

Verkaufsdokumentation



5.5 Zimmer Eigentumswohnung mit Wintergarten,
Hobbyraum, Keller und Tiefgaragenplätzen



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Inhaltsverzeichnis

Übersicht und Kennzahlen.....	3
Makro- und Mikrolage.....	4
Fotos	5
Grundrisspläne	28
Baubeschrieb	31
Situationsplan.....	33
Grundbuchauszug Wohnung	34
Interessentenformular (Kauf)	40

Disclaimer:

Diese Dokumentation ist auf Basis der vorgelegten Unterlagen für den Verkauf der Liegenschaft erstellt worden und widerspiegelt die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung der Dokumentation (Oktober 2024). Obwohl der Makler die Dokumentation sorgfältig erstellt hat, können der Verkäufer und die mit dem Verkauf beauftragten Exponenten keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Massgeblich sind die im Grundbuch hinterlegten Dokumente sowie die Verhältnisse vor Ort. Diese Dokumentation dient ausschliesslich Informations- und Marketingzwecken. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.



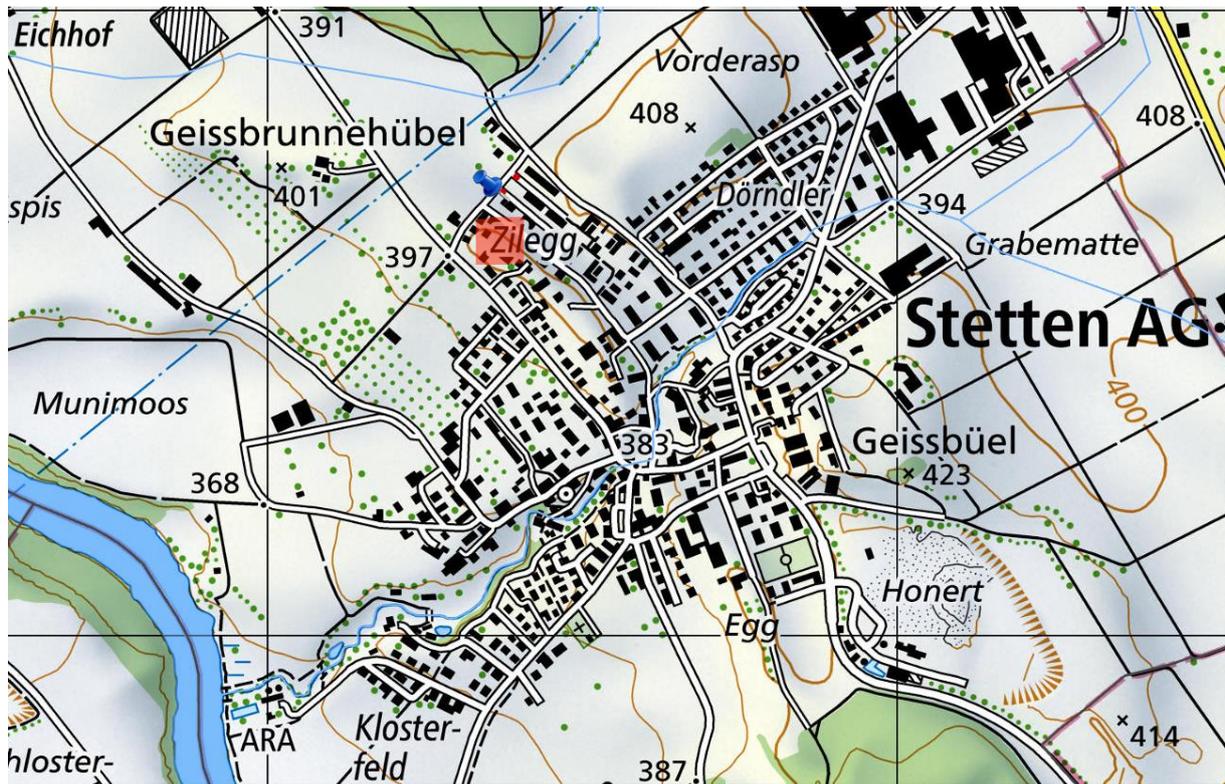
Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Übersicht und Kennzahlen

