

Attraktive 4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 250 m² Garten und modernem Ausbau Erlenbrunnenweg 14, 5442 Fislisbach



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 950'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

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

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekbank Lenzburg AG

Die Hypothekbank 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 Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	950'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	190'000
= Hypothek	CHF	760'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF	11'400
+ Amortisation (1% von Hypothek)	CHF	9'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	9'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF	30'400

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	133'000
--------------------------------	------------	----------------

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.



Verkaufsobjekt	Attraktive 4.5-Zimmer-Gartenwohnung Erlenbrunnenweg 14 5442 Fislisbach	
Umfang	4.5-Zimmer-Gartenwohnung Hobbyraum Kellerabteil Waschküche Einstellhallenplatz	
Merkmale	Moderne Wohnung mit Top Ausbaustandard Eigener Gartenanteil von ca. 250 m ² Stufenloser Zugang Grosszügiger Hobbyraum Gedeckter Sitzplatz Waschmaschine und Tumbler in eigener Waschküche Lift	
Wohnhaus	Baujahr	1993
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 104 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 40 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 250 m ²
Wertquote	Eigentumswohnung	88/1000
	Tiefgarage	1/18
Erneuerungsfonds	Per 31.12.2023	CHF 44'476.89
Autostellplätze	Erneuerung Lift	2024
	Fassade	2022
	Entkalkungsanlage	2017
	Bodenbeläge	2015
	Küche	2015
	Nasszellen	2013
Autostellplätze	Einstellhallenplatz	1



Gemeinde Fislisbach

Allgemein

Das Dorf liegt am Rande des Reusstals, etwa drei Kilometer östlich des Flusses. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 505 Hektaren, davon sind 153 Hektaren bewaldet und 138 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt liegt auf 619 Metern im Gebiet Oberhau, einem Teil der Heitersberg-Kette, der tiefste auf 408 Metern in der Ebene südwestlich des Dorfes. Nachbargemeinden sind Baden im Norden, Neuenhof und Oberrohrdorf im Osten, Niederrohrdorf und Mellingen im Süden sowie Birmenstorf im Nordwesten. Ausserdem grenzt Fislisbach im Westen an die Exklave Rütihof der Gemeinde Baden.

Die Gemeinde zählt rund 6'113 Einwohner (Stand 31. Dezember 2023).

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 109 %.

Bildung

Die Gemeinde besitzt mehrere Kindergärten sowie ein Schulzentrum, in welchem die Primarschule unterrichtet wird. Alle Oberstufen (Bezirksschule, Sekundarschule und Realschule) können in Mellingen besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr

Die sehr zentrale Lage erlaubt es, alle grossen Städte schnell zu erreichen (Zürich 30 Min. / Luzern 45 Min. / Bern 60 Min. / Basel 45 Min.). Der Flughafen in Kloten ist innert 30 Minuten erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Dank den regelmässigen Busverbindungen nach Baden oder Mellingen-Heitersberg sind die Pendlerwege kurz und unkompliziert (Zürich 20 Min. / Luzern 50 Min. / Bern 50 Min. / Basel 44 Min.).

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot der Gemeinde Fislisbach eine Vielzahl an Bedürfnissen ab. Im Dorf befinden sich Filialen von Migros, Denner und ALDI. Zusätzlich stehen eine Käserei, Metzgerei, eine Apotheke und zwei Bankfilialen zur Verfügung. Für einen umfangreicheren Einkauf finden sich in den nahegelegenen Zentren Baden oder Lenzburg eine grosse Anzahl an Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

