

# VERKAUFS-DOKUMENTATION



## Eigentumswohnungen

KLAPPERGASSE 25  
5612 Villmergen

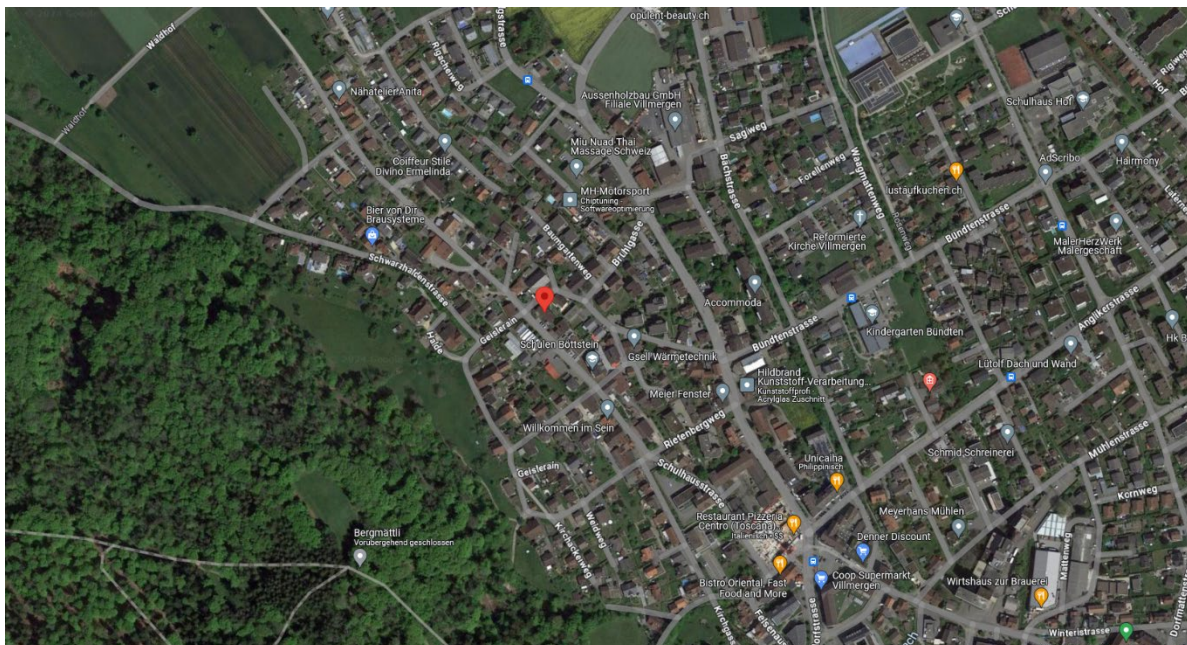
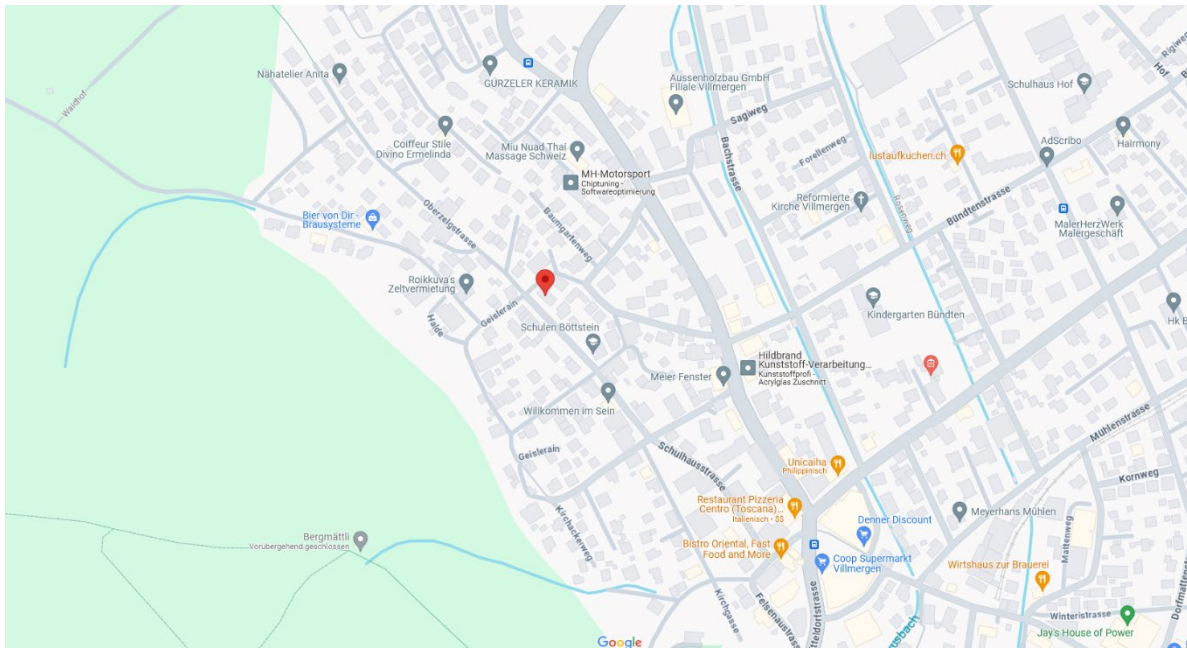


