

Moderne 3.5-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Kellerabteil und Einstellhallenplatz Unterdorfstrasse 80, 5612 Villmergen



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 700'000.-
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekbank 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

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	700'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	140'000
= Hypothek	CHF	560'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF	16'800
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	5'600
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	5'600
= Total Belastung pro Jahr	CHF	30'800

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	98'000
--------------------------------	------------	---------------

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.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	3.5-Zimmer-Wohnung im 3. OG Unterdorfstrasse 80 5612 Villmergen	
Umfang	3.5-Zimmer-Wohnung Zwei Balkone Kellerabteil Einstellhallenplatz	
Merkmale	Zwei Nasszellen Eigener Waschturm in Wohnung Grosszügiger Balkon	
Wohnhaus	Baujahr	2020
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 92 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 9 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 20 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	52/1000
	Einstellhallenplätze	1/26
Erneuerungsfonds	STWEG per 30.06.2023	CHF 18'000.00
Autostellplätze	Einstellhallenplatz	1

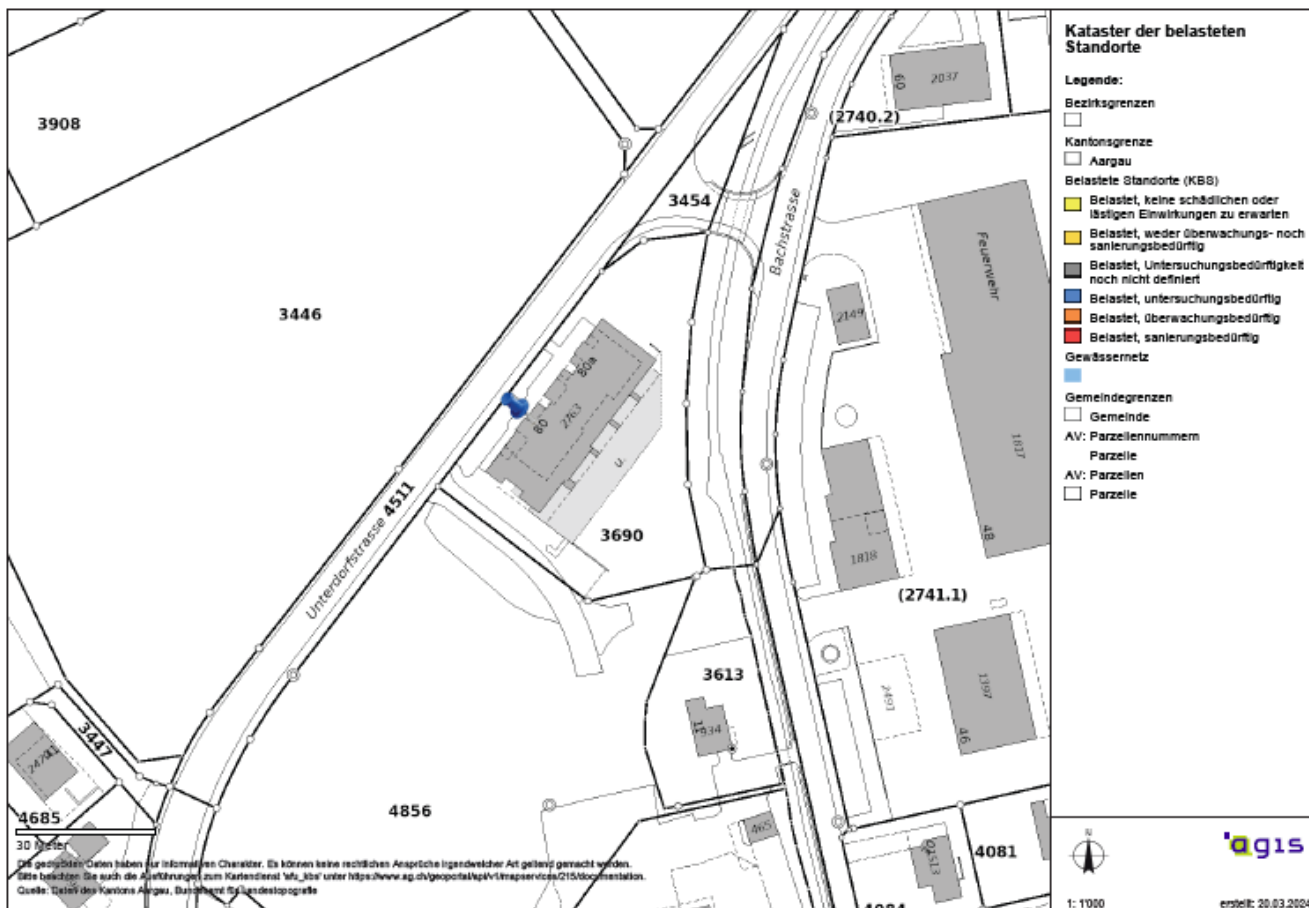


Parzellenspezifische Informationen

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Villmergen

Allgemein

Villmergen liegt im Aargauischen Freiamt, welches aus den Bezirken Muri und Bremgarten besteht. Der Ort Villmergen ist bekannt als Schauplatz der Entscheidungsschlachten der beiden Glaubenskriege von 1656 und 1712, welche heute als Villmergerkriege bekannt sind. Seit Januar 2010 ist Hilfikon ein Ortsteil von Villmergen. Nachbargemeinden sind Dottikon im Norden, Wohlen im Osten, Büttikon im Südosten, Sarmenstorf im Süden, Seengen und Egliswil im Westen, sowie Dintikon und Hendschiken im Nordwesten.

