

DU WIRST MICH MÖGEN - DACHWOHNUNG IN BIRR

Birr, ein Geheimtipp im Aargau



ADRESSE

Lättenstrasse 58, 5242 Birr



OBJEKTART

Attikawohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 810'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

152 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2000



REFERENZ-NR.

Birr/DG/04

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	18
Kontakt	21

Professionell. Persönlich. Anders.

Lage

Hier, an der Lättenstrasse in Birr, bestehen mehr als nur eine Ansammlung von Mehrfamilienhäusern. Es ist vielmehr ein Ort, an dem Träume wahr werden und Erinnerungen für Generationen geschaffen werden. Es sind Orte des Ankommens, des Lebens und der Liebe, die darauf warten, von ihren zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt zu werden.

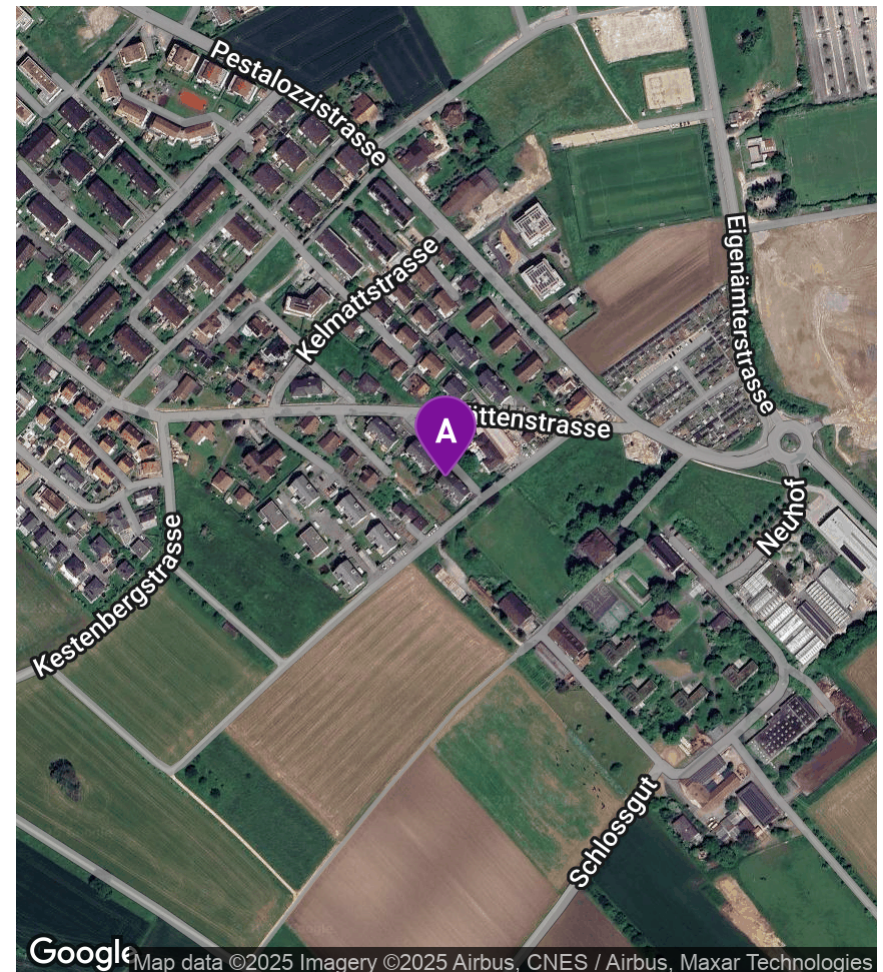
Die Lage dieser Wohnung bietet eine malerische und idyllische Umgebung am Waldrand, die besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende ansprechend ist.

Bildungseinrichtungen in der Nähe umfassen:

1. Kindergärten und Vorschulen für die frühkindliche Bildung.
2. Grundschulen sowie weiterführende Schulen, die eine umfassende Bildung bis zum Abschluss bieten.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend mit:

1. einfachem Zugang zu Autobahnen, wie der A1, für Pendler und Reisende.
2. gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien und Bahnhöfen, die Birr mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.



ADRESSE

Lättenstrasse 58, 5242 Birr

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

1	Schule Birr	306 m	8'	3'	2'
2	Schule Birr	645 m	12'	4'	3'
3	Schule Birr	702 m	11'	3'	2'
4	Pestalozzischulhaus	707 m	12'	3'	2'
5	Schule Birr	740 m	13'	5'	4'



Einkauf

1	Migros Supermarkt	927 m	15'	5'	4'
2	Denner Partner	943 m	15'	5'	3'
3	Volg Lupfig	1.1 km	17'	5'	4'
4	Coop Supermarkt Lupfig	2 km	42'	11'	10'
5	seebli center	2.1 km	43'	11'	9'



Öffentlicher Verkehr

1	Birr, Kelmatt	215 m	5'	2'	1'
2	Bogen	572 m	13'	5'	4'
3	Schematechnik Cad/cam, V. Gros	587 m	10'	3'	3'
4	R. Senn Idufa	620 m	13'	4'	4'
5	Birr, Vorderdorf	657 m	11'	3'	2'

Beschreibung

IDEALER KANN EINE WOHNUNG NICHT LIEGEN.