Adresse der Liegenschaft:	5.5 Zimmer Eigentumswohnung mit Wintergarten Aspstrasse 8D, 5608 Stetten
Verkaufspreis Wohnung:	CHF 1'050'000.-
Verkaufspreis je TG-Platz:	CHF 35'000.-
Verkaufspreis Hobbyraum	CHF 40'000.-
Parzellennummer	GB Stetten Nr. 137-2 (und Weitere)
Grundstückfläche	1533 m ²
Wertquote Wohnung	130/1'000
Anzahl Stockwerkwohneinheiten	8
Bauzone	Wohnzone
Nettowohnfläche Wohnung:	ca. 127 m ²
Fläche Wintergarten (unbeheizt)	ca. 23 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen:	2
Minergie:	Ja
Minergie Zertifikatnummer:	AG-3768
Heizung:	Erdsondenheizung
Lift:	Ja
Sonstiges:	grosse Rasenfläche zur ausschliesslichen Nutzung, tiefe Nebenkosten, zusätzliche Gebäudeteile zur Mitbenutzung (Spielplatz, Grillplatz, Wiese)

Makro- und Mikrolage



(Quelle: online Karten Kanton Aargau www.ag.ch (agis))

Makrolage:

Stetten liegt im Reusstal zwischen Mellingen und Bremgarten und hat rund 2'500 Einwohner. Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 105% (Jahr 2024, Quelle <https://stetten-ag.ch>). Die Gemeinde hat einen Volg, diverse Restaurants und ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem ÖV erschlossen.

Mikrolage

Die Liegenschaft liegt im Nordwestlichen Teil von Stetten in unmittelbarer Nähe der Landwirtschaftszone und des Waldes. Die Liegenschaft ist ganztags gut besont, ruhig und hat Abendsonne. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses D. Im Rahmen einer Arealüberbauung wurden diverse Mehrfamilienhäuser erstellt.



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Fotos





Erdgeschosswohnung mit Wintergarten

























Hobbyraum (optional)



Kellerraum



Garagenplätze



Spielplatz (gemeinschaftlich)



Grill- und Freizeitplatz (gemeinschaftlich)



