

SONNIG GELEGENES 5 ½-ZIMMER-EINFAMLIENHAUS

Dorfmattenstrasse 52, 5612 Villmergen

verkauft

GEMEINDE

Villmergen liegt auf der Westseite des Bünztales am Fusse des Rietenberges im aargauischen Freiamt, im Bezirk Bremgarten.

Das Dorf geht auf eine ursprünglich alemannische Besiedlung zurück. Es wurde besonders bekannt durch die beiden Villmerger Kriege, die eidgenössischen Glaubenskriege von 1656 und 1712.

Die Gemeinde zählt zurzeit rund 6800 Einwohner. Villmergen ist verkehrstechnisch mit Bahn, Bus und Strasse gut erschlossen. Lediglich 30 Autominuten sind es nach Zürich, 20 nach Aarau, 40 nach Luzern und 8 bis zum Autobahnanschluss der A1 bei Lenzburg und Mägenwil.

Bis zur Sekundarschule bietet die Gemeinde Villmergen alle Schulstufen an. Die Bezirksschule kann in den Nachbargemeinden Wohlen sowie Dottikon und die Kantonsschule kann in Wohlen besucht werden.

Rund 90 Vereine bereichern das sportliche und kulturelle Leben der Gemeinde.

Villmergen entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten vom Bauerndorf zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Gewerbe- und Industriebetrieben, die ca. 3000 Arbeitsplätze anbieten.

GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschreibung

LIG Villmergen/3831

Fläche	537 m ²
Plan-Nr.	55
Lagebezeichnung	Hof, Dorfmattestrasse
Bodenbedeckung	Gebäude, Gartenanlage
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, 85 m ² , Versicherungs-Nr. 1243

Anmerkungen

01.01.1936 003-1360, Wegunterhaltungspflicht ID.003-2013/003383,
07.10.1968 003-2516

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

Vormerkungen und Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

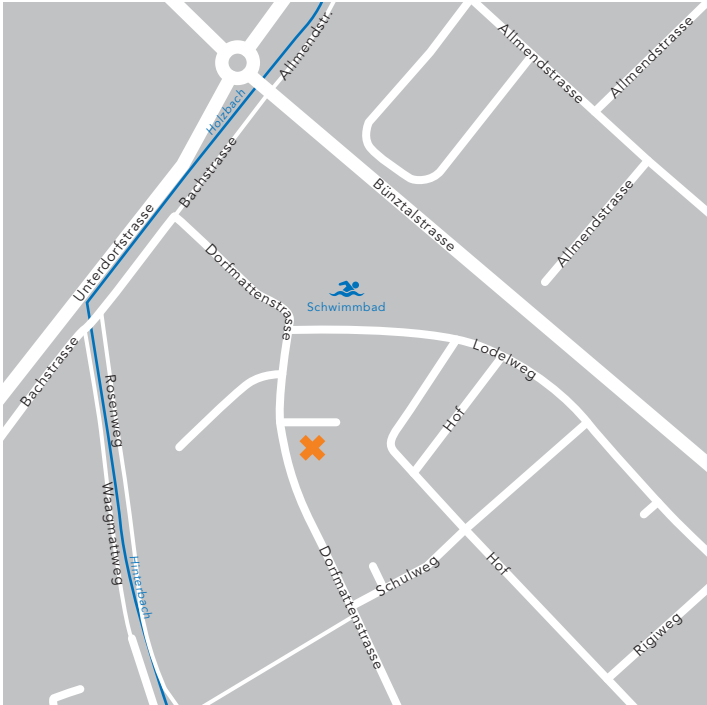
Bauzone

Wohnzone W2, AZ 0.40, max. 2 Vollgeschosse,
Firsthöhe 9.5/10.5 m, minimaler Grenzabstand 4 m, MIZ ab 12 m.
Für Wohnbauten und unter Bedingungen auch für Gewerbe
und Läden

Rauminhalt nach SIA 116

714 m³ für Wohnhaus

61 m³ für Gerätehaus





BESCHRIEB

Wohnhaus

Das freistehende, zweigeschossige 5½-Zimmer-Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 erstellt. Es ist voll unterkellert und im Untergeschoss befindet sich eine Garage, die über eine breite Rampe erreichbar ist. Es verfügt über einen überdachten Balkon im 1. Stock und über einen Gartensitzplatz im Erdgeschoss.

Das Untergeschoss des Wohnhauses wurde in Beton massiv erstellt, ebenso die Geschossdecken. Das zweischalige Mauerwerk ist verputzt und nach aussen mit gedämmter Verschalung versehen. Das Haus hat ein Satteldach mit Unterdach, Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Klappläden aus Metall.

Die Haupträume der Wohnung liegen auf zwei Ebenen und weisen einen kompakten und zweckmässigen Grundriss auf. Die Hauptausrichtung liegt im Wesentlichen gegen Süden.

Umschwung

Die Garagenrampe und der Zugang sind in Hartbelägen ausgeführt und das Haus ist mit Pflanz- und Rasenflächen umgeben. Neben dem Haupthaus wurde ein kleines neueres Gartengerätehaus erstellt.

Die Umgebung ist sonnig und relativ ruhig. Das Haus liegt in der Nähe von Schulen und Sportanlagen am Rande des überbauten Dorfes: Gegen Westen und Norden breiten sich grosse Freiflächen aus.

Haustechnik

Geheizt und mit Warmwasser versorgt wird das Einfamilienhaus über eine Öl-Zentralheizung mit 6000l-Stahltank (2010 neuer Kessel und Sanierung Kamin). Etwa im Jahr 1980 wurde eine neue Küche ohne Geschirrwashmaschine eingebaut. Die sanitären und elektrischen Installationen entsprechen einem mittleren bis guten Standard der Bauzeit. Die elektrischen Installationen müssen teilweise überholt werden.

Baulicher Zustand

Die Liegenschaft ist normal unterhalten und weist keine grösseren Schäden auf. Es besteht im Wesentlichen kein dringender Unterhaltsbedarf.

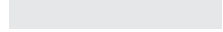
Erneuerungsbedarf besteht gegebenenfalls bei den Oberflächen von Böden und Wänden. Mittelfristig ist zudem eine Modernisierung der Gebäudehülle angezeigt, da diese nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht. Zudem muss der Hausanschlusskasten überprüft werden.

Altlasten

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

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreis



Zahlungsmodalitäten

Anzahlung von Fr. 20000.00 bei Unterzeichnung Reservationsvertrag, 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