Das Dorf zählt Ende 2022 rund 7'900 Einwohner. Steuer-technisch weist die Gemeinde Villmergen einen Steuerfuss von 102% auf.

Bildung

Villmergen hat einen Kindergarten und drei Schulen. Die Unterstufe geht zur Schulanlage Dorf, die Mittelstufe zur Schulanlage Mühlematten und die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) zur Schulanlage Hof. Die Bezirksschule wird in Dottikon oder Wohlen besucht.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasium) befinden sich im nahen Wohlen oder Aarau.

Verkehrsanbindung

Villmergen ist leicht erreichbar. Das Dorf liegt zirka 7 Kilometer vom Autobahnanschluss Lenzburg entfernt neben der Hauptstrasse 25 (Lenzburg-Zug). Die von Wohlen herkommende Kantonstrasse 298 führt durch Villmergen ins Seetal, Nebenstrasse stellen Verbindungen nach Büttikon und Dintikon her. Den öffentlichen Verkehr stellen drei Buslinien sicher, die Ihren Ausgangspunkt alle am Bahnhof Wohlen haben. Sie führen nach Meisterschwanden, Dintikon und ins Industriegebiet. Der SBB Bahnhof

Dottikon-Dintikon, welcher auf Villmerger Gemeindegebiet steht, befindet sich etwa drei Kilometer nördlich des eigenen Dorfes. An Wochenende verkehren Nachtbusse von Lenzburg über Villmergen und Wohlen nach Dottikon sowie von Dietikon über Villmergen nach Sarmenstorf.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Villmergen die Grundbedürfnisse problemlos ab. Es stehen eine grosse Filiale von Coop und Denner zur Verfügung. Zusätzlich bietet das Dorf diverse Restaurants, eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Poststelle wie auch eine Apotheke und Arztpraxis. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Wohlen oder Lenzburg ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