Eingangsbereich





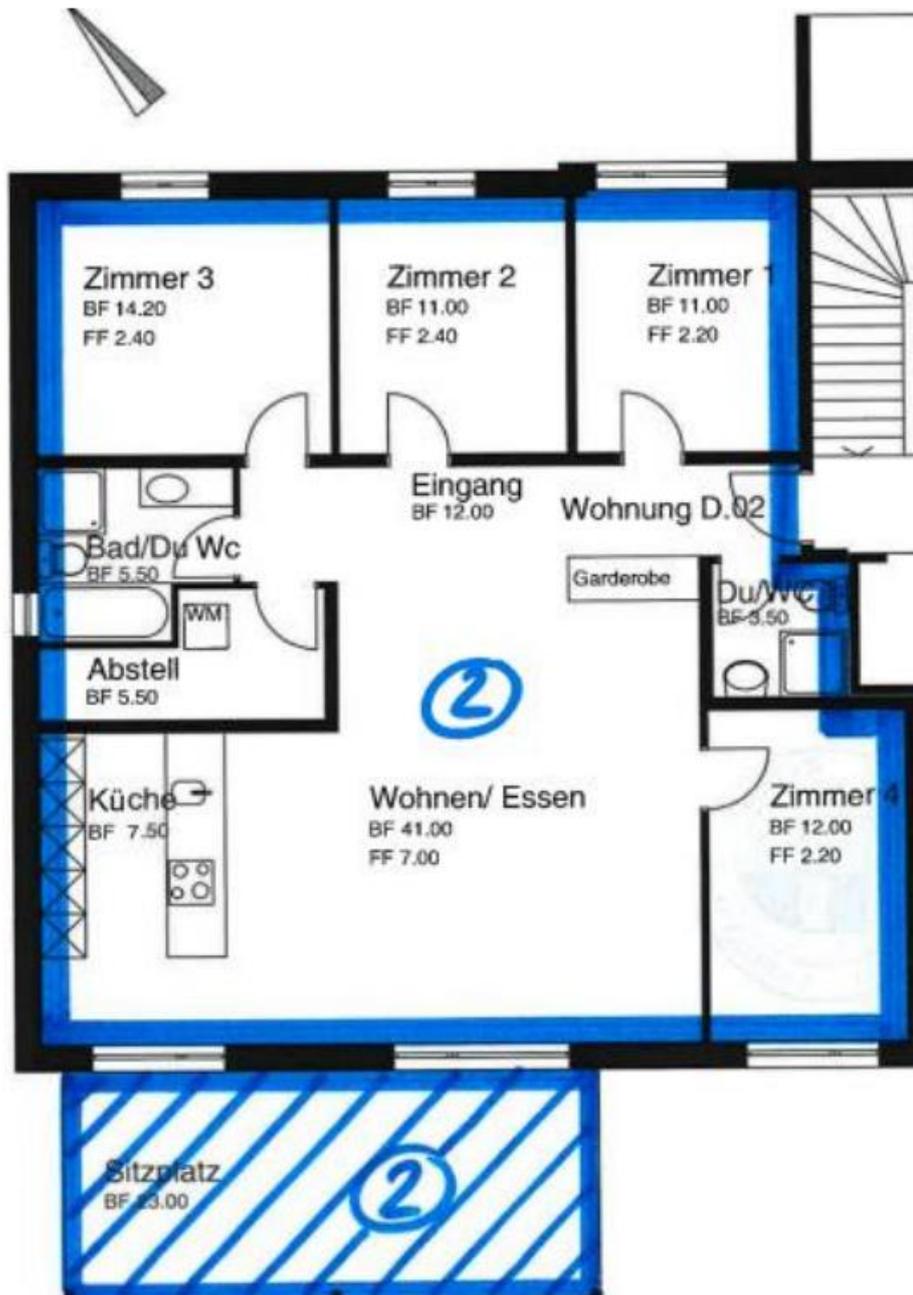
Anschlüsse und Bewilligung für Whirlpool vorhanden
(Wohnung wird ohne Whirlpool verkauft)