# INHALTSVERZEICHNIS

- Lage 1
- Infrastruktur 3
- Ortsbeschreibung 4
- Objektbeschreibung 5
- Zahlen und Fakten 6
- Verkaufsmodalitäten 7
- Impressionen 8

# LAGE

Am Rande von Villmergen liegt diese gutgelegene Liegenschaft. Das Zentrum der Gemeinde lässt sich in nur wenigen Gehminuten erreichen. Für Erholung sorgt der nahegelegene und weitläufige Wald. Zusammen mit den umliegenden Ackerflächen, entsteht ein Gefühl zwischen städtischem und ländlichem Leben.



# LAGE

## Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	500 m	Schule	300 - 850 m
Autobahnanschluss	7,5 km	Kita	250 m
ÖV, Bus / Bahn	400 m	Kindergarten	400 m

# INFRASTRUKTUR

## Verkehrsanbindung

Villmergen ist leicht erreichbar. Das Dorf liegt etwa 7 km vom Autobahnanschluss Lenzburg entfernt. Die von Wohlen herkommende Kantonsstrasse führt durch Villmergen ins Seetal, Nebenstrassen 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 (der auf Villmerger Gemeindegebiet liegt), befindet sich etwa drei Kilometer nördlich des eigentlichen Dorfes. An Wochenenden verkehren Nachtbusse von Lenzburg über Villmergen und Wohlen nach Dottikon sowie von Dietikon über Villmergen nach Sarmenstorf.

## Geschäfte

Nur etwa 550 Meter von der Liegenschaft entfernt, liegen Coop, Migros, Denner und eine Apotheke. Ebenso befindet sich dort die Raiffeisenbank und eine Postfiliale. Mehrere Restaurants, wie das «La Bella Vita» oder das «Restaurant Pizzeria Centro Toscana», laden zum Essen ein.

## Kindergarten/Schulen

Der Kindergarten «Bündten» liegt nur 400 Meter entfernt. Unterstufenschüler besuchen das Schulhaus «Dorf», 300 Meter vom Wohnort entfernt. Die Mittelstufe findet 850 Meter entfernt im Schulhaus «Mühlematten» statt. Real- und Sekundarschüler können das Oberstufenschulhaus «Hof» in 700 Meter Entfernung besuchen. Die Bezirksschule kann in Wohlen besucht werden, ebenso die Kantonsschule Wohlen (Gymnasium).

## Freizeit/Natur

Für Entspannung sorgt der nahe Wald mit seinen vielen Naturwegen. Bei schönem Wetter bietet sich ein Ausflug zum Hallwilersee mit seinen Strandbädern und dem Schloss Hallwil an. Im Nachbarort Wohlen befinden sich das Schwimmbad, die Eishalle, die Minigolfanlage und weitere Freizeitmöglichkeiten. Mit über 100 Vereinen bietet Villmergen eine grosse Kultur-, Sport und Freizeitvielfalt.

# ORTSBESCHRIEB

## Villmergen

Villmergen ist eine Gemeinde im Kanton Aargau. Die Geschichte von Villmergen reicht bis ins Mittelalter zurück, als das Dorf erstmals im Jahr 1248 urkundlich erwähnt wurde. Im 17. Jahrhundert fand hier die berühmte Schlacht von Villmergen statt, die als Wendepunkt im Zweiten Villmergerkrieg gilt.

Heute ist Villmergen eine lebendige Gemeinde mit einer vielfältigen Bevölkerung und einer reichen kulturellen Tradition. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur, schöne Landschaften und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Einwohner und Besucher. Insgesamt ist Villmergen ein Ort mit einer interessanten Geschichte und einer vielversprechenden Zukunft.



