

Attraktive 4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit Gartenanteil, Wintergarten inkl. Einstellhallenplatz Grenzweg 7, 5036 Oberentfelden



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 890'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg
	Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82
	immobilien@hbl.ch www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse

Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m.

Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 890'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 178'000
= Hypothek	CHF 712'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.00%*	CHF 14'240
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 8'900
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 8'900
= Total Belastung pro Jahr	CHF 32'040

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 124'600
--------------------------------	--------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	4.5-Zimmer-Gartenwohnung Grenzweg 7 5036 Oberentfelden	
Umfang	4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss Kellerabteil Wintergarten Grosser eigener Gartenanteil Tiefgaragenparkplatz	
Merkmale	Eigene Gartenfläche ca. 200 m ² Grosse Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse Freundliche und ruhige Wohngegend Lift vorhanden unbeheizter Wintergarten mit Schiebefenstern Reduit mit Waschturm	
Wohnhaus	Baujahr	2007
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 133 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 31 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 116)	ca. 200 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	74/1000
	Einstellhallenplatz	2/62
Erneuerungsfonds	STWEG LG 7 per 31.12.2023	CHF 60'220.15
	STWEG EH per 31.12.2023	CHF 23'400.00
Stellplätze	Tiefgaragenparkplatz	1

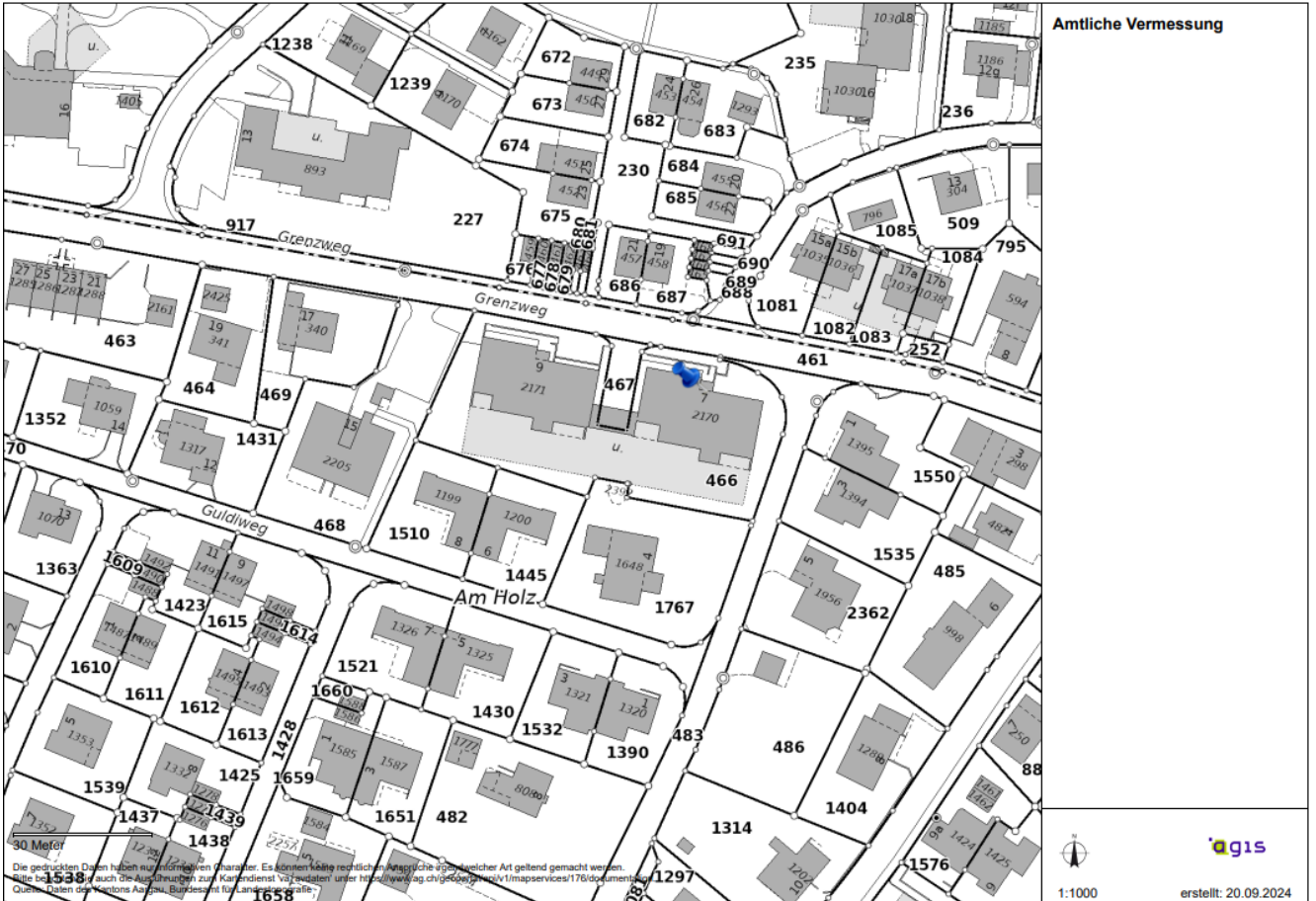


Parzellenspezifische Informationen

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

Gemeinde Oberentfelden

Allgemein