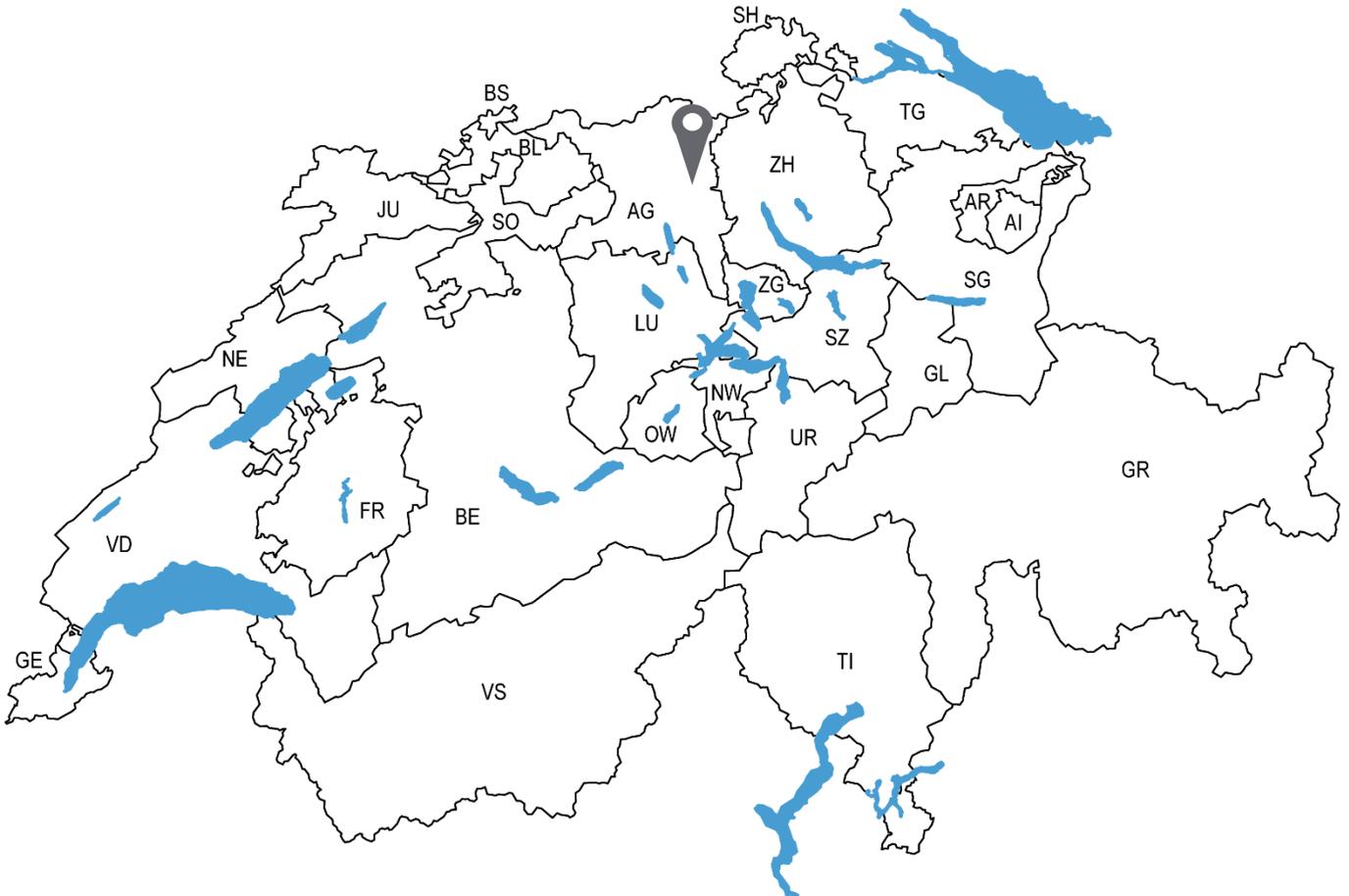
Die Fislisbach umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Reusslandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Zudem bieten eine Vielzahl von Vereinen sportliche und kulturelle Betätigungen, verbunden mit viel Geselligkeit, an.



