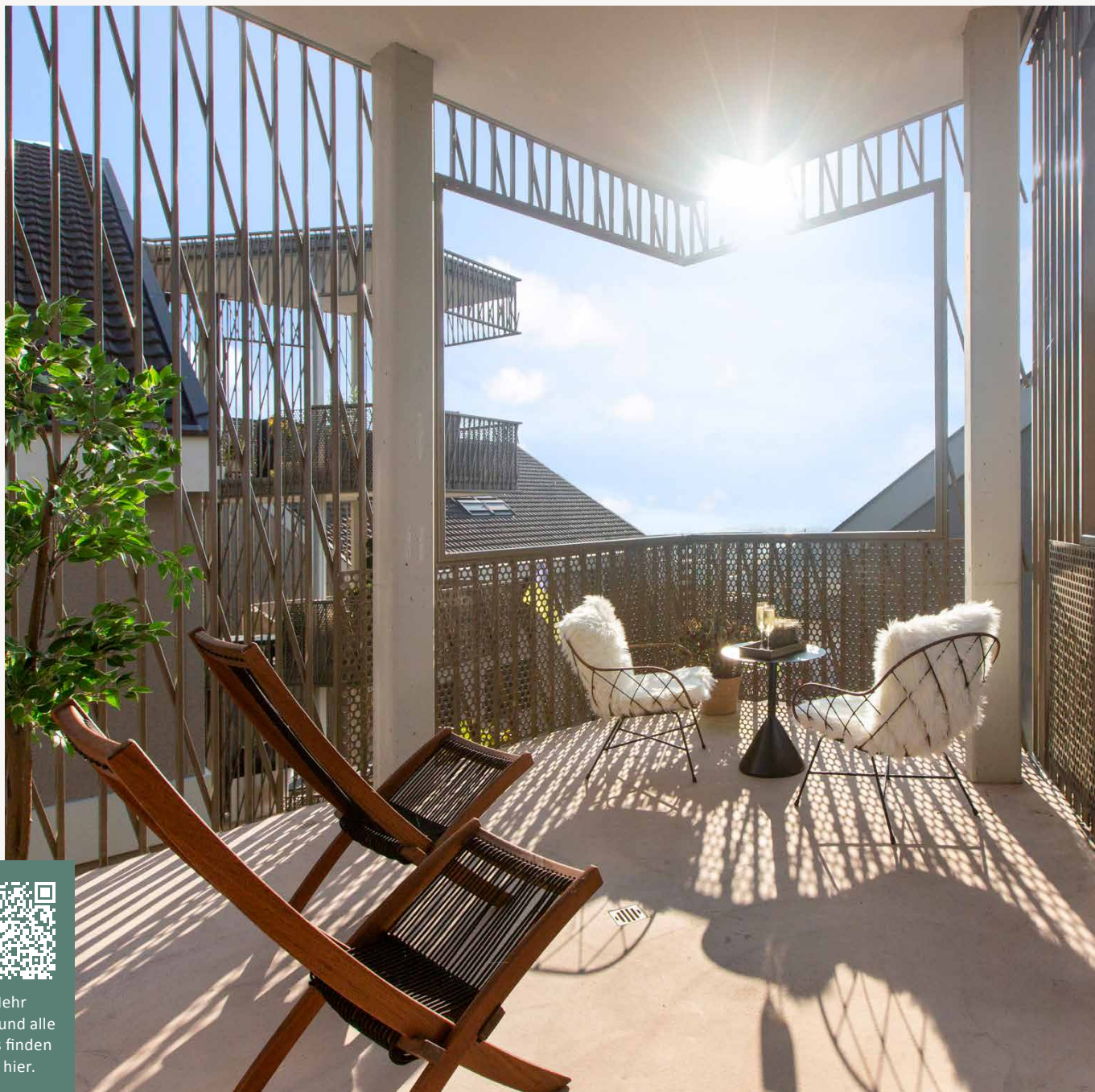


Exklusiv wohnen an der Sonne

Wunderschöne 4½-Zimmer-Traumwohnung mit Weitblick
www.realsmart.ch/immobilien/switzerland-oberlunkhofen



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.