Oberentfelden liegt am Nordrand des ausgedehnten mittelländischen Molassegebietes. Molasseformationen bilden den Höhenzug "Berg", der aus der unteren Süsswasser- und der oberen Meeresmolasse besteht. Entfelden bedeutet "Ende des Feldes" und nicht Entenfeld, wie fälschlicherweise bei der 1830 erfolgten Schaffung des Wappens angenommen wurde. Im Jahre 1330 verkaufte Disentis den Hof mit der dazu gehörenden Kirche an das Kloster Königsfelden, von wo aus Oberentfelden auf Umwegen an das Adelsgeschlecht der von Hallwil gelangte, dass bis 1807 Inhaber der Kirchenrechte blieb.

Von 1415 an besass Bern die Oberhoheit über unser Gebiet. Der Verkauf von Oberentfelden an die Stadt Bern im 17. Jh. brachte die Unterstellung der Dorfbehörde unter die Landvogtei Lenzburg bis zum Ende der alten Ordnung im Jahre 1798.

Am 31. Dezember 2023 lebten 8'973 Einwohner in der Gemeinde Oberentfelden.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2024 110 %.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über jegliche Schulstufen von der Unter-, Mittel- und Oberstufe. Zusätzlich befindet sich in Oberentfelden die Berufsschule, welche angehende Berufsfachleute (Berufslehre und Berufsmaturität) ausbildet. Abgerundet wird das Bildungsangebot von zahlreichen Kindergärten und -krippen.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen liegen im nahen Aarau.

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr

Die sehr zentrale Lage erlaubt es, alle grossen Städte schnell zu erreichen (Zürich 40 Min. / Luzern 45 Min. / Bern 60 Min. / Basel 50 Min.). Der Flughafen in Kloten ist innert 40 Minuten erreichbar, der Flughafen in Basel innert 50 Minuten..

Öffentlicher Verkehr

Dank den regelmässigen Zugverbindungen nach Lenzburg sind die Pendlerwege unkompliziert (Zürich 45 Min. / Luzern 65 Min. / Bern 77 Min. / Basel 71 Min.).

Einkaufsmöglichkeiten

In Oberentfelden gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ob Bäckereien, Restaurants, Apotheken oder grosse und bekannte Detailhändler, das Angebot bietet für jeden Geschmack etwas Passendes. Nur wenige Autominuten ist die Gemeinde Aarau erreichbar, welche ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet-