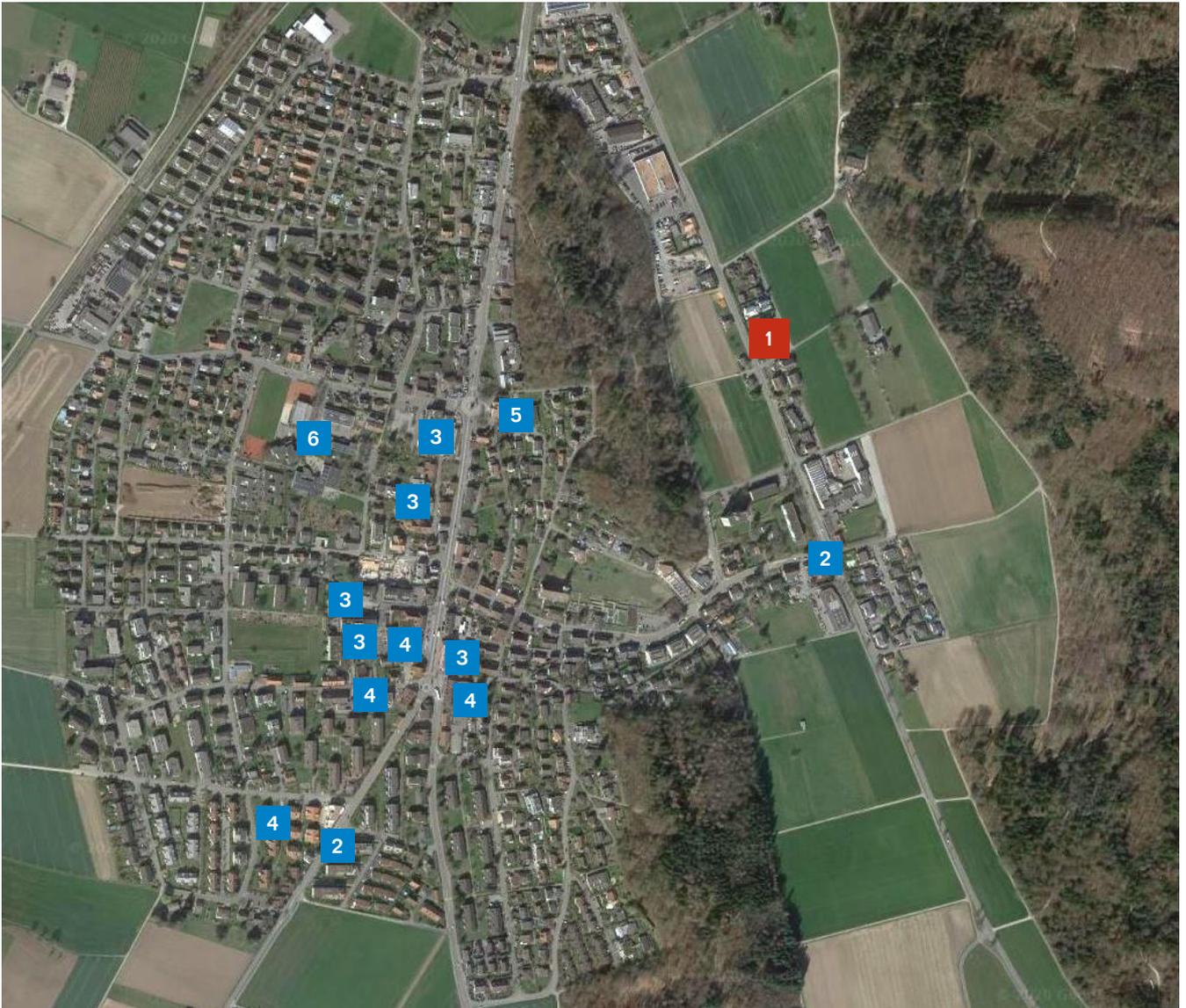
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Fislisbach ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Baden und liegt rund vier Kilometer südlich des Bezirkshauptorts.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Lebensmittel (Migros / Denner / Aldi / Metzgerei / Käserei)
- 4** Arzt / Apotheke / Drogerie
- 5** Stadtverwaltung
- 6** Schule

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz teils Faltrölläden, teils Fensterläden aus Aluminium, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster 3-facher-Isolierverglasung.

Dach

Mansardendach mit Ziegeleindeckung.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer und Duschzimmer mit Keramikplatten raumhoch, Küche mit Glas zwischen Ober- und Unterbauten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer mit Parkett, Kellerräume mit Zementüberzug gestrichen.

Sanitärräume / Waschen

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

Duschzimmer: Klosett, Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschturm in Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner von VZUG, Lavabo.

Küche

Hochglanzküche Jg. 2015, Abdeckung aus Granit, Glas zwischen Ober- und Unterbauten, Geräte von VZUG (Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen mit Kombi-Steamer und Wärmeschublade, Dampfzubehälter und Induktionkochherd, Grillplatte).

Heizung

Wärmeerzeugung durch zentrale Ölheizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung in gesamter Wohnung.

Elektroinstallationen

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

Umgebung

Gepflegte Umgebung mit Stauden, Büschen und Hecken, Veloabstellplätze, Gehwege mit Verbundsteinen, Besucherparkplätze und Container. Eigener Gartenanteil von ca. 250m² zur Selbstnutzung.

Fazit

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Aufgrund grosszügiger Fensterflächen entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Einziehen und wohnen ist die Devise. Die Wohnung liegt in kurzer Entfernung zu Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete. Die Wohnung punktet zudem mit einem Einstellhallenplatz, einer eigenen Gartenfläche von ca. 250m², eine eigene Waschküche und Hobbyraum, Kellerraum sowie zusätzlichem Bastelraum.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche	Entrée / Korridor	12.5 m ²
	Wohnzimmer / Esszimmer	31.0 m ²
	Küche	9.6 m ²
	Zimmer 1	15.8 m ²
	Zimmer 2	11.8 m ²
	Zimmer 3	10.4 m ²
	Badezimmer	4.9 m ²
	Duschzimmer	4.6 m ²
	Reduit	2.8 m ²
	Zwischentotal	103.4 m²
Nebennutzfläche	Hobbyraum	20.5 m ²
	Waschküche	11.1 m ²
	Kellerabteil	8.1 m ²
	Zwischentotal	39.7 m²
Aussennutzfläche	Gartenfläche	ca. 250 m ²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 103.4 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 39.7 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 250 m ²