Zentrumsnah leben auf dem Land

Mögen Sie das besondere Wohnerlebnis?

Im Zentrum von Oberlunkhofen, in unmittelbarer Nähe zu Dorfladen und Bushaltestelle befindet sich diese exklusive, neuwertige 4½-Zimmer-Eigentumswohnung. Hier genießt man die Ruhe und Idylle des ländlichen Lebens unweit der Stadt Zürich und weiterer regionaler Zentren. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Gehoben wohnen an begehrter Lage

Elegante Wohnung sucht...

Erstellt im Jahr 2016 überzeugt diese Eigentumswohnung mit einem gehobenen, modernen Ausbaustandard. Grosse Fensterfronten sorgen für Helligkeit und freie Blicke nach draussen, wobei die Fernsicht in Richtung Zentralschweizer Alpen unverbaubar ist. So entsteht eine luftige, leichte Wohnatmosphäre, in der sich Paare, junge Familien und Senioren gleichermaßen wohlfühlen werden.

Das hochwertige Eichenparkett verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter. Zusammen mit dem vielen Licht kommt der grosszügige Wohn- und Essbereich noch mehr zur Geltung. Die angrenzende, wunderbar besonnte, südlich ausgerichtete Laube überzeugt ausserdem mit einem schönen Blick in die Alpen.

Die harmonisch integrierte Küche ist erstklassig ausgestattet mit Geräten von Electrolux, einschliesslich Induktionsherd und Steamer, sowie einer edlen Granitabdeckung. Die praktische Kücheninsel dient je nach Bedarf sowohl als Arbeitsfläche als auch als Bar.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine grosszügige Ankleide und ein

elegantes Bad mit Badewanne. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen. Ein weiteres Bad mit Dusche ist vom Flur her zugänglich. Ausserdem gibt es ein Reduit mit Waschturm von Siemens.

Der Aussenbereich überzeugt mit einer gepflegten Gartenanlage inklusive Spielplatz. Ausserdem gibt es einen Tischtennistisch zur Mitbenutzung. Zur Wohnung gehören zwei Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Auch ein Kellerraum mit automatischer Feuchtigkeitsregulierung ist vorhanden. Dies sind ideale Bedingungen, diesen auch als Weinkeller zu nutzen. Ein Veloraum im Untergeschoss wird gemeinschaftlich genutzt.

Das Gebäude ist Minergie zertifiziert und verfügt über eine Erdsonden-Wärmepumpe und Bodenheizung. Es entspricht damit dem neuesten Stand der Technik, mit dem ein ausgezeichnetes Komfortniveau bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