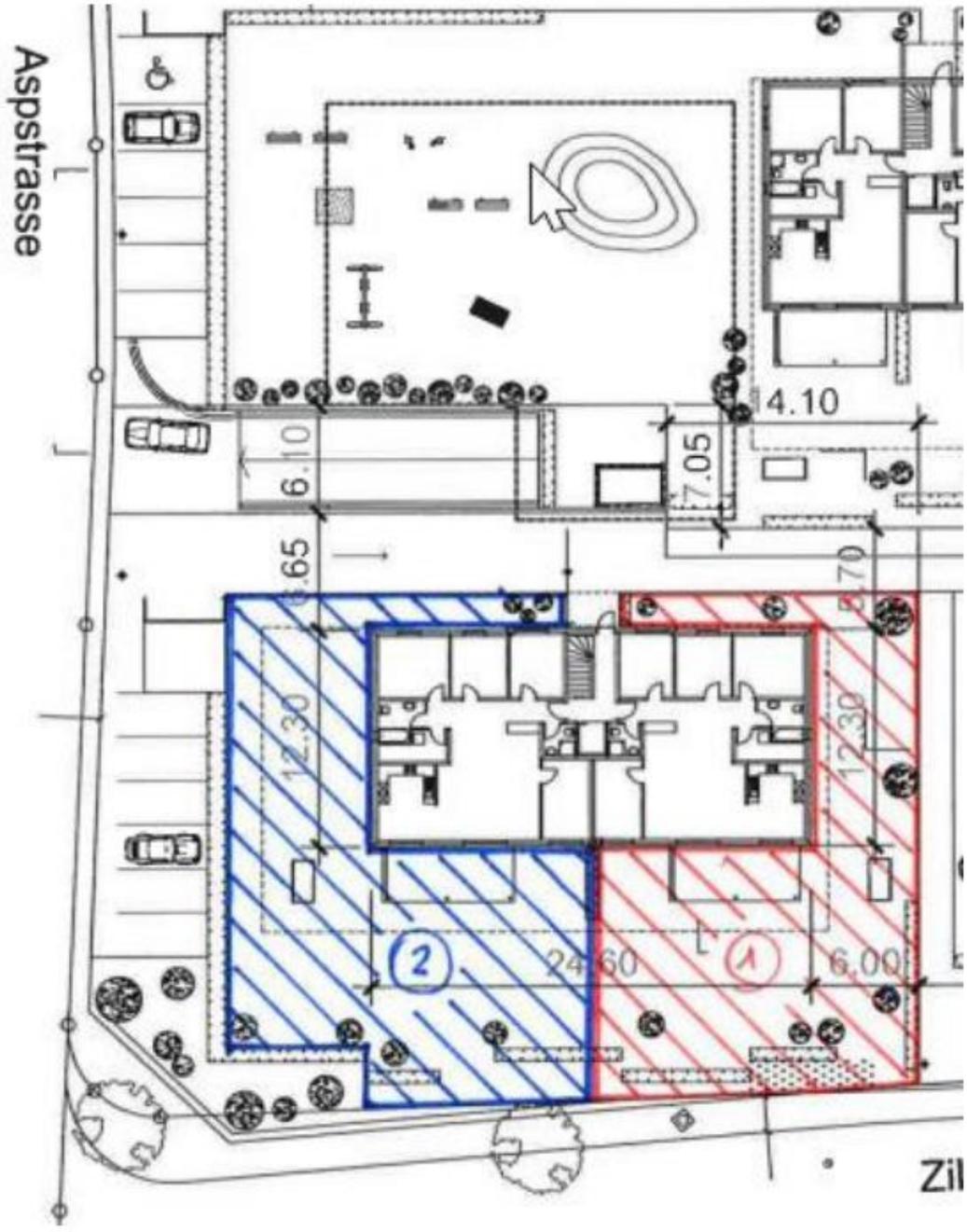




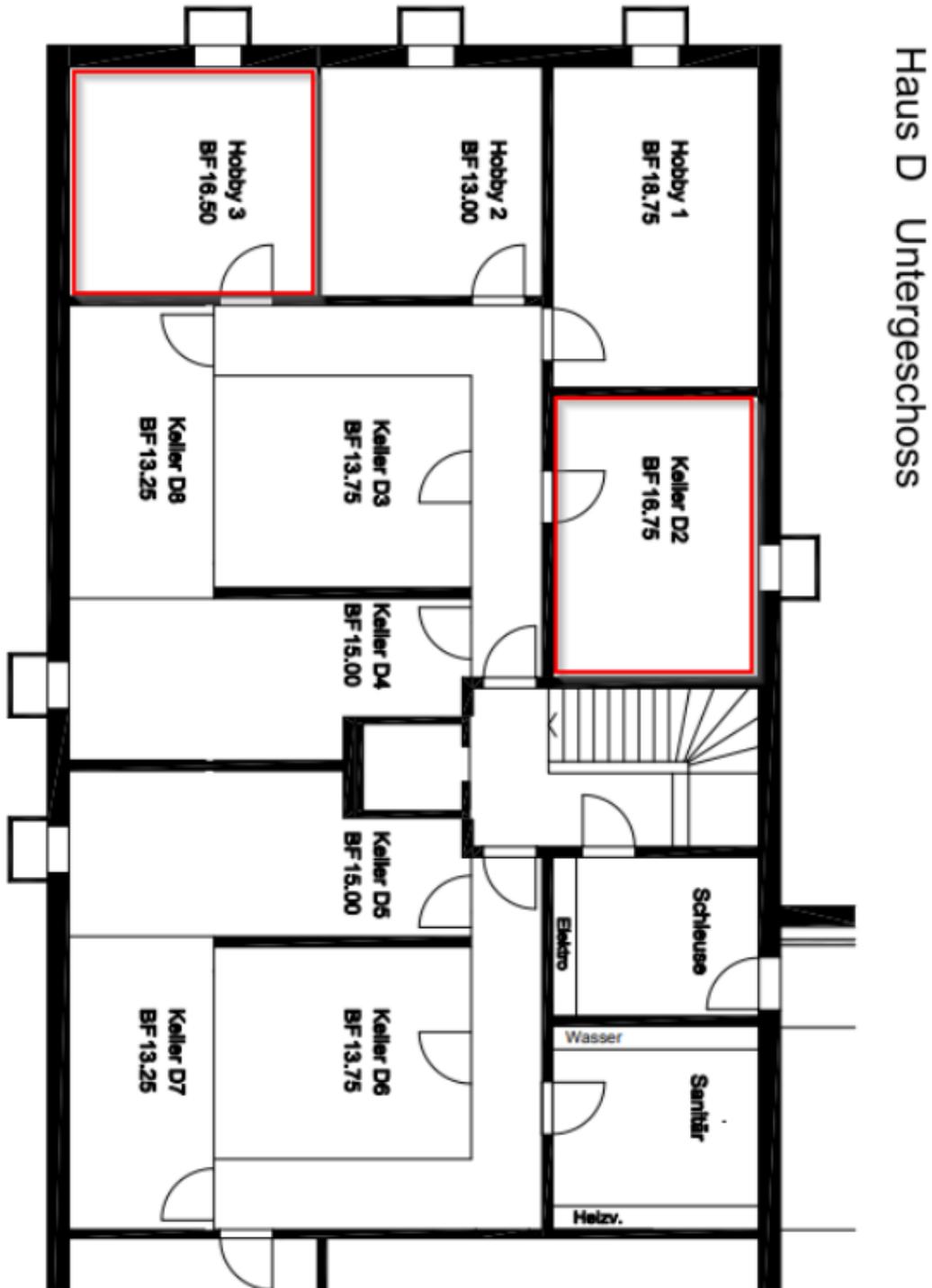
Grundrisspläne

WOHNUNG HAUS D2





UNTERGESCHOSS D



Baubeschrieb

Fundamentplatte		Bodenplatte in Beton nach Angabe Ing. Dämmung Unter Bodenplatte im Bereich Treppenhaus
Kellerwände	aussen innen	Beton nach Angabe Ing. Aussendämmung Kalksandstein, Beton nach Angabe Ing.
Fassaden		Backstein und Beton nach Angabe Ing. Äussere Wärmedämmung 15-25cm Aussenverputz Vollabrieb, Korngrösse 2.0mm
Fenster		Kunststofffenster, weiss & Minergiekonform
Beschattung	Fenster Sitzplatz	Verbund-Rafflamellenstoren aus Leichtmetall Wohnzimmer elektrisch angetrieben 2x Sonnenstore 3x elektrische Vertikalbeschattung
Innenwände	tragend nichttragend	Backstein, verputzt Backstein, verputzt / Albagipsplatten, verputzt
Decken	über UG über EG	Beton Wärmedämmung / Trittschalldämmung Zementüberzug (Bodenheizung) Beton Trittschalldämmung Zementüberzug (Bodenheizung)
Dach	Spengler	Beton Dampfsperre Wärmedämmung Wasserdichtung / Belag Extensive Begrünung Titan-Zink oder gleichwertiges Material (Chromstahl)
Heizung	Wärmeerzeugung Wärmeverteilung Wärmeregulierung Warmwasser	Erdsonden-Wärmepumpe Niedertemperatur-Bodenheizung Danfoss Raumthermostaten, einzeln regulierbar über Erdsonden