Impressionen

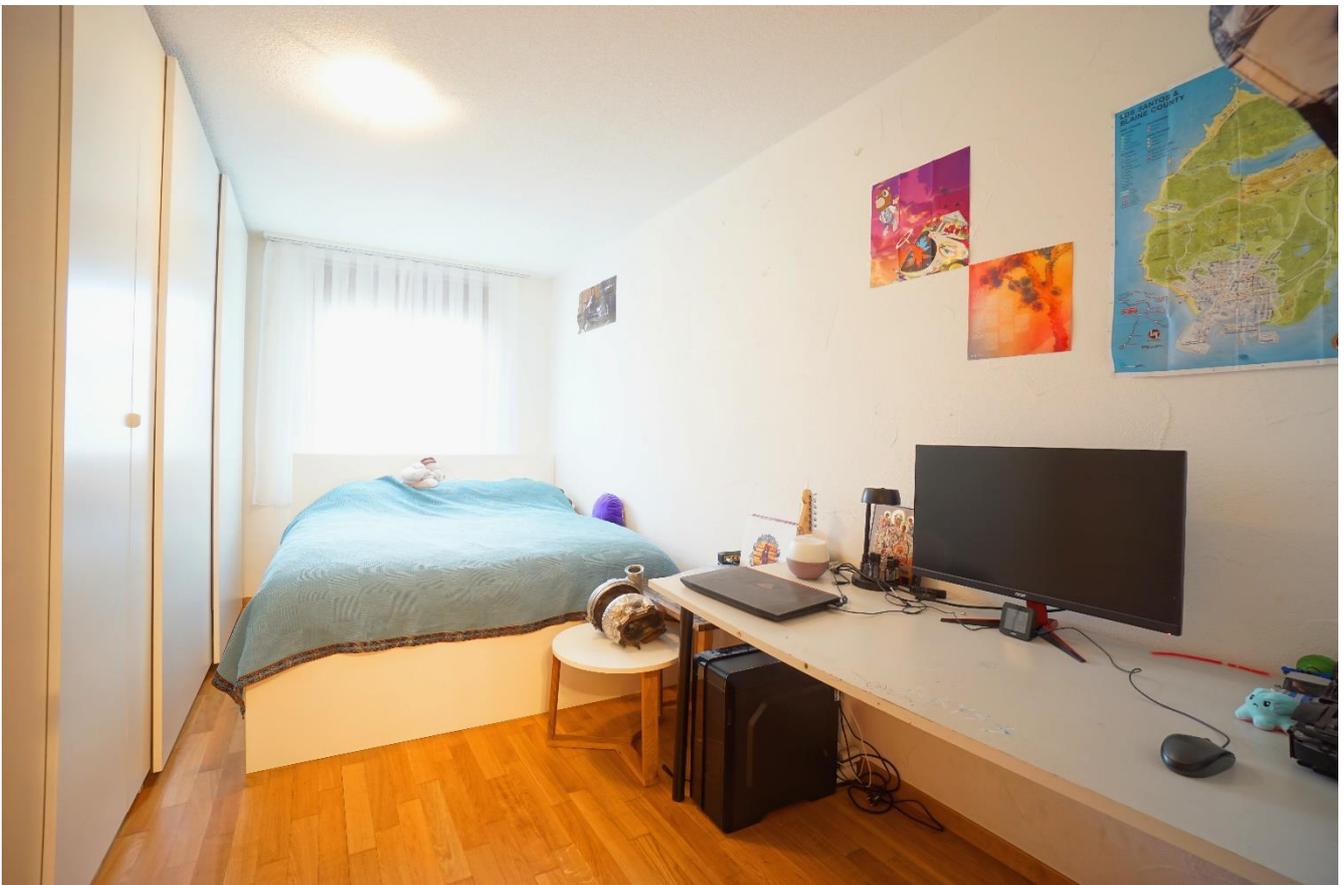


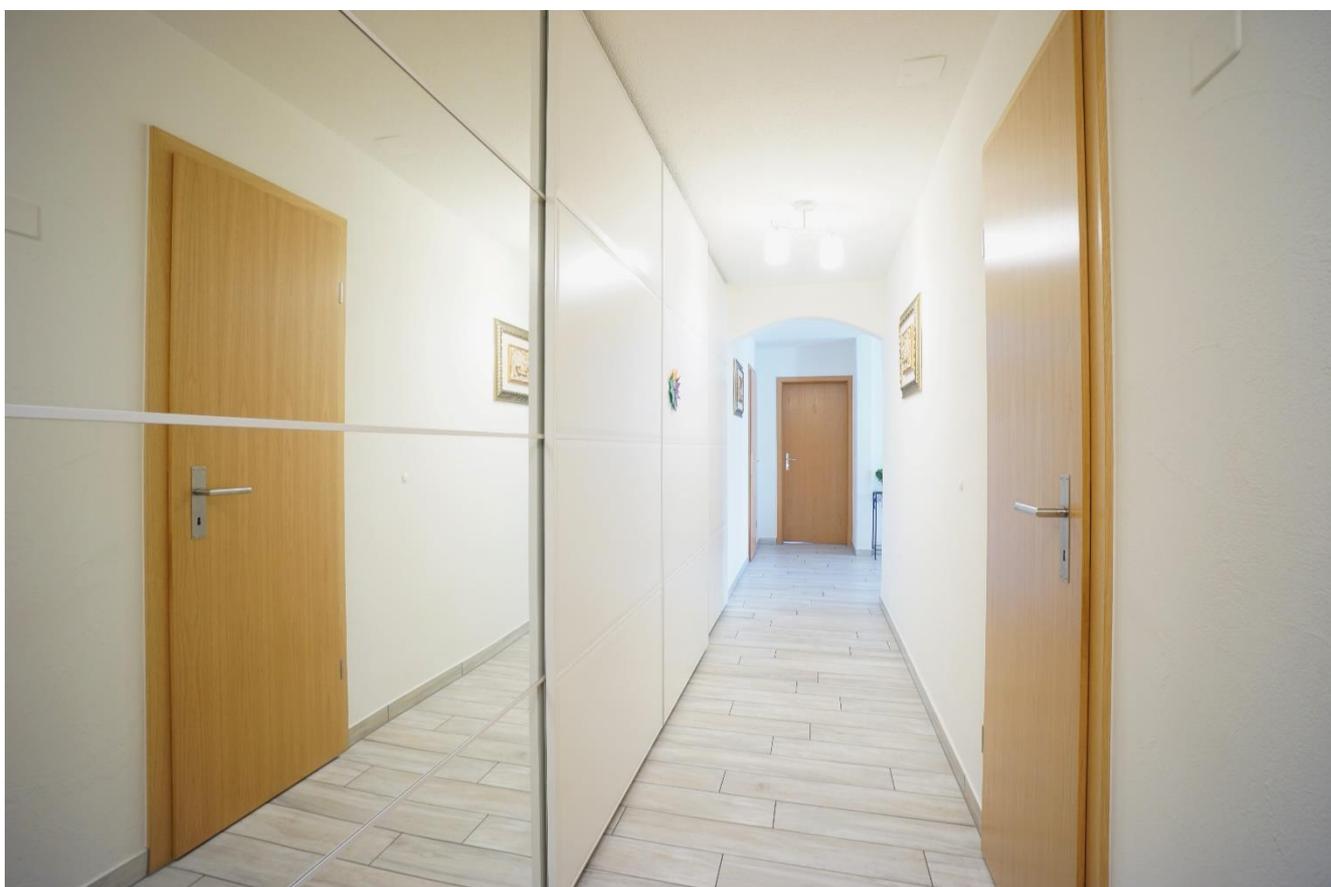


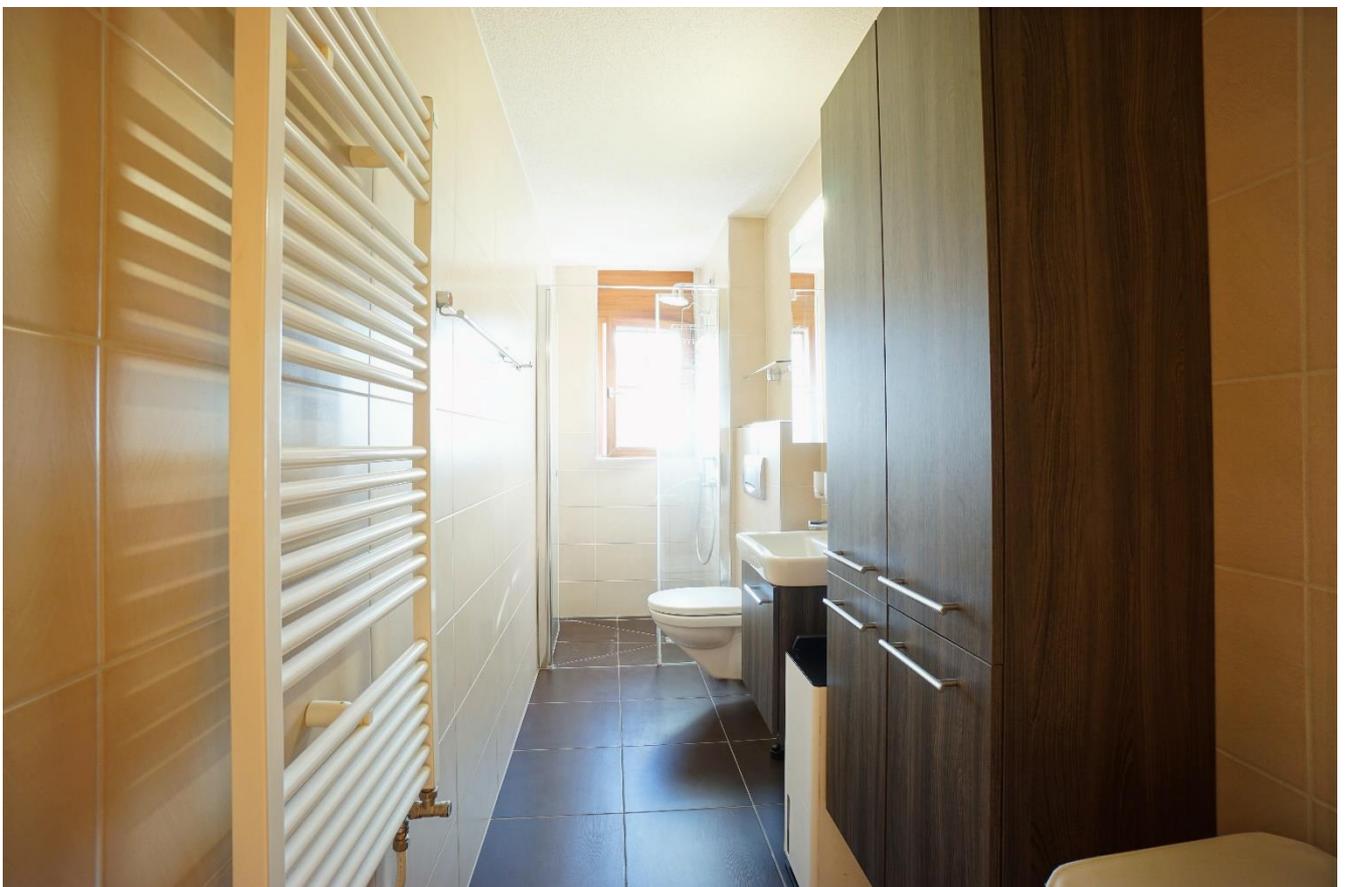














AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichmattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



386809

AGV Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung
AGV Gebäudeversicherung

Police Nr. 47123

Aarau, 15. März 2023

H / 006

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 944, 955 + 956

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2023 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Fislisbach	944	Erlenbrunnenweg 14	1993

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
29.04.1994	0.0	3'021	530

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus (Geb. 1)

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	2'382'000	0.330	786.05
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	23.80
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Min.	640.00