Willkommen im Paradies:

Diese bezaubernde 4.5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung ist eingebettet in ein idyllisches, von Natur umgebenes Wohnquartier und besticht durch ihre traumhafte Lage mit optimaler Anbindung an den Verkehr.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von strahlenden Holzbalken und einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich empfangen. Der direkte Zugang zur Terrasse und der stilvolle Schwedenofen im grosszügigen Wohnzimmer laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die geräumige Küche beeindruckt mit einem optimalen Grundriss und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen.

Auf der gleichen Etage erwarten Sie zwei grosszügige Schlafzimmer, eine Nasszelle mit Badewanne/Dusche und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss lädt die Galerie mit gemütlicher Leseecke und einem weiteren grosszügigen Zimmer zu entspannten Stunden ein und bietet höchsten Wohnkomfort.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die separate Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler und ein geräumiges Kellerabteil im Untergeschoss.

Tauchen Sie ein in diese einzigartige Wohnoase und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern.

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen folgende Highlights:

- Gute ÖV-Anbindungen
- Gute Autobahnanbindung
- Gute Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
- 10 Autominuten von Baden entfernt
- Zürich HB via Bahnhof Heitersberg in 20 Min erreichbar
- Kindergarten und Primarschule im Dorf
- Vielseitiges Freizeitangebot
- Grosszügig Wohnen auf 152 m²

Zusammenstellung Verkaufspreis:

- | | |
|--|--------------------|
| • Dachwohnung | CHF 810'000 |
| • 1 Parkplatz in TG + 1 Aussenabstellplatz | CHF 40'000 |
| • Total | CHF 850'000 |

Raumprogramm

1. Etage / Eingangsbereich

- Lift auf der Wohnungsebene
- Wohn- und Esszimmer mit Schwedenofen
- Zugang zur Terrasse
- Grosszügige Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC

2. Etage / Dachgeschoss

- Galerie
- Zimmer 3

Untergeschoss

- Kellerabteil ca. 17 m² Nr. 7
- Eigener Abteil - Waschküche Nr. 7
- 1 Parkplatz in Tiefgarage Nr. 31
- 1 Aussenabstellplatz Nr. 11

Nützliche Informationen

- 5 Besucherparkplätze
- 2018 Regler Bodenheizung ersetzt und Leitungen kontrolliert. Verbrauch wird über eine Funkverbindung abgelesen
- Zentralwarmwasseraufbereitung mit Gas
- Terrasse mit WPC-Platten und Beleuchtung (erneuert 2019)
- Waschmaschine (ersetzt im 2016)
- Bodenplatten im Keller (2012)
- Ethernet-LAN im Keller, Schlafzimmer und Galerie

Verkaufsprozess

- **Verfügbarkeit**
Nach Absprache
- **Reservationsvereinbarung**
Wird schriftlich mit si casa - Salvati Immobilien GmbH vereinbart nach Vorweisen eines Finanzierungsnachweises
- **Reservationsgebühr**
CHF 30'000
- **Notarielle Beurkundung**
Bei Vorliegen des Zahlungsversprechens
- **Notar- und Grundbuchkosten**
 - Die Parteien tragen sämtliche Vertragskosten (Notariat und Grundbuch) solidarisch je zur Hälfte
 - Die Kosten für die Anpassung des Schuldbriefes (Notariat und Grundbuch) gehen einzig zu Lasten der Käuferschaft
- **Grundstückgewinnsteuer**
Gehen zu Lasten der Verkäuferschaft

Für eine unverbindliche Besichtigung und für weitere Details, sind wir gerne jederzeit für Sie da.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Besuchen Sie auch unsere [virtuelle Tour](#).

(Die Wohnung wurde nach der Tour weiss gestrichen)

Ihre Immobilienberaterin

Tilde Salvati

si casa - Salvati Immobilien GmbH

+41 78 220 87 87 | info@si-casa.ch | www.si-casa.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	Birr/DG/04
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	3
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	4
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	111
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 810'000.–
---------------	---------------

Zusatzangebote

1 x Aussenparkplatz

CHF 15'000.–

1 x Garage

CHF 25'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	152 m ²
Balkonfläche	16 m ²
Kellerfläche	17 m ²
Wertquote	138/1000

Eigenschaften

- | | |
|---|--|
| ☒ Balkon | ☒ Parkplatz |
| ☒ Cheminée | ☒ Ruhig |
| ☒ Garage | ☒ Sonnig |
| ☒ Gepflegt | ☒ Tumbler |
| ☒ Haustiere erlaubt | ☒ Virtuelle Besichtigung |
| ☒ Kinderfreundlich | ☒ Waschmaschine |
| ☒ Lift | |