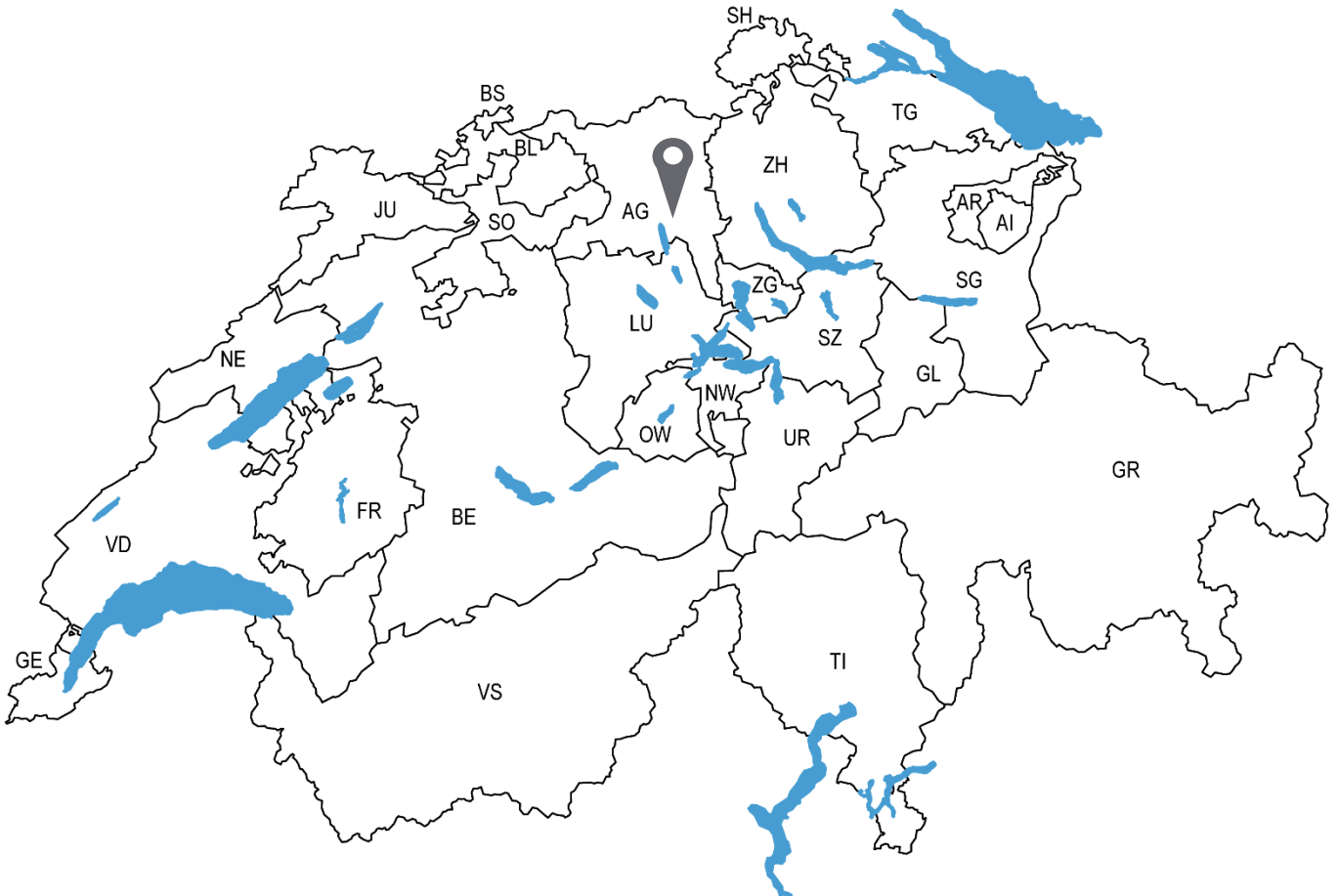
Die in Villmergen umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Landschaft am Lindenberg kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Villmergen bietet weitere Freizeitangebot wie ein Schwimmbad oder zahlreiche Feuerstellen. Für kältere Tage bietet sich die Kletterhalle in Lenzburg an, welche in rund 10 Fahrminuten entfernt befindet. Abgerundet wird das Freizeitangebot von zahlreichen Vereinen, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