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			74.25
Feuerschutzabgabe	2'382'000	0.045	107.20
Elementarschadenpräventionsabgabe	2'382'000	0.040	95.30
Total			1'761.60

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

**Verteilung der Betriebskosten
01.01.2023-31.12.2023
nach Objekten & Kostengruppen**

SCI-Management AG
25 STWG Erlenbrunnenweg 12/14
A STWG Erlenbrunnenweg 12/14

Liegenschaft 1: Erlenbrunnenweg 12/14, 5442 Fislisbach (Teil 1 von 2)

Objekt/Eigentümer	Heizkosten nach Verbrauch (60%) m³	Beitrag	Heizkosten nach WQ (40%) %	Beitrag	Betriebskosten %	Beitrag	Kabelfernschkosten Anschl.	Beitrag
1 1½-Zimmerwohnung HP / 12	8'847.000	887.65	88.000	448.90	88.000	2'535.00		
2 3½-Zimmerwohnung HP / 12	2'207.000	221.45	76.000	387.70	76.000	2'189.30		
3 4½-Zimmerwohnung 1. OG / 12	5'557.000	557.55	86.000	438.70	86.000	2'477.35		
4 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 12	4'901.000	491.75	70.000	357.05	70.000	2'016.45	1.000	478.85
5 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 12	9'125.000	915.55	72.000	367.25	72.000	2'074.05		
6 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 12	4'913.000	492.95	72.000	367.25	72.000	2'074.05		
7 4½-Zimmerwohnung HP / 14	9'639.000	967.15	88.000	448.90	88.000	2'535.00		
8 3½-Zimmerwohnung HP / 14	1'240.000	124.40	76.000	387.70	76.000	2'189.30		
9 4½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	7'256.000	728.05	86.000	438.70	86.000	2'477.35		
10 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	1'623.750	162.90	29.167	148.80	29.167	840.20	0.417	199.50
10 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	2'273.250	228.10	40.833	208.30	40.833	1'176.25	0.583	279.30
11 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 14	7'710.000	773.60	72.000	367.25	72.000	2'074.05		
12 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 14	5'477.000	549.55	72.000	367.25	72.000	2'074.05		
	70'769.000	7'100.65	928.000	4'733.75	928.000	26'732.40	2.000	957.65