# OBJEKTBESCHREIB

Das dreistöckige Gebäude liegt auf einer ruhig gelegenen 822 m<sup>2</sup> grossen Parzelle. Die Liegenschaft ist gesäumt von kleinen Rasenflächen und Hainbuchhecken. Aussen befindet sich auch die 34 m<sup>2</sup> grosse Ruhezone sowie 8 Parkplätze und zwei Besucherparkplätze. Neben dem Treppenhaus ist auch ein Lift vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich der etwa 12 m<sup>2</sup> grosse Veloraum, ein 10 m<sup>2</sup> grosser Wasch- und Trockenraum sowie acht Kellerabteile. Hier liegt auch eine 1 ½-Zimmerwohnung mit etwa 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche und grosszügiger Terrasse (21 m<sup>2</sup>). Die Wohnung ist unterteilt in einen Wohn-, Ess- und Kochbereich, einem separaten Zimmer und einem Badezimmer.

Im Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Die insgesamt sechs 3 ½-Zimmerwohnungen besitzen eine ungefähre Nutzfläche von 80 m<sup>2</sup>, einen grosszügigen Balkon (11 m<sup>2</sup>) und eine offene Küche. Die Wohnung ist unterteilt in einen Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Zimmer, einem Badezimmer und einem WC.

Im 3. Obergeschoss befindet sich die 3 ½-Zimmer Attikawohnung. Sie besitzt mit etwa 91 m<sup>2</sup> und der rundherumlaufenden Terrasse (55 m<sup>2</sup>) die grösste nutzbare Fläche. Die Wohnung ist unterteilt in einen Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Zimmer und zwei Badezimmer.

# ZAHLEN UND FAKTEN

Anzahl Etagen: 3

Anzahl Wohnungen: 8

## Untergeschoss

Anzahl Zimmer: 1 ½

Anzahl Nasszellen: 1

Anzahl WC: 1

Nutzfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss, Obergeschoss 1, Obergeschoss 2

Anzahl Zimmer: 3 ½

Anzahl Nasszellen: 2

Anzahl WC: 2

Nutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

## Attika

Anzahl Zimmer: 3 ½

Anzahl Nasszellen: 2

Anzahl WC: 2

Nutzfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>

Parzellengrösse: 822 m<sup>2</sup>

Heizung: Wärmepumpe, Bodenheizung

Grundbuchamt: Bremgarten

Grundbuchblatt-Nummer: 1942

Kantonssteuer in %: 112

Gemeindesteuern in %: 102



# VERKAUFSMODALITÄTEN

## Verkaufspreis:

1.5-Zimmerwohnung, UG	ca. CHF 477'000.–
3.5-Zimmerwohnung, EG / OG 1 / OG 2	ca. CHF 677'000.–
3.5-Zimmerwohnung, Attika	ca. CHF 1'080'000.–

Klappergasse 25, 5612 Villmergen

**Verfügbarkeit:** nach Bauende

## Kontaktangaben:

E-Mail: [verkauf@mrt-immobilien.ch](mailto:verkauf@mrt-immobilien.ch)