Freizeit & Natur

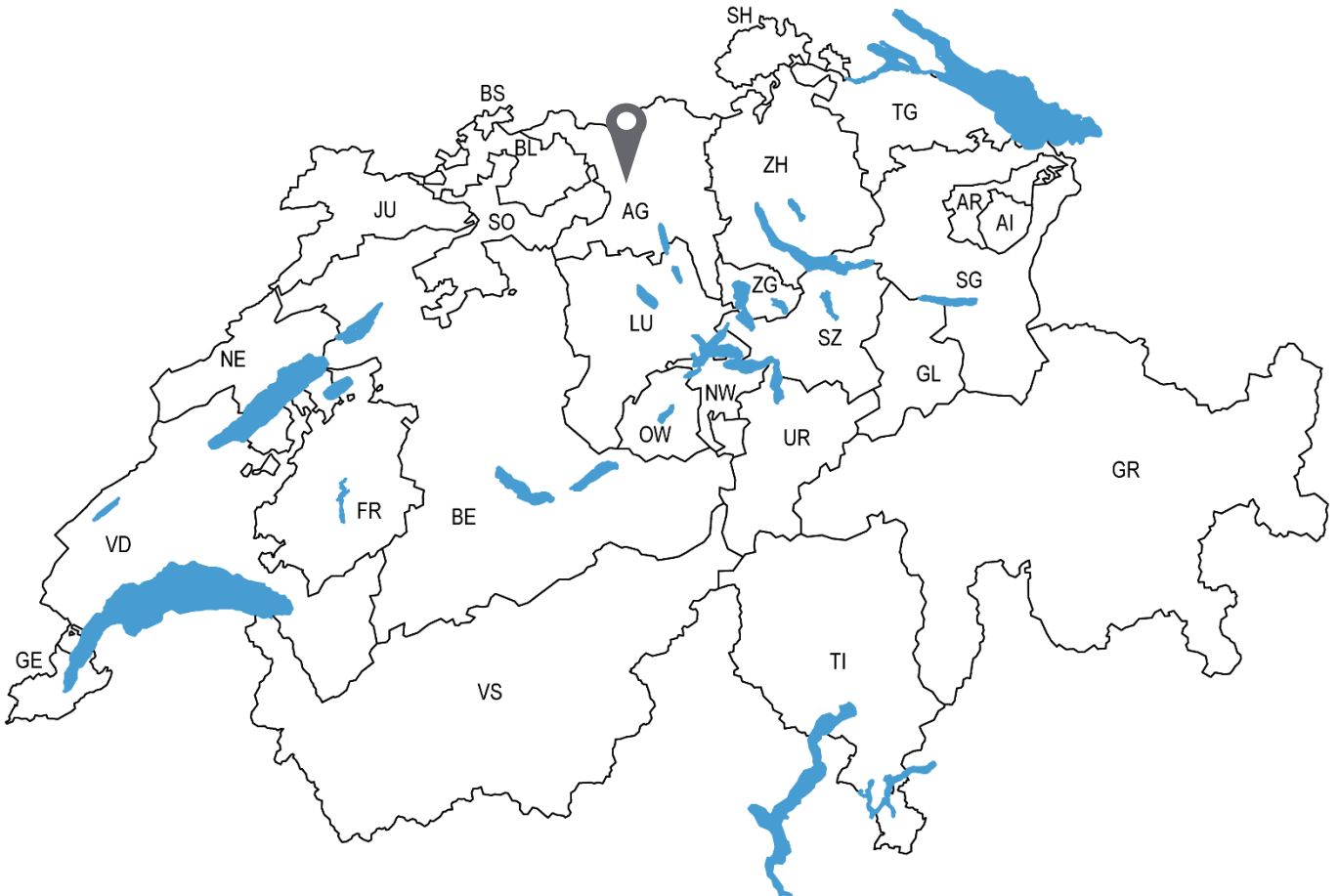
Die angrenzenden Wälder um Oberentfelden können innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Ausserdem bietet Oberentfelden durch diverse Vereine ein vielseitiges, kulturelles und sportliches Angebot für Jung und Alt. Das Frei- und Hallenbad Entfelden, der Tennisclub Entfelden, sowie der Sportplatz mit diversen Fussballplätzen rundet das Angebot ab.