Sanitär	Abstellraum	Waschmaschine und Tumbler
	Dusche + WC	Wandclosett UP, weiss Granitabdeckung mit Blende, Lavabo, von oben Eingesetzt mit seitlichem Tablarschrank. Spiegelfront hinten und seitlich Dusche verglast Bodenbelag, Granit Galaxy Poliert
	Bad + WC	Wandclosett UP, weiss Granitabdeckung mit Blende, mit 1 Lavabo Von oben eingesetzt, inkl Blende mit seitlichem Tablarschrank. Spiegelfronten hinten und seitlich Badewanne 170cm x 70cm Bodenbelag, Granit Galaxy Poliert

Aussenbereich	1x Wasserhahn bei Sitzplatz 1x 380/400V 5polig Stromanschluss Für Whirlpool (inkl. Baugenehmigung)
----------------------	--

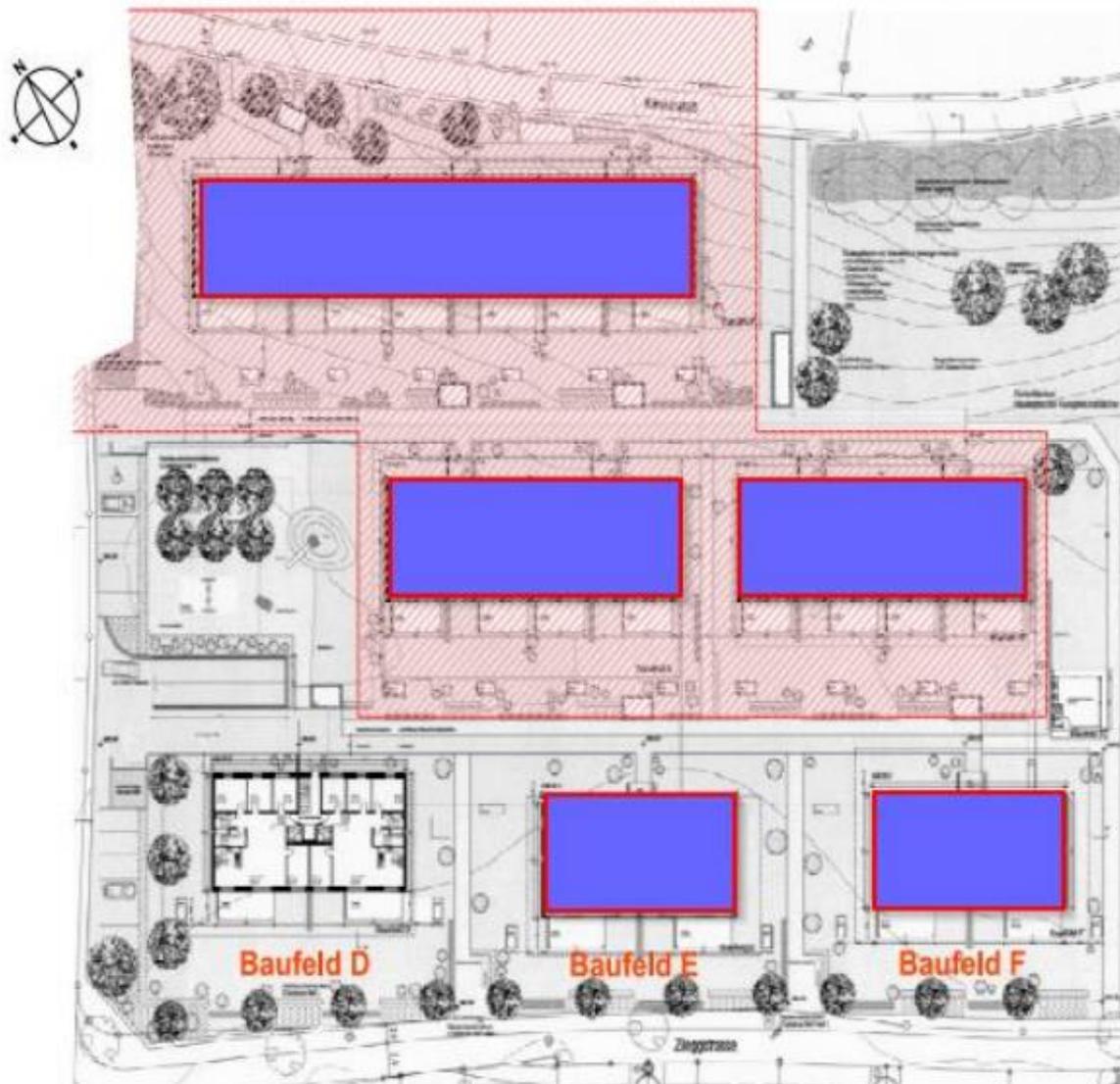
Lüftung	Kontrollierte Lüftung gemäss Minergie-Norm Im Abstellraum
----------------	--