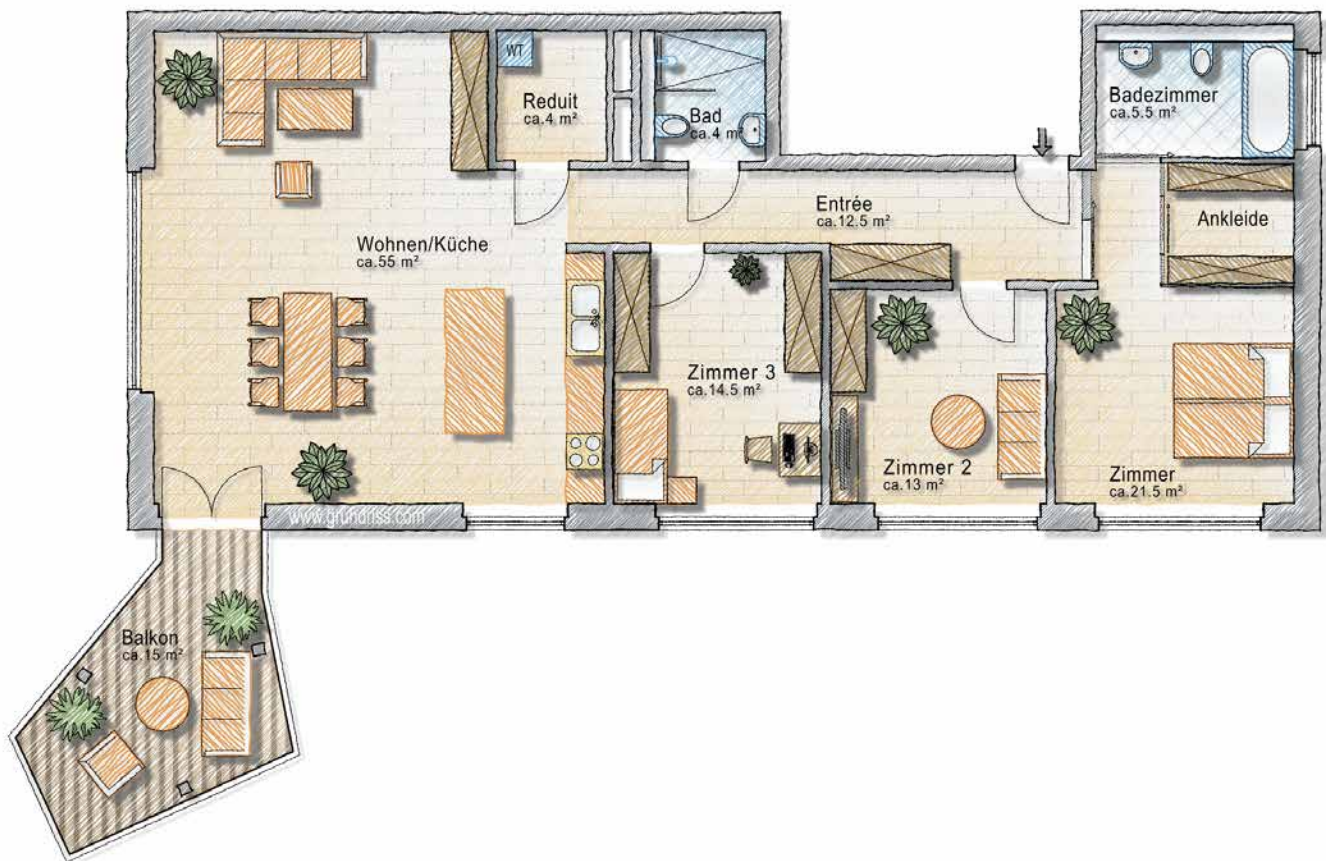
Die Highlights

- Unverbaubare, attraktive Fernsicht
- Steuergünstig
- Hochwertige Ausstattung
- Minergie zertifiziert
- Besonnte Laube
- Lift
- Gepflegte Gartenanlage





Grundriss

















Willkommen in Oberlunkhofen

Das Aargauische Oberlunkhofen befindet sich im Zentrum des Kelleramts. Eingebettet in einen Westhang im wunderschönen Reusstal punktet das traditionelle wie auch moderne Dorf mit der ruhigen, idyllischen Lage und gleichzeitiger Nähe zu mehreren regionalen Zentren sowie zur Stadt Zürich.

Im Dorfzentrum findet man einen Dorfladen, eine Bäckerei, eine Bank sowie eine Poststelle. Zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein umfassendes Dienstleistungs- und Kulturangebot findet man im nahe gelegenen Bremgarten.