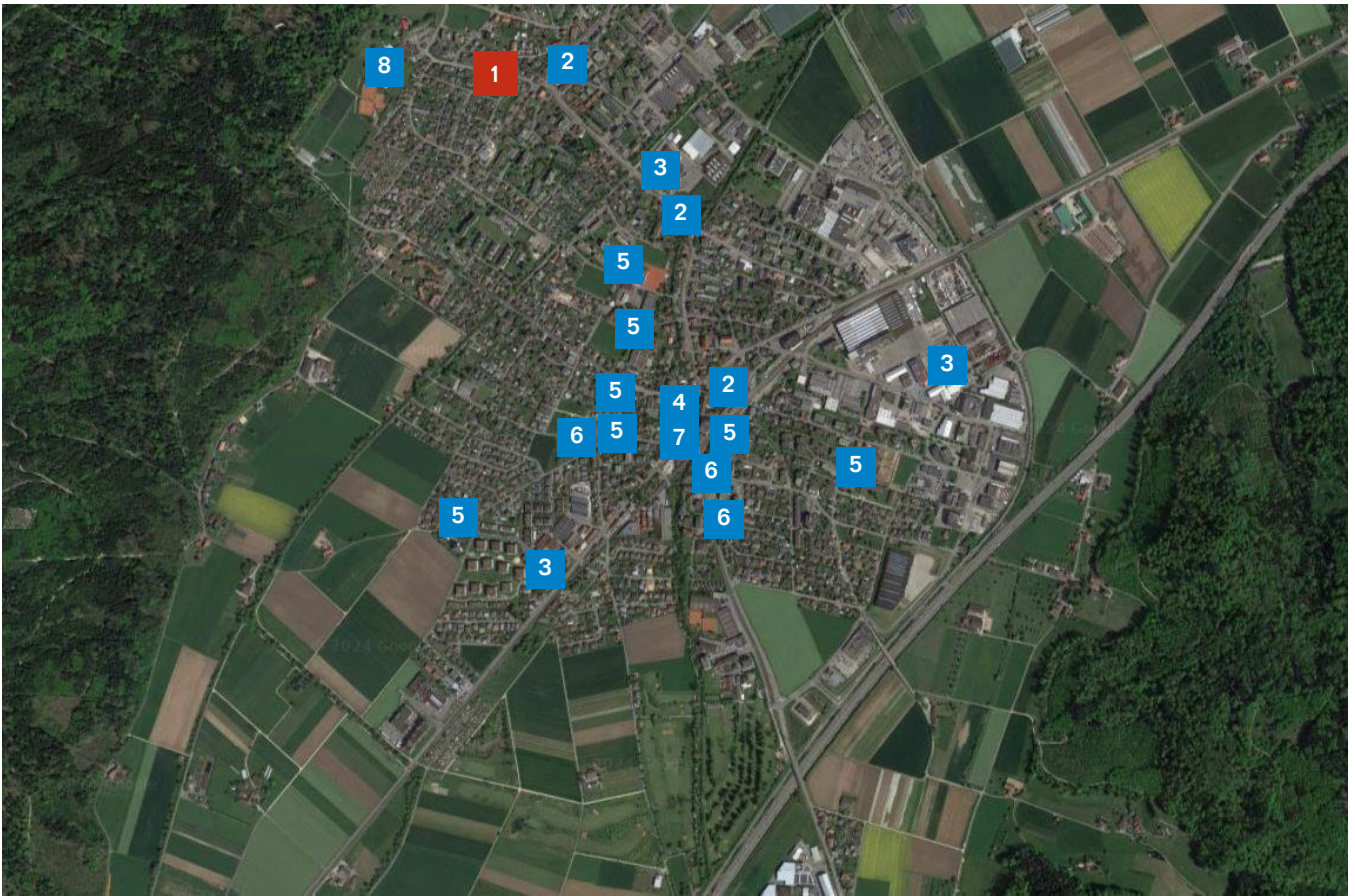
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Oberentfelden ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Aarau, liegt im unteren Suhrental und grenzt an den Kanton Solothurn.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / Bushaltestellen
- 3** Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Gemeindeverwaltung
- 5** Schulzentren
- 6** Banken
- 7** Post
- 8** Schwimmbad

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Einschalenmauerwerk mit Aussendämmung, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, generell manuell bedienbar, elektrisch bedienbar im Wohnzimmer, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster (2005) mit 3-facher Isolierverglasung.

Dach

Flachdach gedämmt, Spenglerarbeiten aus Aluminium.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer und Duschzimmer mit Keramikplatten Raumhoch.

Decken

Generell mit Feinputz, Reduit mit Abrieb gestrichen, Wintergärten mit Beton.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Esszimmer und alle Zimmer mit Parkett.

Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Reduit: Lavabo, Waschmaschine (V-Zug) und Wäschetrockner (Siemens).

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Granit, Geräte von Siemens (Glaskeramik, Kühlschrank, Geschirrspüler (defekt), Steamer, Dampfabzug), Backofen von Electrolux.

Heizung

Gasheizung, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Wasserenthärtungsanlage.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern.

Umgebung

Gepflegte Gartenanlage mit grosser Rasenfläche, Hecke als Sichtschutz, vereinzelt Bäumen und Stauden, ungedeckter Sitzplatz aus Verbundsteinen vor Wintergarten, unbeheizter Wintergarten mit Schiebefenstern, Treppe im Garten welche direkt in die Tiefgarage führt.