Telefon: 062 534 29 34

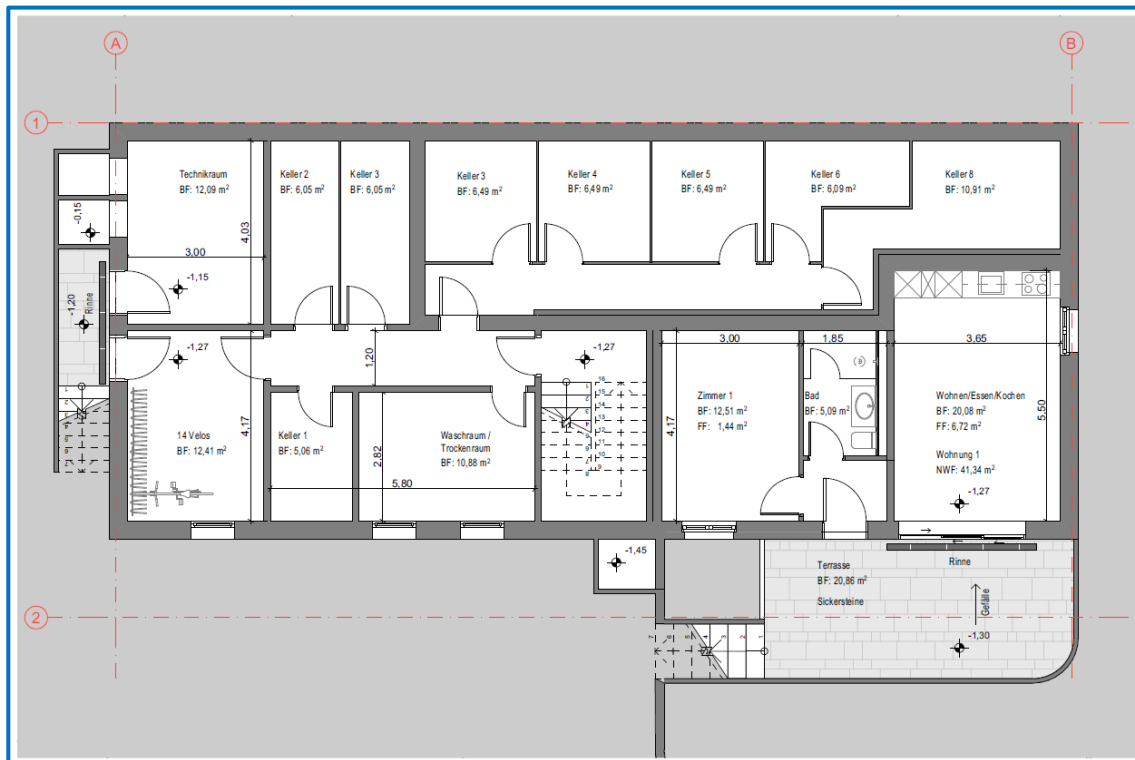


# IMPRESSIONEN

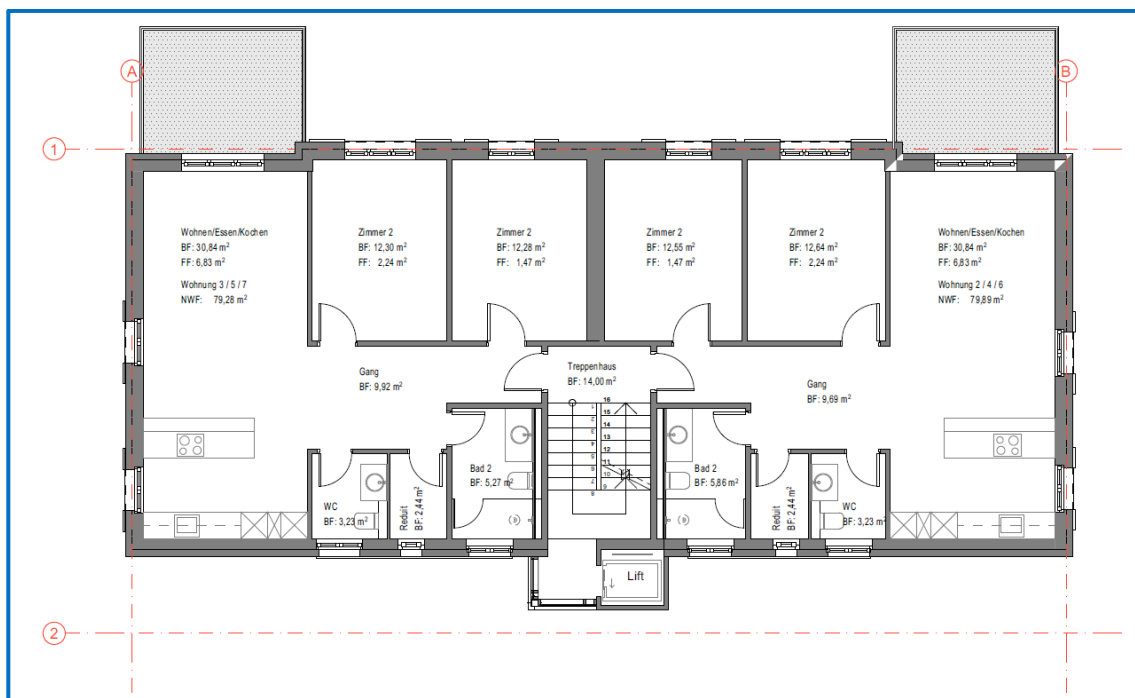
