

# Lebensqualität vor den Toren der Stadt Aarau

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Haslenweg 2, 5018 Erlinsbach AG



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	17
Lage	22
Weiteres Vorgehen	26





### Wohnen und geniessen zwischen Stadt und Land

Das gepflegte Einfamilienhaus im Bungalow-Stil begeistert mit viel Lebensqualität im familienfreundlichen Erlinsbach, einer attraktiven Vorortsgemeinde der Stadt Aarau.

### Diese Liegenschaft überzeugt:

- praktischer Grundriss
- gepflegter und bezugsbereiter Zustand
- Studio mit Kochnische im Untergeschoss
- naturnahe, ruhige, sonnige und erhöhte Lage mit Weitblick
- optimales Bildungsangebot in der Region
- gute Infrastruktur in der Gemeinde
- Naherholungsgebiet in Gehdistanz

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

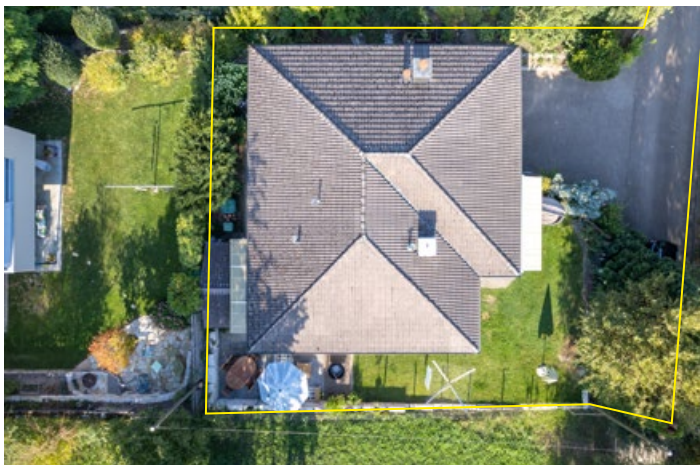
## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus
Adresse	Haslenweg 2, 5018 Erlinsbach
Parzellennummer	3815
Grundstücksfläche	656 m <sup>2</sup>
Baujahr	1976
Kubatur	1'034 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	Erdgeschoss: 1 x Bad/WC/Doppellavabo/Fenster + 1 x Dusche/WC/Lavabo/Fenster Untergeschoss: 1 x Dusche/WC/Lavabo/Fenster
Nebenräume	Einliegerbereich mit Studio und Kochnische im Untergeschoss Keller, Luftschutzraum sowie Heizungs- und Waschraum im Untergeschoss
Aussenraum	Gartensitzplatz, Wintergarten
Nettowohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 86 m <sup>2</sup> (Doppelgarage, Keller, Tankraum, Waschküche, Luftschutzraum)
Heizung	Öl, Verteilung: Radiatoren

Renovationen/Investitionen	Seit dem Jahr 2005 wurden Sanierungen, Umbauten und Unterhaltsarbeiten im Wert von ca. 200'000 CHF getätigt. Eine detaillierte Auflistung erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.
Parkieren	Doppelgarage, Platz für drei weitere Fahrzeuge auf dem Vorplatz
Bezugstermin	Mai 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.25 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	Backsteinmauerwerk
Fenster	Kunststoff, 3-fach verglast, mit Insektengitter
Bodenbeläge	Wohnbereich: Parkett Zimmer: Laminat Küche: keramische Platten Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Grobverputz, weiss Zimmer: Grobverputz, weiss Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch
Küche/Geräte	Fronten: Holz furniert Arbeitsplatte: Naturstein Geräte Hauptküche: Glaskeramik, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dampfabzug Geräte Einliegerbereich: Kühlschrank, Elektroherd, Dampfabzug
Elektroinstallationen	Die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2023.



## Sonnige Wohnlage zwischen Aare und Jura

Im attraktiven Erlinsbach AG verkaufen wir ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich und schönem Garten. Das Haus grenzt an die Landwirtschaftszone und geniesst dadurch viel Ruhe und Sonne, eingebettet in eine naturnahe Umgebung.

Den Bewohnern der Gemeinde Erlinsbach steht eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe und kurzen Fahrzeiten ins Zentrum von Aarau zur Verfügung. Hier finden Sie ein umfassendes Angebot an Bildung sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

Geniessen Sie in Ihrem neuen Zuhause viel Natur, eine schöne Landschaft und viele Möglichkeiten, Ihre Freizeit aktiv zu gestalten.





### Willkommen Zuhause!

Das gepflegte Einfamilienhaus thront an leicht erhöhter Wohnlage und bietet dadurch eine schöne Weitsicht in die grüne Umgebung. Garten und Umschwung bieten viel Platz für Hobbys, Freizeitaktivitäten oder das Anlegen eines Gemüsegartens. Der hochwertige Wintergarten lädt bei unbeständigem Wetter zum Verweilen ein. Im Sommer lässt sich der Wohnbereich durch einfaches Öffnen der Schiebetüren erweitern.