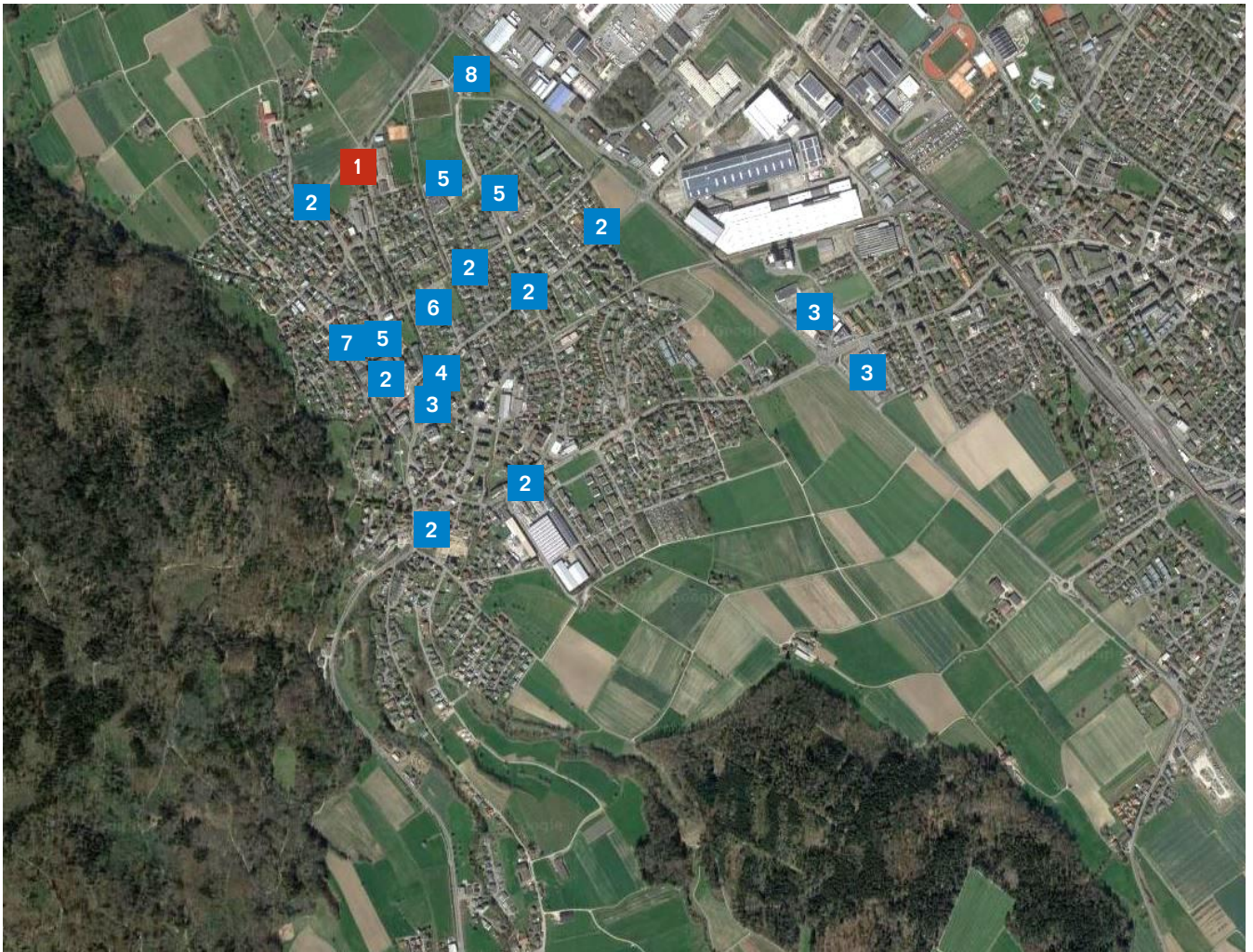
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Villmergen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt im Bünzthal im Südosten des Kantons.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Postfiliale
- 5 Schulhaus
- 6 Kindergarten
- 7 Gemeindeverwaltung
- 8 Schwimmbad

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Aussendämmung verputzt, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium elektrisch bedient, Haustüre aus Holz, generell Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung.

Dach

Flachdach, Spenglerarbeiten aus Aluminium.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer mit Laminat.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Badewanne, Klosett und Lavabo, mechanische Lüftung.

Duschzimmer: Dusche, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, mechanische Lüftung.

Reduit: Waschmaschine und Wäschetrockner von Bosch.

Küche

Küche mit Schränken aus Kunstharz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Metallplatte, Küchengeräte von Siemens (Kühlschrank, Backofen, Glaskeramik, Dampfabzug, Geschirrspüler).

Heizung

Fernwärme, zwei zentrale Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Beleuchtung oft mit Einbauleuchten, Tableau mit Kippschalter und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Schön angelegte Gartenanlage mit grosszügigem Spielplatz und zweistufiger Terrassierung, Erusbach in Umgebung eingebettet, vereinzelt Bäumen und Stauden, Gehwege mit Kieselsteinen, Tiefgarageneinfahrt aus Asphalt / Beton und grosszügiger Bereich für Aussen- und Besucherparkplätze.