## Gebäudemodell



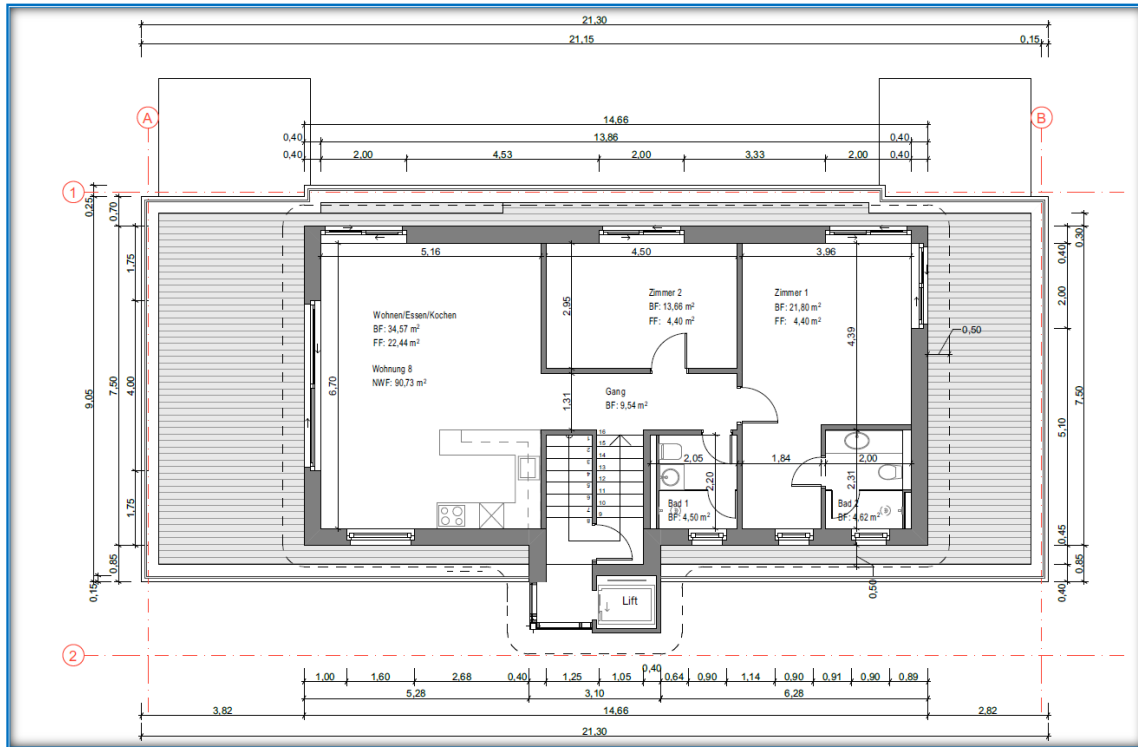
# Grundriss UG



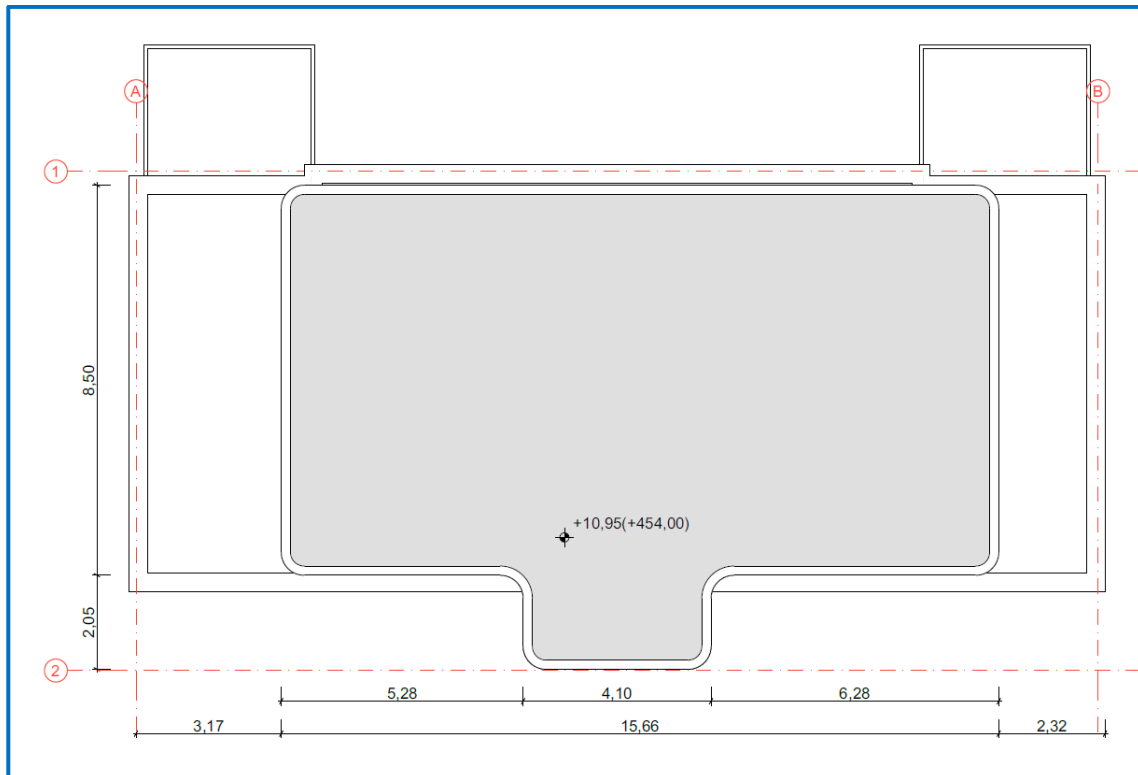