Die Wohnfläche erstreckt sich über ein Hauptgeschoss mit vier flexibel nutzbaren Zimmern und zwei Nasszellen. Als besonders praktisch erweist sich das Studio im Untergeschoss mit eigener, kleiner Einbauküche für Gäste oder unabhängige Familienmitglieder.

In der grossen Doppelgarage finden Sie Platz für zwei Fahrzeuge und weitere Gegenstände oder eine Werkbank. Hier finden Sie direkten Zugang zum Haus.









Cheminée, Erdgeschoss



Küche/Essen, Erdgeschoss



Wohnen, Erdgeschoss



Wintergarten, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



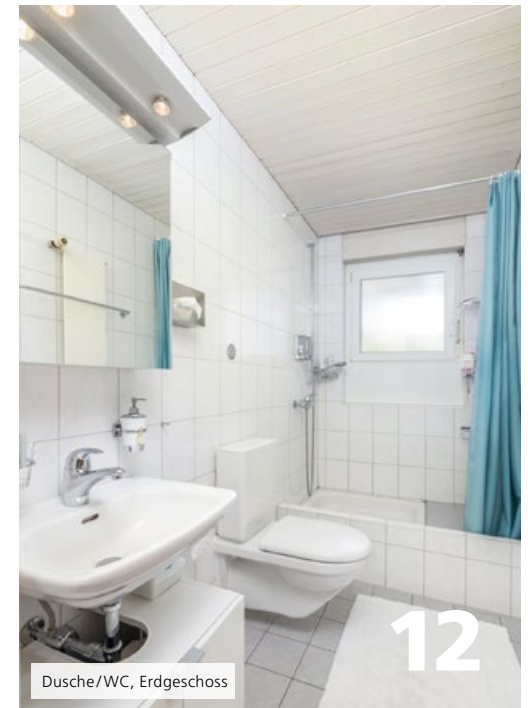
Zimmer 2, Erdgeschoss



Zimmer 3, Erdgeschoss



Bad/WC, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