Fazit

Die Bausubstanz ist sehr gut. Die Wohnung kann ohne Renovationen sofort bezogen und eingerichtet werden. Die Liegenschaft wird aufgrund grosser Distanz zum neuen Arbeitsort veräussert. Die Liegenschaft bietet zudem zahlreiche Vorzüge; einheitliches Raumkonzept, zwei Balkone, zwei Nasszellen, eigener Waschturm im Reduit - um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Entrée	8.4 m ²
	Korridor	6.3 m ²
	Wohnzimmer inkl. Küche	39.7 m ²
	Zimmer 1	15.0 m ²
	Zimmer 2	11.9 m ²
	Badezimmer	6.5 m ²
	Duschzimmer	3.7 m ²
	Zwischentotal	91.5 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Reduit mit Waschturm	2.9 m ²
	Kellerabteil	6.1 m ²
	Zwischentotal	9.0 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Balkon 1	16.2 m ²
	Balkon 2	3.9 m ²
	Zwischentotal	20.1 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 92 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 9 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 20 m ²



Impressionen













Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax **062 836 36 63**
E-Mail **gebaeude@agv-ag.ch**



Hypothekbank Lenzburg AG
[REDACTED]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
eMail: [REDACTED]

Aarau, 21. März 2024

Auszug aus Police Nr. 372531

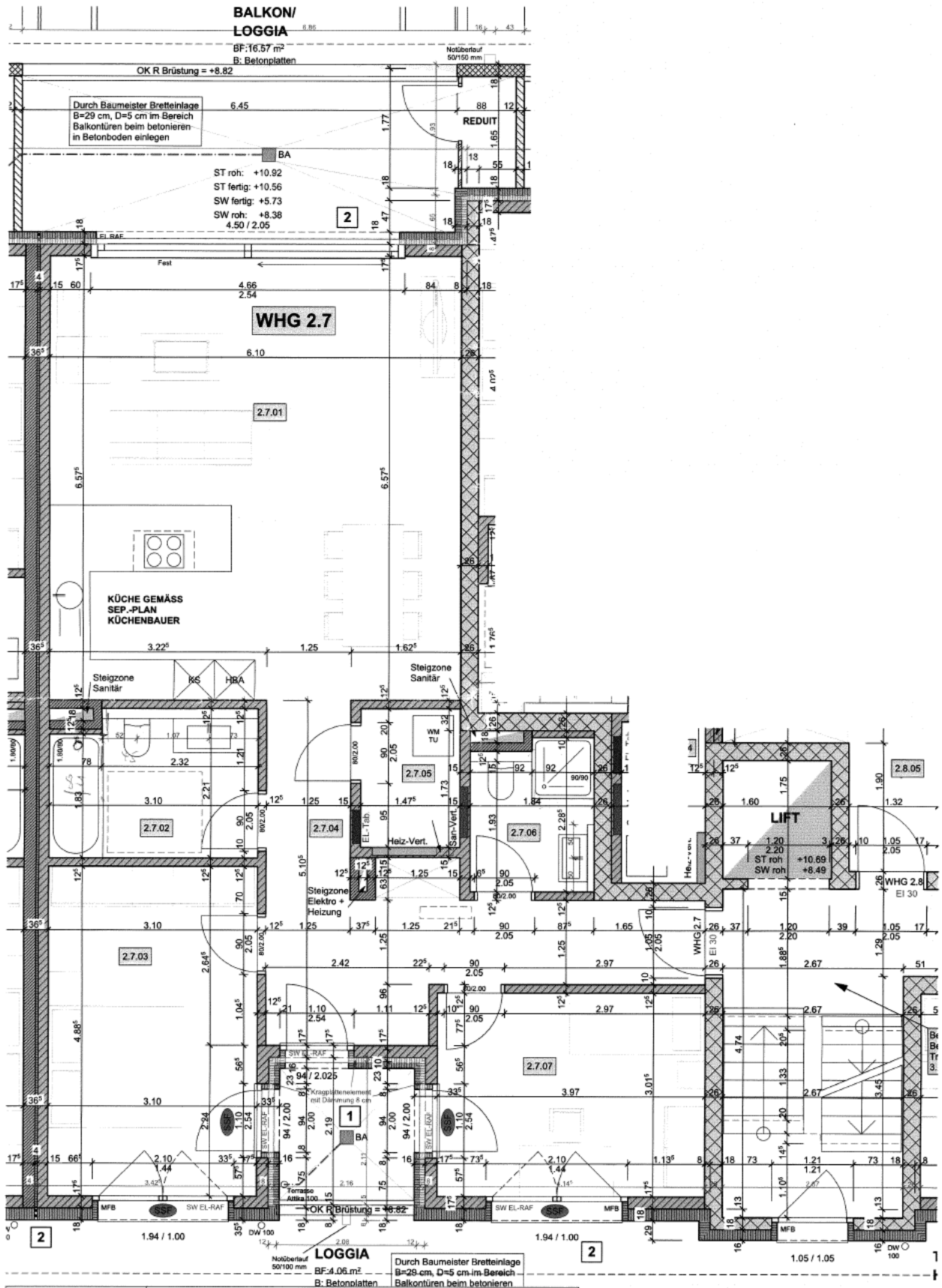
Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Villmergen Unterdorfstrasse 80+80a
Gebäude-Nr:	VME.02763
Eigentümer:	StWE Gebäude 2763 Unterdorfstrasse 80+80a 5612 Villmergen
Versicherungswert*):	7'586'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	13.04.2021
Baujahr:	2020
Gebäudeausmass:	3'112 m2
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