# Grundriss EG / OG 1 / OG 2



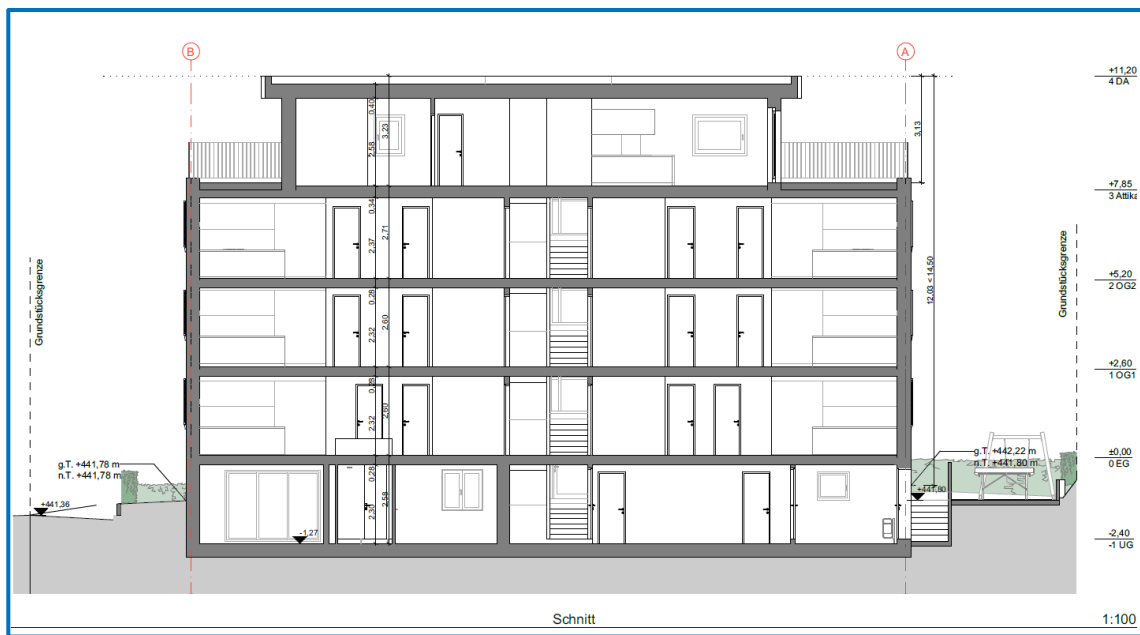
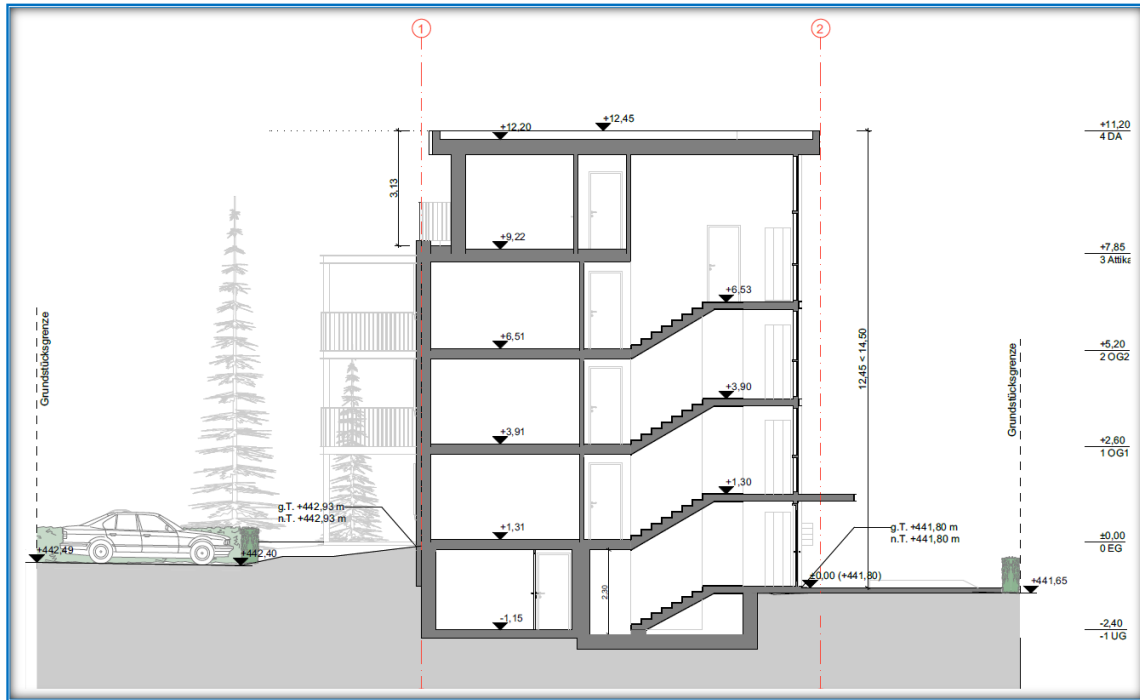
## Grundriss Attika