Impressionen









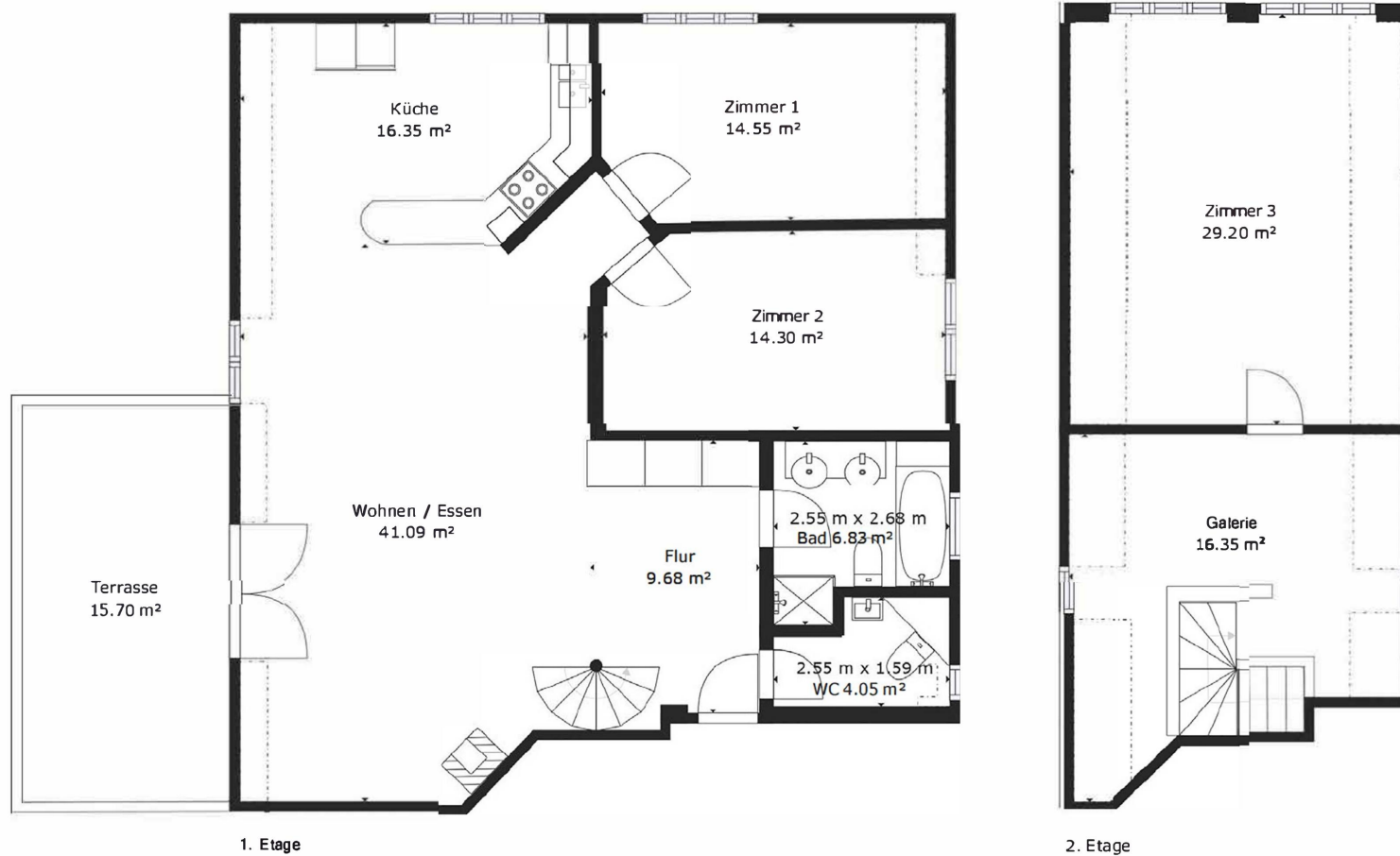








Grundriss



4.5 Zimmer Attika-Maisonettewohnung in 5242 Birr

Katasterplan



VERKAUFEN. VERMIETEN. VERWIRKLICHEN.

Ihre Immobilie in besten Händen – mit Leidenschaft
und Erfahrung bringe ich Sie ans Ziel.



Tilde Salvati | +41 78 220 87 87 | info@si-casa.ch | www.si-casa.ch



Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Tilde Salvati
Immobilienberaterin

T: +41 78 220 87 87
M: +41 78 220 87 87
info@si-casa.ch



Anbieter

si casa - Salvati Immobilien GmbH

Täferstrasse 26
5405 Baden

T: 078 220 87 87

info@si-casa.ch
www.si-casa.ch

Disclaimer

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.