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



Arikan Architektur und Bau GmbH
 Hauptstrasse 37
 5616 Meisterschwanden
 Tel: 062 296 64 59
 Fax: 062 296 64 60

AUSFÜHRUNG
 Villmergen "Bachblick", Neubau MFH mit Einstellhalle
Wohnung 2.7, 3. Obergeschoss
Grundriss 3. Obergeschoss
 05.09.2019 rm, Mst. 1:50

STWEG: STWEG Bachblick 5612 Villmergen
 Eigentümer: ██████████

Mandanten Nr. ██████
 Eigentümer Nr. ██████

Betriebskostenabrechnung vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023

	CHF	CHF
3 ½- Zi-Wohnung, 3. OG links, GB-Nr. 3690-15, vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023: 360 Tage Unterdorfstrasse 80, 5612 Villmergen		
510 Heizkosten Ihr Anteil: 48.220/539.080 Verbrauch	Kosten: 12'024.43	1'075.55
515 Wasser / Abwasser Ihr Anteil: 36.980/491.890 Verbrauch	Kosten: 3'013.06	226.50
517 Liftkosten (515.000 Wertquote) Ihr Anteil: 52.000 Wertquote in 360 Tagen	Kosten: 2'589.55	261.45
520 Nebenkosten Liegenschaften direkt (515.000 Wertquote) Ihr Anteil: 52.000 Wertquote in 360 Tagen	Kosten: -469.39	-47.40
525 Gemeinsame Nebenkosten gemeinsam (515.000 Wertquote) Ihr Anteil: 52.000 Wertquote in 360 Tagen	Kosten: 26'788.42	2'704.85
530 Grundgebühr Kehricht (10.000 Einheit) Ihr Anteil: 1.000 Einheit in 360 Tagen	Kosten: 840.00	84.00
Total für das Objekt		4'304.95
Garageplatz Nr. 25, GB-Nr. 3690-19-25, vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023: 360 Tage TG, Unterdorfstrasse 80 + 80a, 5612 Villmergen		
550 Einstellhalle (78.000 Wertquote) Ihr Anteil: 3.000 Wertquote in 360 Tagen	Kosten: 5'876.30	226.00
Total für das Objekt		226.00
Total Kosten		4'530.95



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Villmergen (AG) / CH746154960717 / 3690 / 15 / 4080 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Villmergen / 4080
Grundbuchname	Villmergen
Grundstück-Nr.	3690 / 15 / 4080 / -
E-GRID	CH746154960717
Beschreibung	Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss, mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	52/1000 Miteigentum Villmergen / CH491593945083 / 3690 / - / 4080 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

22.11.2018	023-2018/12742/0 023-2018/4147	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
22.11.2018	023-2018/12743/0 023-2018/4158	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Rangverschiebungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