Innenausbau	Schreinerarbeiten	Innentüren aus Holz, weiss lackiert, mit Holzzargen
	Küche	Hochwertige Einbauküche mit Granitabdeckung. Unterbauten und Schränke mit modernen Apparaturen. Touchscreen Kochfeld, Electrolux Profiteam Kombisteamer, Einbau Microwelle inkl. Grill und Backofen (Electrolux Swissline)

Bodenbeläge	Naturstein Juparana Granitstein (<i>Wohnen, Küche, Abstellraum, Flur, Elternzimmer</i>) Echteichenholz-Platten (<i>3x Kinderzimmer</i>) Plattenbelag (<i>Keller bzw. Hobbyraum</i>)
--------------------	--

Wand & Decke	Wohnen	Wände: Abrieb, Korngrösse 1.5mm Decken: Weissputz gestrichen
	Nasszellen	Wände: Platten / Abrieb, Korngrösse 1.5mm Decken: Weissputz gestrichen

Situationsplan



Grundbuchauszug Wohnung



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
 Abteilung Register und Personenstand
 Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Stetten (AG)	137	Liegenschaft	Nein
Stetten (AG)	137-2	Stockwerkseinheit	Nein

5401 Baden, 07. Februar 2024

Grundbuchverwalter/-in

S. S. 1



Elch Immobilien AG

Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stetten (AG) / 137

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4041 Stetten (AG)
Grundstück-Nr.: 137
E-GRID: CH200995728387

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Chis
Plan-Nr.*: 22
Fläche*: 1'533 m2
Kulturart*: Gebäude, 313 m2
Strasse, Weg, 320 m2
Gartenanlage, 900 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 747, 304 m2
Aspstrasse 8, 5608 Stetten AG 00
Tiefgarage, Vers.-Nr. 734, 113 m2, Gesamtfläche 3'921 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
Trafostation, Vers.-Nr. 749, 9 m2

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

STW Stetten (AG)/137-1 Anteil 130/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-2 Anteil 130/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-3 Anteil 120/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-4 Anteil 120/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-5 Anteil 120/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-6 Anteil 120/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-7 Anteil 125/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)/137-8 Anteil 125/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stetten (AG) / 137

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentum:

STW Stetten (AG)137-9 Anteil 4/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)137-10 Anteil 3/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stetten (AG)137-11 Anteil 3/1000	13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

13.07.2012 002-2012/5691/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.002-2012/010673
13.07.2012 002-2012/5691/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.002-2012/010674

Dienstbarkeiten:

25.06.2010 002-5245	(L)	Baurecht für Transformatorstation, übertragbar ID.002-2010/002321 z.G. AEW Energie AG, Aarau
13.07.2012 002-2012/5690/0(L)		Überbaurecht für Autoeinstellhalle ID.002-2012/010641 z.G. LIG Stetten (AG)940
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Mitbenützungsberechtigt an Abwartraum 2 ID.002-2012/010644 z.L. LIG Stetten (AG)940
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Benützungsberechtigt an Veloraum 1 ID.002-2012/010645 z.L. LIG Stetten (AG)940
13.07.2012 002-2012/5690/0(L)		Fusswegrecht ID.002-2012/010649 z.G. LIG Stetten (AG)136 z.G. LIG Stetten (AG)139 z.G. LIG Stetten (AG)941 z.G. LIG Stetten (AG)940
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Fusswegrecht ID.002-2012/010649 z.L. LIG Stetten (AG)136 z.L. LIG Stetten (AG)941
13.07.2012 002-2012/5690/0(L)		Mitbenützungsberechtigt an Besucherparkplätzen ID.002-2012/010650 z.G. LIG Stetten (AG)136 z.G. LIG Stetten (AG)941
13.07.2012 002-2012/5690/0(L)		Mitbenützungsberechtigt an Containerplatz ID.002-2012/010651 z.G. LIG Stetten (AG)136 z.G. LIG Stetten (AG)941
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Mitbenützungsberechtigt an Spielplatz ID.002-2012/010652 z.L. LIG Stetten (AG)949
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Benützungsberechtigt an Veloraum A ID.002-2012/010654 z.L. LIG Stetten (AG)949
13.07.2012 002-2012/5690/0(R)		Mitbenützungsberechtigt an Gemeinschaftsraum ID.002-2012/010660 z.L. LIG Stetten (AG)139

Grundlasten:

keine



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stetten (AG) / 137

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Februar 2024: keine
Geometergeschäfte bis 05. Februar 2024: keine



Elch Immobilien AG

Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Stetten (AG) / 137-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4041 Stetten (AG)
Grundstück-Nr.: 137-2
E-GRID: CH195476516182

Stamm-Grundstück: LIG Stetten (AG)/137
Wertquote: 130/1000
Mit Sonderrecht an: 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im Parterre mit Nebenraum

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
Konrad Michel, 14.05.1981 26.10.2012 002-2012/8535/0 Kauf
Konrad Sabrina, 06.01.1981 26.10.2012 002-2012/8535/0 Kauf

Anmerkungen:

13.07.2012 002-2012/5691/0 Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.002-2012/010674
13.07.2012 002-2012/5692/0 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.002-2012/010683
23.11.2012 002-2012/9377/0 Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.002-2013/000125 24.06.2019 021-2019/5590/0

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nacherückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Stetten (AG) / 137-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

29.05.2017 021-2017/4740/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 590'000.00, Max. 10%, ID.002-2012/003218, Gesamtpfandrecht mit Stetten (AG)/137-11, Stetten (AG)/940-0-21, Stetten (AG)/940-0-22. Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	29.05.2017 021- 2017/4740/0
----------------------------	--	--------------------------------

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Februar 2024: keine
 Geometergeschäfte bis 05. Februar 2024: keine



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Interessentenformular (Kauf)

Name (oder Firma).....

Vorname
.....

Strasse
.....

PLZ/Ort
.....

Telefon
.....

Mobile
.....

E-Mail
.....

Geburtsdatum
.....

Zivilstand
.....

Nationalität / Heimatort
.....

Für Ausländer: Art der Ausländerbewilligung (A,B,C)
.....

Beruf
.....

Ich möchte die Liegenschaft per folgendem **Datum** übernehmen
.....



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

Ich habe noch folgende Fragen oder benötige noch folgende Unterlagen

.....
.....

Bemerkungen:

.....
.....
.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....