## Dachaufsicht



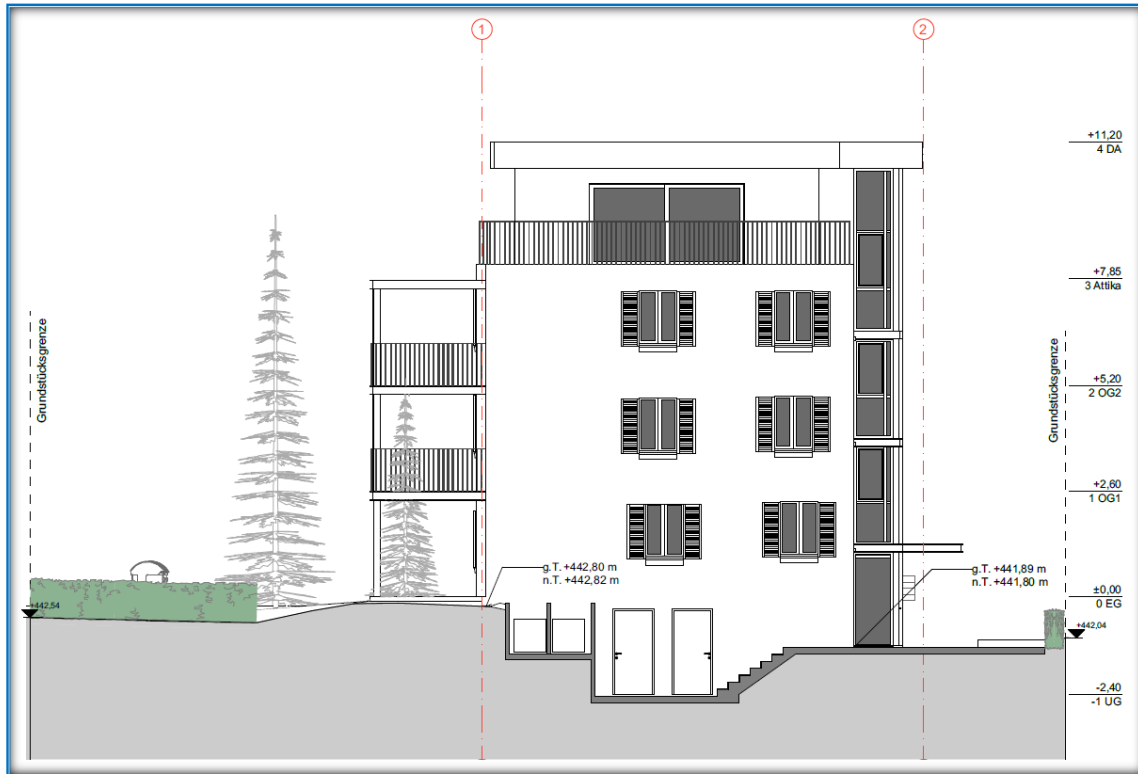
# Schnitt



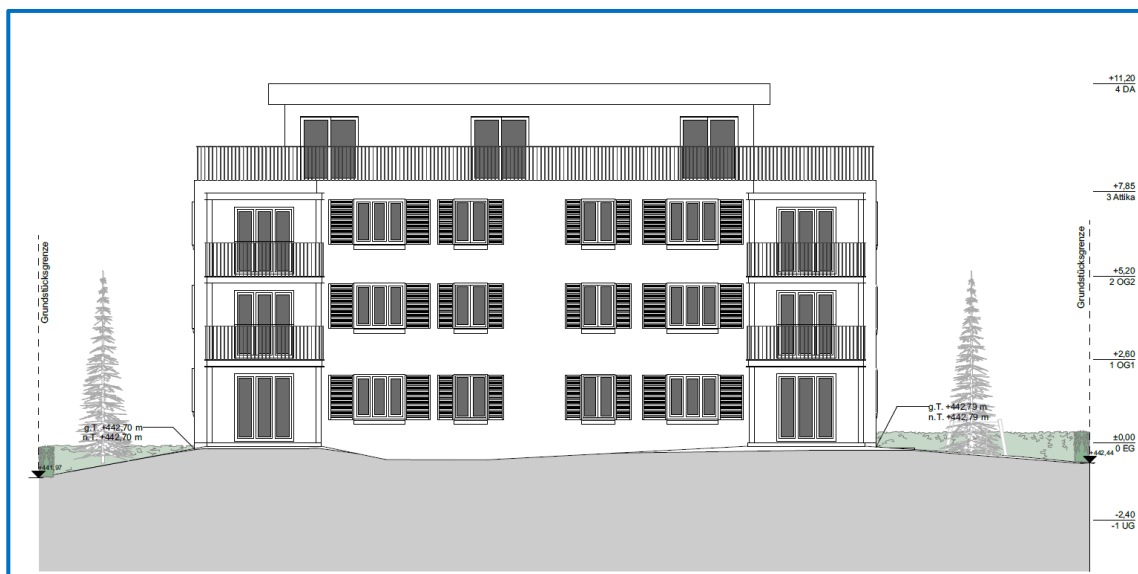
Schnitt