Fazit

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung bietet zahlreiche Vorzüge: gute, zentrale und trotzdem ruhige Wohnlage, Reduit mit Wasserturm, grosse Fensterfronten für optimale Lichtverhältnisse, hochwertige Materialisierung, Wintergarten mit Schiebefenstern und grosszügige eigene Gartenfläche, welche ideal für Natur- und Tierliebhaber ist – um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Korridor	6.9 m ²
	Eingangsbereich	7.9 m ²
	Zimmer 1	13.3 m ²
	Zimmer 2	13.1 m ²
	Zimmer 3	18.5 m ²
	Badezimmer	7.6 m ²
	Duschzimmer	3.5 m ²
	Reduit	2.2 m ²
	Wohnzimmer	35.9 m ²
	Esszimmer	14.0 m ²
	Küche	10.0 m ²
	Zwischentotal	132.9 m²
	Nebennutzfläche (NNF)	Keller
Wintergarten		14.6 m ²
Zwischentotal		31.1 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Garten	ca. 200 m ²
	Zwischentotal	ca. 200 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 132.9 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 31.1 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 200 m ²



Impressionen





















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Aarau, 06. Juni 2024

Auszug aus Police Nr. 265641

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Oberentfelden Grenzweg 7
Gebäude-Nr:	OEN.02170
Eigentümer:	StWE Gebäude 2170+2171 Grenzweg 7+9 5036 Oberentfelden
Versicherungswert*):	2'753'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	05.07.2007
Baujahr:	2007
Gebäudeausmass:	4'128 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus (Haus 1)
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Oberentfelden (AG) / CH295471156107 / 466 / 2 / 4010 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Oberentfelden / 4010
Grundbuchname	Oberentfelden
Grundstück-Nr.	466 / 2 / 4010 / -
E-GRID	CH295471156107
Beschreibung	4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 1.2 im EG mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	74/1000 Miteigentum Oberentfelden / CH309752722364 / 466 / - / 4010 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

03.09.2004	001-4019	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	001-2012/3275	
03.09.2004	001-4020	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	001-2012/3277	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 01.09.2024

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH295471156107>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name: Thomas Peter Hoffmann
Adresse: Krammweg 1
Postleitzahl: 8000 Zürich

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand:	01.09.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	21.08.2024

Auszug erstellt am: 03.09.2024 10:33:31

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Oberentfelden (AG) / CH716115547191 / 467 / 0-22 / 4010 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Oberentfelden / 4010
Grundbuchname	Oberentfelden
Grundstück-Nr.	467 / 0-22 / 4010 / -
E-GRID	CH716115547191
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	2/62 Miteigentum Oberentfelden / CH592397845219 / 467 / - / 4010 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Objekt	Objekt-Nr.
Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -
Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -

Anmerkungen

03.09.2004	001-4018	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	001-2012/3272	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

03.09.2004	001-4017	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts
	001-2012/3274	

Grundpfandrechte

Objekt	Objekt-Nr.	Objekt-Nr.
Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -
Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -	Objekt-Nr. 467 / 0-22 / 4010 / -

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 01.09.2024

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH716115547191>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand:	01.09.2024
Auszug erstellt am:	03.09.2024 10:34:14

Persönliche Abrechnung

Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
 Liegenschaft: Grenzweg 7|9, 5036 Oberentfelden
 Eigentümerschaft: ██████████

	Ihr Anteil	Total Anteile	Abrechnung 2023	Ihr Anteil 2023	Budget 2024
4.5 Zimmer-Wohnung Nr. 1.2), EG			33'434.45	5'450.70	7'275.95
01_ANT2 - TV-Gebühren	1.000	2.000	957.65	478.85	480.00
01_HZ - Heizkosten	74.000	475.000	12'814.75	1'996.40	2'237.15
01_WQ - Betriebskosten	74.000	489.000	19'662.05	2'975.45	4'558.80
Einstellplatz Nr. 22,			6'701.60	216.20	229.35
03_ANT1 - Betriebskosten EH	2.000	62.000	6'701.60	216.20	229.35
Total				5'666.90	7'505.30
Abrechnungssaldo 2022 per 31.12.2022		31.12.2022		-1'897.05	
QR-Zahlung STWE : 1'152.95		30.05.2023		-1'152.95	
QR-Zahlung STWE : 1'525.00		03.07.2023		-1'525.00	
QR-Zahlung STWE : 1'523.00		25.09.2023		-1'523.00	
QR-Zahlung STWE : 1'838.00		27.12.2023		-1'838.00	
Saldo				-2'269.10	

Sursee, 23.04.2024



Kostenübersicht

Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023
Liegenschaft: Grenzweg 7|9, 5036 Oberentfelden

