

ZWEIFAMILIENHAUS UND BAULAND

5 ½ -Zimmerwohnung und 4-Zimmerwohnung,
mit Gartenhaus, 740 m²

Bauland, 720 m²

Grabenweg 12, 5103 Möriken

verkauft

GEMEINDE

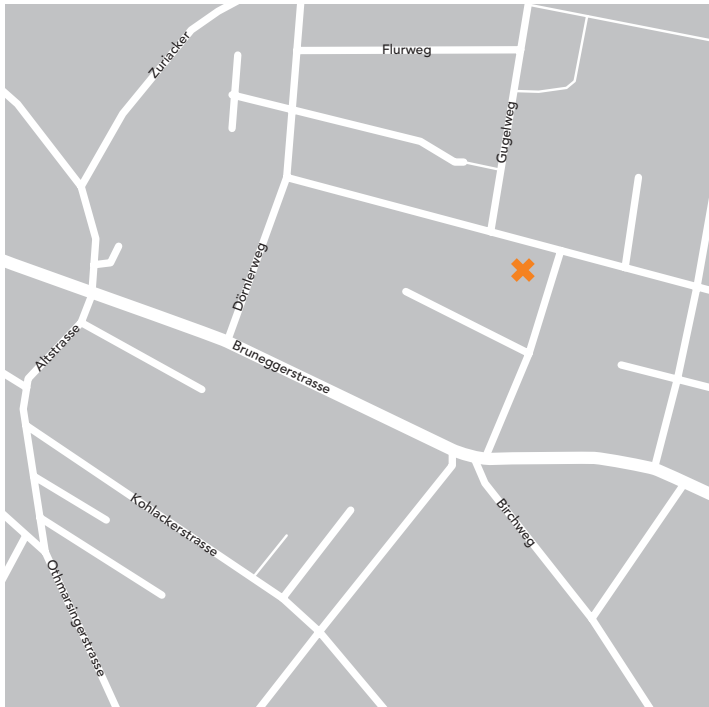
Die Gemeinde Möriken-Wildegg liegt im Schweizer Mittelland im Zentrum des Kantons Aargau. Geprägt wird das Dorfbild vom eindrucksvollen Schloss Wildegg, das um 1200 erbaut worden ist.

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Rand eines Wohn- und Gewerbegebietes. Sie ist an sonniger und ruhiger Lage, ca. 500m östlich des Dorfzentrums, gelegen.

Der nahe Wald des Chestenbergs und die Bünzaue sind ideale Naherholungsgebiete und in wenigen Minuten zu Fuss zu erreichen.

Das Dorf mit ca. 4360 Einwohnern verfügt über ein vielfältiges Vereinsleben und Kulturangebot. So ist die Gemeinde für den winterlichen Brauchtum Chlausklöpfen und das Jugendfest, welches alle drei Jahre im Sommer stattfindet, bekannt. Regelmässig finden im Gemeindesaal Möriken die über die Region hinaus bekannten Operettenaufführungen statt.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie befindet sich an der Hauptverkehrsachse Zürich-Bern. Der Autobahnanschluss Aarau-West der Autobahn A1 ist in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof liegt an der Haupteisenbahnlinie Olten/Aarau nach Zürich. Drei Buslinien verbinden das Dorf mit Lenzburg und der restlichen Umgebung.





GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschrieb

Liegenschaft Möriken-Wildegg / 664

Fläche 1493 m²

Plan-Nr. 29

Bodenbedeckung Gebäude, 231 m²
Gartenanlage, 1229 m²
Strasse, Weg, 33 m²

Gebäude/Bauten Wohnhaus mit Sitzplatz, 158 m²,
Versicherungs-Nr. 769
Garage-Schopf, 53 m²,
Versicherungs-Nr. 1266
Gartenhaus, 20 m²,
Versicherten-Nr. 1267

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

z. L. LIG Möriken-Wildegg / 663, ID.007-2010 / 011988

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Bauzone

Wohn- und Gewerbezone WG 3, AZ 0.6 je für Wohnen oder andere Nutzungen, total 0.8, 2 Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe 11 m, maximale Firsthöhe + 5 m, minimale Grenzabstände 5 m, MIZ. ab 18 m. Mit Einschränkungen für gewerbliche und geschäftliche Nutzungen, für Wohnbauten oder Mischnutzung.