1:100

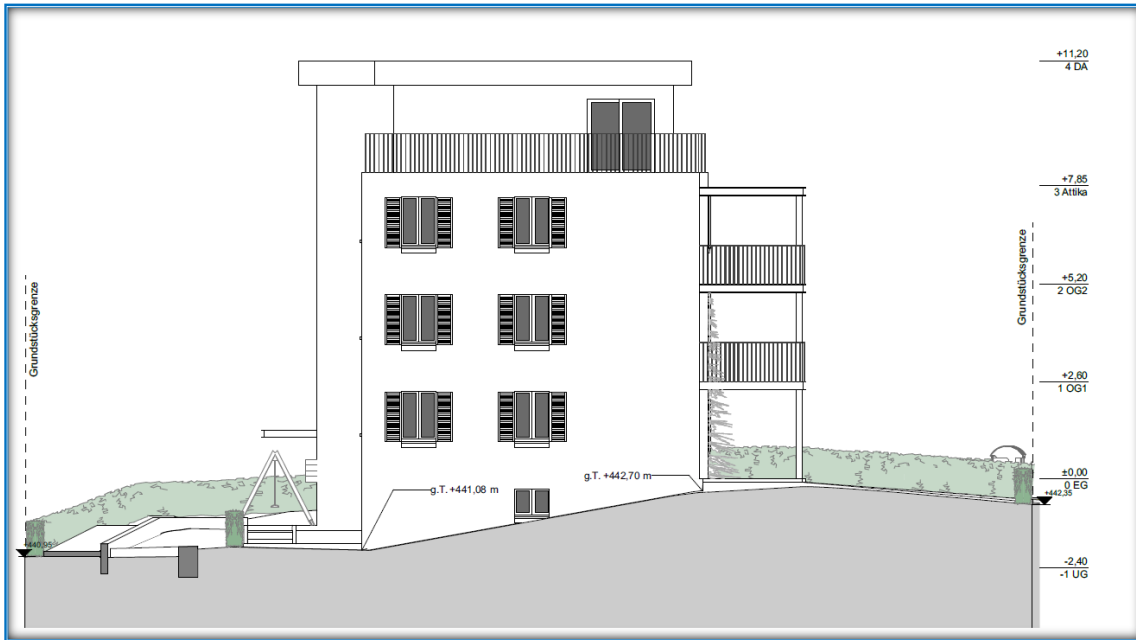
## Ansicht Ost



## Ansicht Süd



## Ansicht West



## Ansicht Nord

