppelgarage angebaut, die wie auch der freistehende Schopf, im Jahr 1971 erstellt worden ist. Vor dem Wohnhaus befindet sich ein Garagenvorplatz mit Abstellplätzen.

Das Untergeschoss wurde in Beton massiv erstellt, ebenso die Geschossdecken. Das Mauerwerk ist verputzt. Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung, das Unterdach ist gedämmt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um PVC-Fenster mit Isolierverglasung, die im Jahre 1996 eingebaut worden sind, die Fenster verfügen über Holzfallläden.

Die Haupträume sind auf zwei Ebenen aufgeteilt und nach Westen und Süden ausgerichtet. Im Untergeschoss befinden sich Werkstatträume und Kellerabteile.

Umgebung

Der Garagenvorplatz, Gartensitzplatz und die Zufahrt sind in Hartbelägen ausgeführt und das Haus ist mit Pflanz- und Rasenflächen umgeben.

Haustechnik

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen zentral mit einer Wärmepumpe aus dem Jahre 2005. Das Wohnhaus verfügt über eine Einbauküche, die ca. im Jahre 1980 erstellt wurde. Die Küche verfügt zusätzlich neben dem Elektroherd über einen Tibaherd, der mit Holz befeuert wird, und über den die Sitzküst im Wohnzimmer beheizt werden kann. Die Dusche wurde 1996 ersetzt. Die Elektroinstallationen entsprechen dem zur Bauzeit üblichen Standard.

Baulicher Zustand

Die Liegenschaft ist normal unterhalten und weist keine grösseren Schäden auf. Es besteht im Wesentlichen kein akuter Unterhaltsbedarf. Erneuerungsbedarf besteht bei den Oberflächen von Böden und Wänden. Mittelfristig ist zudem eine Modernisierung der Gebäudehülle angezeigt, da diese nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht.

Altlasten

Es sind keine Einträge im aktuellen kantonalen Kataster der belasteten Grundstücke zu verzeichnen.

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreis

Zahlungsmodalitäten

Anzahlung von Fr. 50000.00 bei Vertragsunterzeichnung,
Restzahlung bei Nutzen- und Schadensbeginn.

Nebenkosten

Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien
je zur Hälfte getragen.

Übergabetermin

nach Vereinbarung

Besonderes

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht
kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision

KONTAKT

Verkauf und Besichtigung

Ursula McCreight-Ernst
Rechtsanwältin und aarg. Notarin
Rigistrasse 49
CH-8006 Zürich

Telefon: 043 444 10 00

Fax: 043 444 10 01

Email: [ursula\(at\)ernst-mccreight.com](mailto:ursula(at)ernst-mccreight.com)

www.ernst-mccreight.com

Gemeinde Stetten

Standard AV93

1 : 500

10 meter