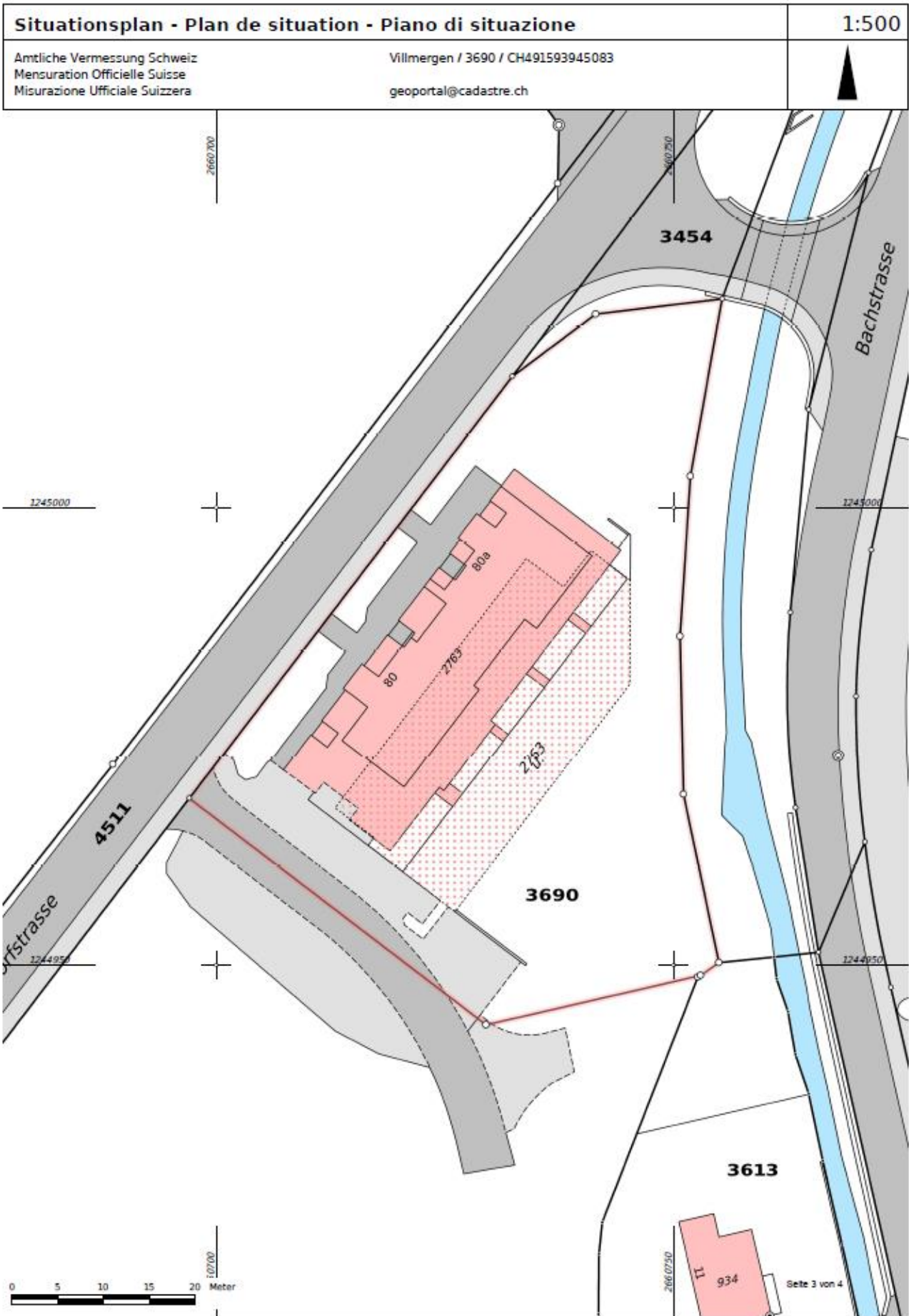
powered by SIX Securities Services

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 11.03.2024

Keine





Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH746154960717>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name

[REDACTED]

Adresse

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

[REDACTED]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen

Aktualitätsstand: 11.03.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau

Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002

Aktualitätsstand: 07.03.2024

Auszug erstellt am: 14.03.2024 10:17:22



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Villmergen (AG) / CH135496610724 / 3690 / 19-25 / 4080 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Villmergen / 4080
Grundbuchname	Villmergen
Grundstück-Nr.	3690 / 19-25 / 4080 / -
E-GRID	CH135496610724
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/26 Miteigentum Villmergen / CH880754619666 / 3690 / 19 / 4080 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

22.11.2018	023-2018/12744/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	023-2018/4159	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

22.11.2018	023-2018/12742/0	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts
	023-2018/4149	

Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Rangverschiebungen

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 11.03.2024

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/?swissearch=CH135406610724>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	11.03.2024

Auszug erstellt am: 14.03.2024 10:20:01



Luftbild 2023

Legende:
Kantonsschablonenfäche

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

3D-Modell
 erstellt am 20.03.2024 mit der Version 10.0.0.0 der Software "ArchiViz" (https://www.3d-archiviz.com/)
 alle Rechte vorbehalten. Die Nutzung dieses Dokuments ist ohne schriftliche Genehmigung von
 ArchiViz Software AG, Industriestrasse 10, 8005 Zürich, Schweiz. E-Mail: info@archiviz.com, www.archiviz.com



1: 1000

'agis

erstellt: 20.03.2024