Das Dorf ist umgeben von Naherholungsgebieten, das zu gemütlichen Spaziergängen und vielerlei sportlichen Betätigungen einlädt. Besonders beliebt ist der Radweg entlang der Reuss. Ein weiteres regionales Highlight ist das Ausflugsziel und Naturschutzgebiet Flachsee, ein Wasservogelreservat von gesamtschweizerischer Bedeutung. Auch der nahe Uetliberg mit zahlreichen Wander- und Velowegen und die

umliegenden Hügelzüge laden zu Ausflügen ein.

Weitere Freizeitmöglichkeiten findet man in den umliegenden Gemeinden, beispielsweise die Kunsteisbahn Wohlen und die Schwimmbäder Bremgarten, Muri und Affoltern am Albis. Auch die lokalen Vereine haben sportlich und kulturell einiges zu bieten.

Das schulische Angebot umfasst Kindergarten und Primarschule. Die Bezirksschule wird in Bremgarten geführt, die Sekundarschule in Jonen und die Realschule in Zufikon oder Bremgarten.

Oberlunkhofen ist mit drei Postautolinien erschlossen: Eine verkehrt zwischen Bremgarten und Jonen, eine zwischen Birmensdorf ZH und Muri AG und eine zwischen Zürich, Wiedikon und Affoltern am Albis. In unmittelbarer Nähe verkehrt der Schnellbus nach Zürich im Viertelstundentakt sowie der Nachtbus aus Zürich. In knapp 10 Minuten gelangt man auf die Autobahn A4.

Distanzen

Auto

Zürich Hauptbahnhof (ca. 30 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 24 Min.)
Winterthur (ca. 55 Min.)
Luzern (ca. 43 Min.)

ÖV

Zürich Hauptbahnhof (48 Min.)
Zürich Flughafen (48 Min.)
Winterthur (81 Min.)
Luzern (90 Min.)



Daten im Überblick

Allgemeine Informationen

Objekt	4½-Zimmer- Eigentumswohnung
Strasse und Nr.	Zürcherstrasse 19d
PLZ und Ort	8917 Oberlunkhofen
Baujahr	2016
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Heizung	Wärmepumpe Fussbodenheizung
Minergie	Minergiezertifikat
Wertquote	Wohnung: 40/1000 Garage: 1/47
Steuerfuss	74 %
Verfügbar	nach Vereinbarung

Preis

Anfangspreis	Wohnung	1 090 000
	Zwei Parkplätze à	40 000
	Total	1 170 000
Nebenkosten		Monatlich ca. 540

Ausstattung

Aussenbereiche	Laube ca. 15 m ² Gartenanlage 2 056 m ²
Parkplätze	Zwei Garagenplätze Nr. 47/48 in hauseigener Tiefgarage
Nebenträume	Kellerabteil ca. 10 m ² , Veloraum, Technik

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Steuergünstig
- Grosse Fensterfronten mit Weitblick
- Minergiezertifiziert/Komfortlüftung
- Nachhaltige Heizung/Wärmepumpe/Bodenheizung
- Erstklassig ausgestattete Küche
- Hochwertiger Eichenparkett
- Gepflegte Gartenanlage mit Spielplatz
- Reduit mit Waschküche
- Keller als Weinkeller nutzbar

Offertcharakter

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 40 000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrag. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkaufspreis versteht sich zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Sie erhalten schnell und flexibel eine Finanzierung. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und gesamtgesellschaftliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen attraktive Konditionen zu unterbreiten.

Alle Preisangaben in CHF.

Kontaktieren Sie Ihre Immobilien-expertinnen und -experten

für weitere Informationen zur 4½-Zimmer-Traumwohnung mit Weitblick.

Wir freuen
uns auf Sie!



Beatrice Ludwig

+41 79 774 01 44

beatrice.ludwig@realsmart.ch

Stephan Ludwig

+41 79 808 92 41

stephan.ludwig@realsmart.ch

Kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft kostenlos und unverbindlich.



Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?

Rufen Sie uns an, wenn auch Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen. Unser Verkaufsverfahren und digitales Werbekonzept werden Sie überzeugen.

www.realsmart.ch