	Abrechnung 2022	Abrechnung 2023	Budget 2023	Differenz CHF	Budget 2024
01_ANT2 TV-Gebühren	1'117.30	957.65	960.00	-2.35	960.00
Radio- und TV-Gebühren	1'117.30	957.65	960.00	-2.35	960.00
01_HZ Heizkosten	11'727.10	12'814.75	11'800.00	1'014.75	14'360.00
Gas	11'454.00	12'402.15	11'500.00	902.15	12'400.00
Brennerservice	195.75	330.10	200.00	130.10	660.00
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	77.35	82.50	100.00	-17.50	1'300.00
01_WQ Betriebskosten	20'753.15	19'662.05	23'500.00	-3'837.95	30'125.00
Liftservice	2'543.35	1'865.90	2'050.00	-184.10	2'050.00
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	2'117.35	0.00	2'000.00	-2'000.00	2'000.00
Unterhalt und Reparaturen Lift	-1'207.75	0.00	1'000.00	-1'000.00	1'000.00
Unterhalt Garten und Umgebung	1'568.25	1'589.10	1'500.00	89.10	1'500.00
Einlage Erneuerungsfonds	7'000.00	7'000.00	7'000.00	0.00	14'000.00
Versicherungen	1'473.35	2'017.95	2'000.00	17.95	1'750.00
Strom allgemein	232.15	361.45	300.00	61.45	400.00
Wasser / Abwasser / Kehricht	915.50	897.50	1'200.00	-302.50	1'000.00
Betrieb Enthärtungsanlage	273.35	276.50	250.00	26.50	300.00
Übrige Liegenschaftskosten	170.80	35.35	0.00	35.35	50.00
Hauswartung / Winterdienst	3'568.80	3'458.45	4'000.00	-541.55	3'900.00
Verwaltungshonorar	2'061.20	2'116.55	2'150.00	-33.45	2'125.00
Bankspesen	36.80	43.30	50.00	-6.70	50.00
02_ANT2 TV-Gebühren	1'436.50	1'436.50	1'440.00	-3.50	1'440.00
Radio- und TV-Gebühren	1'436.50	1'436.50	1'440.00	-3.50	1'440.00
02_HZ Heizkosten	12'467.80	13'624.15	12'500.00	1'124.15	14'850.00
Gas	12'177.45	13'185.55	12'200.00	985.55	13'200.00
Brennerservice	208.15	350.90	200.00	150.90	350.00
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	82.20	87.70	100.00	-12.30	1'300.00

	Abrechnung 2022	Abrechnung 2023	Budget 2023	Differenz CHF	Budget 2024
02_WQ Betriebskosten	29'593.90	27'116.30	30'700.00	-3'583.70	30'430.00
Liftservice	2'543.35	1'865.90	2'050.00	-184.10	2'050.00
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	5'750.10	0.00	2'000.00	-2'000.00	2'000.00
Unterhalt und Reparaturen Lift	-3'409.30	0.00	1'000.00	-1'000.00	1'000.00
Unterhalt Garten und Umgebung	1'638.85	1'660.70	1'500.00	160.70	1'500.00
Einlage Erneuerungsfonds Einstellhalle	14'000.00	14'000.00	14'000.00	0.00	14'000.00
Versicherungen	1'463.85	2'000.75	2'000.00	0.75	1'730.00
Strom allgemein	263.80	453.40	350.00	103.40	500.00
Wasser / Abwasser / Kehricht	956.65	937.95	1'200.00	-262.05	1'000.00
Betrieb Enthärtungsanlage	285.60	288.95	250.00	38.95	300.00
Übrige Liegenschaftskosten	178.85	37.00	0.00	37.00	50.00
Hauswartung / Winterdienst	3'729.40	3'614.10	4'000.00	-385.90	4'000.00
Verwaltungshonorar	2'154.40	2'212.45	2'300.00	-87.55	2'250.00
Bankspesen	38.35	45.10	50.00	-4.90	50.00
03_ANT1 Betriebskosten EH	6'961.90	6'701.60	6'900.00	-198.40	7'110.00
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	1'023.90	0.00	500.00	-500.00	500.00
Einlage Erneuerungsfonds	1'800.00	1'800.00	1'800.00	0.00	1'800.00
Versicherungen	499.20	656.25	650.00	6.25	530.00
Strom allgemein	584.20	1'082.15	650.00	432.15	1'000.00
Hauswartung / Winterdienst	600.00	642.50	700.00	-57.50	750.00
Verwaltungshonorar	2'454.60	2'520.70	2'600.00	-79.30	2'530.00
Total	84'057.65	82'313.00	87'800.00	-5'487.00	99'275.00

Sursee, 23.04.2024