Rauminhalt

1046 m³ für Zweifamilienhaus

272 m³ für Schopf mit Garage

77 m³ für Gartenhaus

Altlasten

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







BESCHRIEB DES ZWEIFAMILIENHAUSES

Zweifamilienhaus

Beim Kaufsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus auf einem Landanteil von 740 m². Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut. Es weist im Erdgeschoss eine 5 ½-Zimmerwohnung und im 1. Obergeschoss eine 4-Zimmerwohnung auf. Letztere weist teilweise abgeschrägte Räume auf.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Kachelofen, der vom Sitzplatz her befeuert wird. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist mit einem Schwedenofen ausgestattet.

Die Wohnungen entsprechen dem mittleren Standard der Bauzeit. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Es verfügt über ein abgeschlossenes Treppenhaus, das von aussen durch einen gemeinsamen Eingang zu erreichen ist. An das Gebäude ist eine Doppelgarage mit elektrischem Tor angebaut.

Das Zweifamilienhaus wurde in Beton massiv erstellt. Das Mauerwerk im Erd- und Obergeschoss ist verputzt. Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung und verfügt über mit Kupfer eingefassten Lukarnen. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Doppelverglasung, wobei einige auch Isolierverglasung aufweisen. Die Fenster verfügen über Rollläden.

Nebengebäude

An der Westgrenze des Grundstückes befindet sich ein freistehendes Gartenhaus mit Baujahr 1982. Das Gartenhaus ist teilweise verglast. Es verfügt über ein Pultdach sowie ein Cheminée.

Umgebung

Der Zu- und Umgang ist in Hartbelägen ausgeführt. Das Haus verfügt über einen Vorgarten und ist mit Rasenflächen, Baum- und Blumenrabatten umgeben. Der nördliche und südliche Teil ist durch kleine Stützmauern ausgeebnet.

Haustechnik

Die Heizung des Zweifamilienhauses erfolgt zentral mit Öl. Der Tank weist ein Volumen von 5000 l auf. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Die Wohnungen verfügen je über eine Einbauküche. Im Obergeschoss wurde die Einbauküche im Jahr 2001 erneuert. Die Elektroinstallationen entsprechen einem zur Bauzeit einfachen Standard.

Baulicher Zustand

Die Liegenschaft ist normal unterhalten und weist keine grösseren Schäden auf. Die Wohnung im Erdgeschoss benötigt eine Auffrischung der Oberflächen und Bodenbeläge. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Es ist deshalb mittelfristig eine Erneuerung angezeigt.

BESCHRIEB DES BAULANDES

Der südliche Teil des Grundstückes ist abgesehen von einem Schopf unbebaut. Der Schopf hat eine Werkstatt mit Lagerischen. Das Gebäude weist eine Holzkonstruktion mit Verschalung auf. Das Mauerwerk ist verputzt. Die Fenster verfügen über eine Einfachverglasung. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Dieses Baulandgrundstück mit einer Fläche von 720 m² wird auf Wunsch vom Stammgrundstück abparzelliert und vom Verkäufer separat verkauft.

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreise

_____ für das Zweifamilienhaus mit einem Umschwung von 740m²

CHF 381'600.00 für die Baulandparzelle mit einer Fläche von 720m² (Fr. 530.00 pro Quadratmeter)

Zahlungsmodalitäten

Anzahlung von CHF 50'000.00 für das Zweifamilienhaus und CHF 25'000.00 für das Bauland bei Unterzeichnung Reservationsvertrag, Restzahlung bei Nutzen- und Schadensbeginn

Nebenkosten

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

Antrittstermin

Nach Vereinbarung

Besonderes

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

Die in der Dokumentation enthaltenen Aussagen zu einer zukünftigen Mehrnutzung bzw. Umnutzung erfolgen unverbindlich. Es ist Sache der Kaufinteressenten, die Um- und Ausbau-möglichkeiten abzuklären.

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

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

www.ernst-mccreight.com

1:500