SCH-Management AG
25 STWG Erlenbrunnenweg 12/14
A STWG Erlenbrunnenweg 12/14

**Verteilung der Betriebskosten
01.01.2023-31.12.2023
nach Objekten & Kostengruppen**

Liegenschaft 1: Erlenbrunnenweg 12/14, 5442 Fislisbach (Teil 2 von 2)

Objekt/Eigentümer	Erneuerungsfonds %	Total	
		Betrag	Betrag
1 4½-Zimmerwohnung HP / 12	88.000	1'140.50	5'012.05
2 3½-Zimmerwohnung HP / 12	76.000	984.95	3'783.40
3 4½-Zimmerwohnung 1. OG / 12	86.000	1'114.55	4'588.15
4 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 12	70.000	907.20	4'251.30
5 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 12	72.000	933.10	4'289.95
6 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 12	72.000	933.10	3'867.35
7 4½-Zimmerwohnung HP / 14	88.000	1'140.50	5'091.55
8 3½-Zimmerwohnung HP / 14	76.000	984.95	3'686.35
9 4½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	86.000	1'114.55	4'758.65
10 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	29.167	378.00	1'729.40
10 3½-Zimmerwohnung 1. OG / 14	40.833	529.20	2'421.15
11 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 14	72.000	933.10	4'148.00
12 3½-Zimmerwohnung 2. OG / 14	72.000	933.10	3'923.95
	928.000	12'026.80	51'551.25

**Verteilung der Betriebskosten
 01.01.2023-31.12.2023
 nach Objekten & Kostengruppen**

Liegenschaft 2: Erlenbrunnenweg 12/14, 5442 Fisisbach

Objekt/Eigentümer	Betriebskosten %	Erneuerungsfonds		Total	Betrag
		Betrag	%		
1 Einstellplatz Nr. 1	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
2 Einstellplatz Nr. 2	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
3 Einstellplatz Nr. 3	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
4 Einstellplatz Nr. 4	1.667	48.00	1.667	21.60	69.60
4 Einstellplatz Nr. 4	2.333	67.20	2.333	30.25	97.45
5 Einstellplatz Nr. 5	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
6 Einstellplatz Nr. 6	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
7 Einstellplatz Nr. 7	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
8 Einstellplatz Nr. 8	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
9 Einstellplatz Nr. 9	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
10 Einstellplatz Nr. 10	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
11 Einstellplatz Nr. 11	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
12 Einstellplatz Nr. 12	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
13 Einstellplatz Nr. 13	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
14 Einstellplatz Nr. 14	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
15 Einstellplatz Nr. 15	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
16 Einstellplatz Nr. 16	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10
17 Einstellplatz Nr. 17	4.000	115.25	4.000	51.85	167.10

SCI-Management AG
 25 STWG Erlenbrunnenweg 12/14
 A STWG Erlenbrunnenweg 12/14

Verteilung der Betriebskosten
 01.01.2023-31.12.2023
 nach Objekten & Kostengruppen

14.03.2024
 Seite 4

Liegenschaft 2: Erlenbrunnenweg 12/14, 5442 Fislisbach

Objekt/Eigentümer	Betriebskosten %	Erneuerungsfonds		Total
		Betrag	%	
18 Einstellplatz Nr. 18	4.000	115.25	4.000	167.10
	72.000	2'074.45	72.000	3'007.75

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

Fislisbach (AG) / CH787254617218 / 128 / 1 / 4027 / -

Grundstücksart: Stockwerkeinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Fislisbach / 4027
Grundbuchname	Fislisbach
Grundstück-Nr.	128 / 1 / 4027 / -
E-GRID	CH787254617218
Beschreibung	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1 im Parterre rechts mit Nebenräumen
Belastete Grundstücke	88/1000 Miteigentum Fislisbach / CH288583958741 / 128 / - / 4027 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

03.02.1993	002-315	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	002-2012/5250	
03.02.1993	002-316	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	002-2012/5259	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

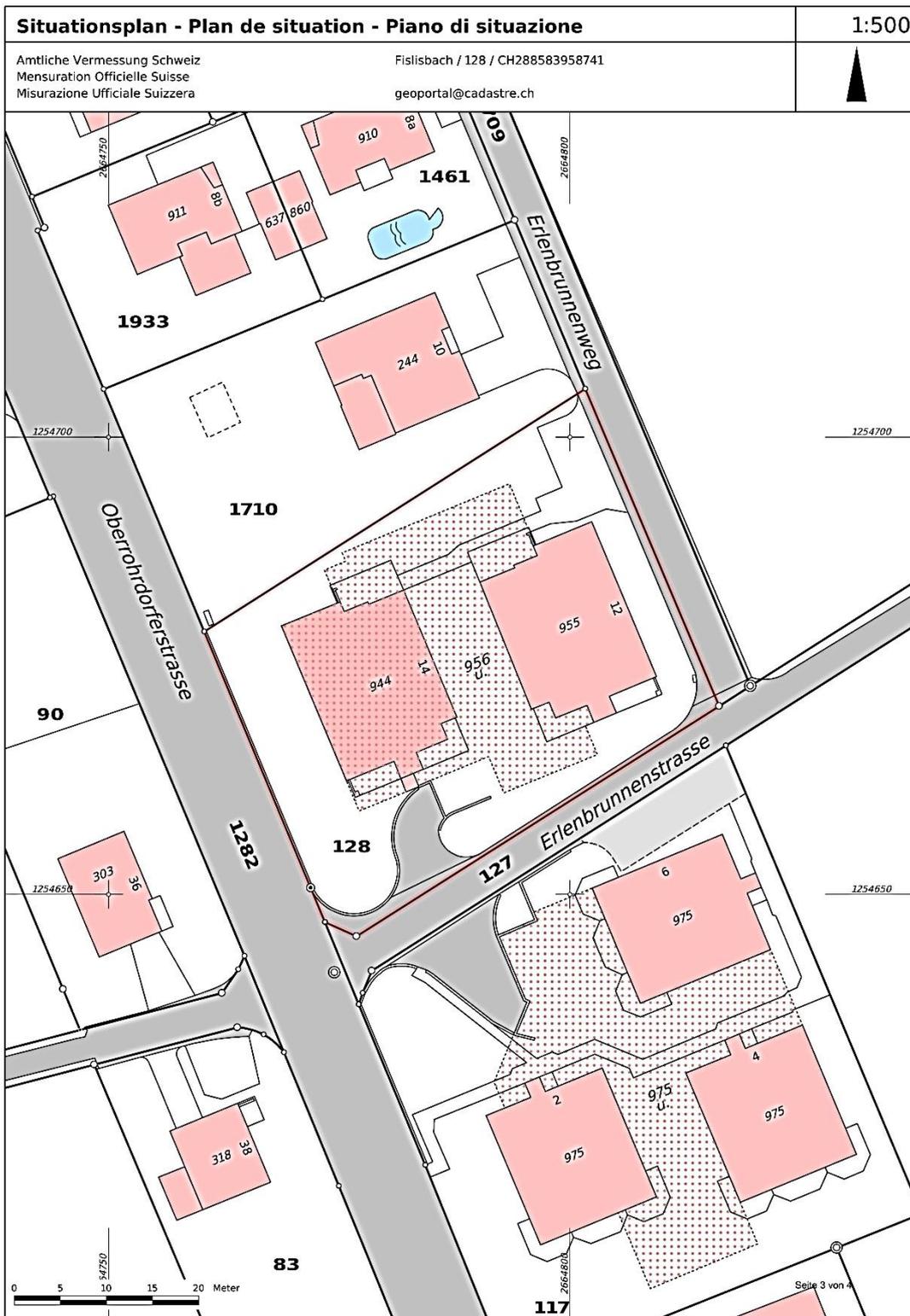
Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Tagebuchgeschäfte bis 17.12.2024

Keine



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

Fislisbach (AG) / CH857254726111 / 128 / 13-3 / 4027 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Fislisbach / 4027
Grundbuchname	Fislisbach
Grundstück-Nr.	128 / 13-3 / 4027 / -
E-GRID	CH857254726111
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/18 Miteigentum Fislisbach / CH807261725469 / 128 / 13 / 4027 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

09.02.1993	002-368	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	002-2012/5390	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

09.02.1993	002-368	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts
	002-2012/5398	
09.02.1993	002-368	Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer, Frist bis: 09.02.2023
	002-2012/5399	

Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]

Rangverschiebungen

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 17.12.2024

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=CH857254726111>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Baden
Aktualitätsstand:	17.12.2024

Auszug erstellt am: 19.12.2024 23:25:33