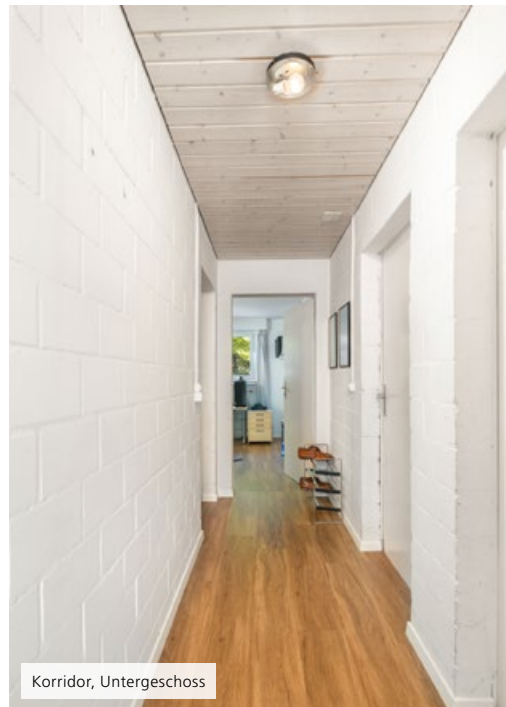
Treppe/Vorraum, Untergeschoss



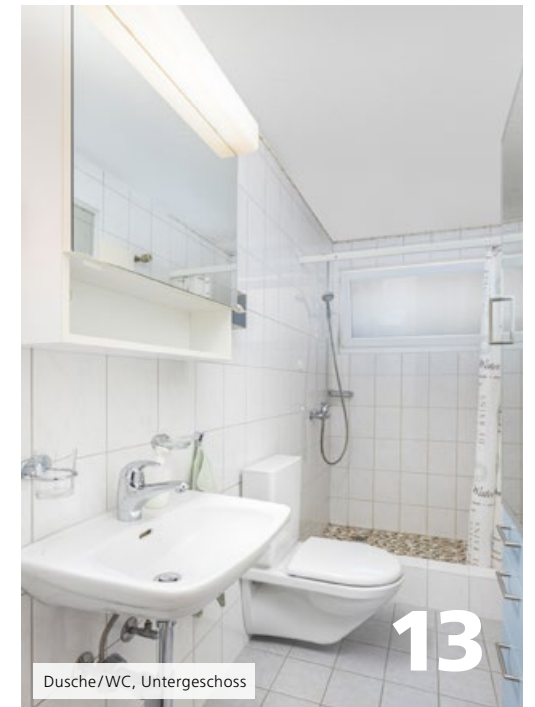
Einliegerwohnung, Untergeschoss



Einliegerwohnung, Untergeschoss



Korridor, Untergeschoss



Dusche/WC, Untergeschoss



Heizung/Waschen, Untergeschoss



Keller, Untergeschoss









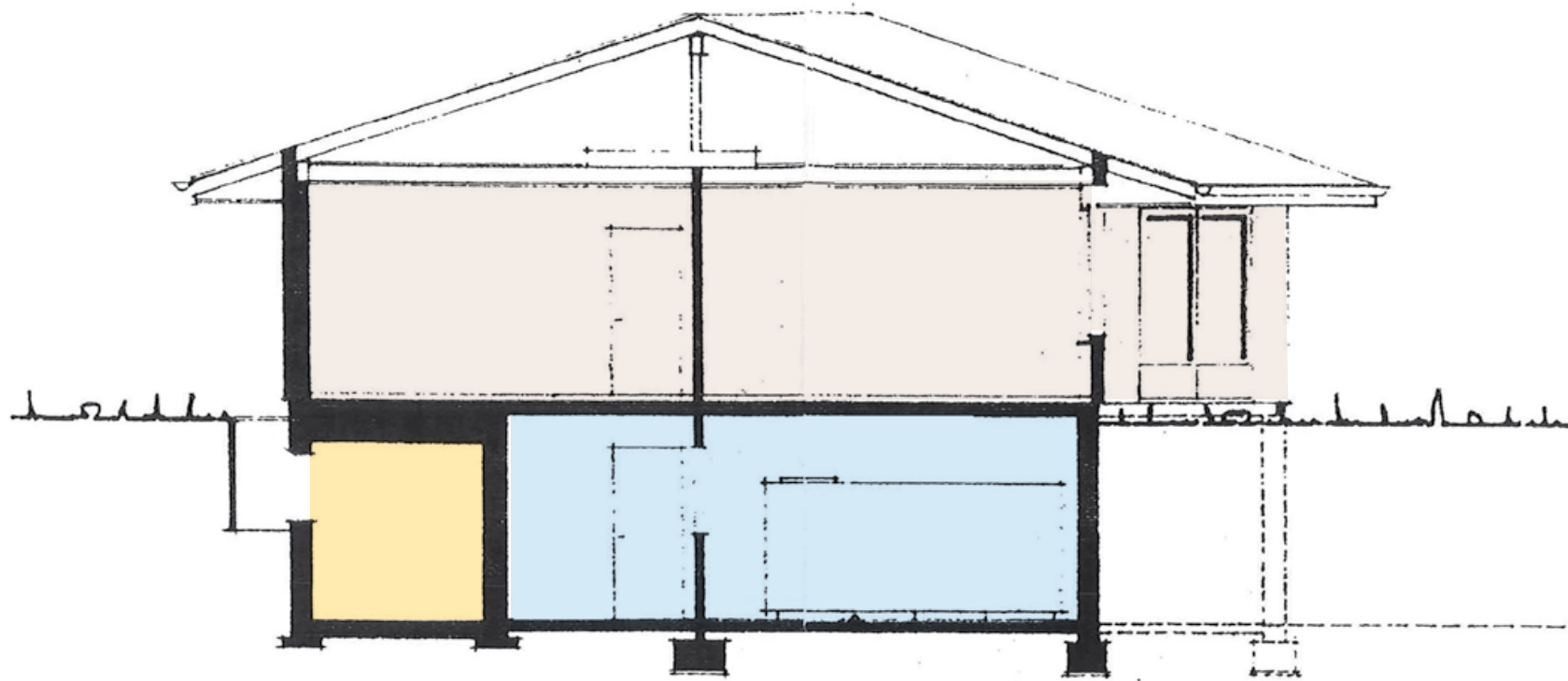
Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Aargau

## Schnitt

- Wohnbereich
- Einliegerwohnung
- Nebenräume



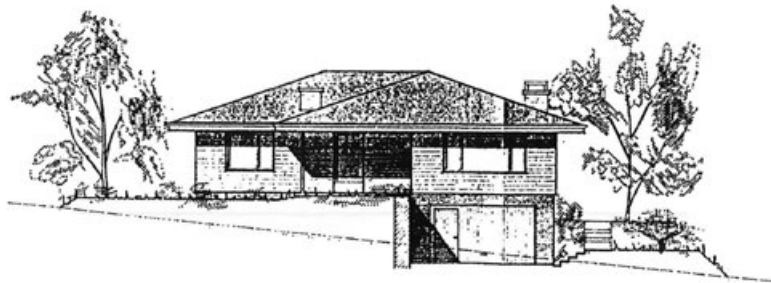
## Seitenansichten



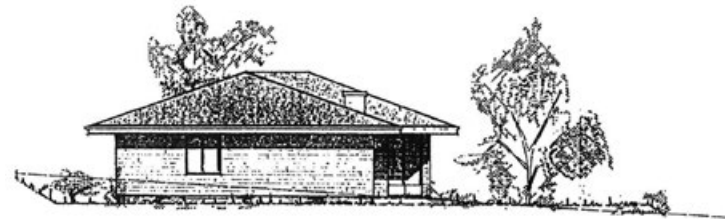
Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade



## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz

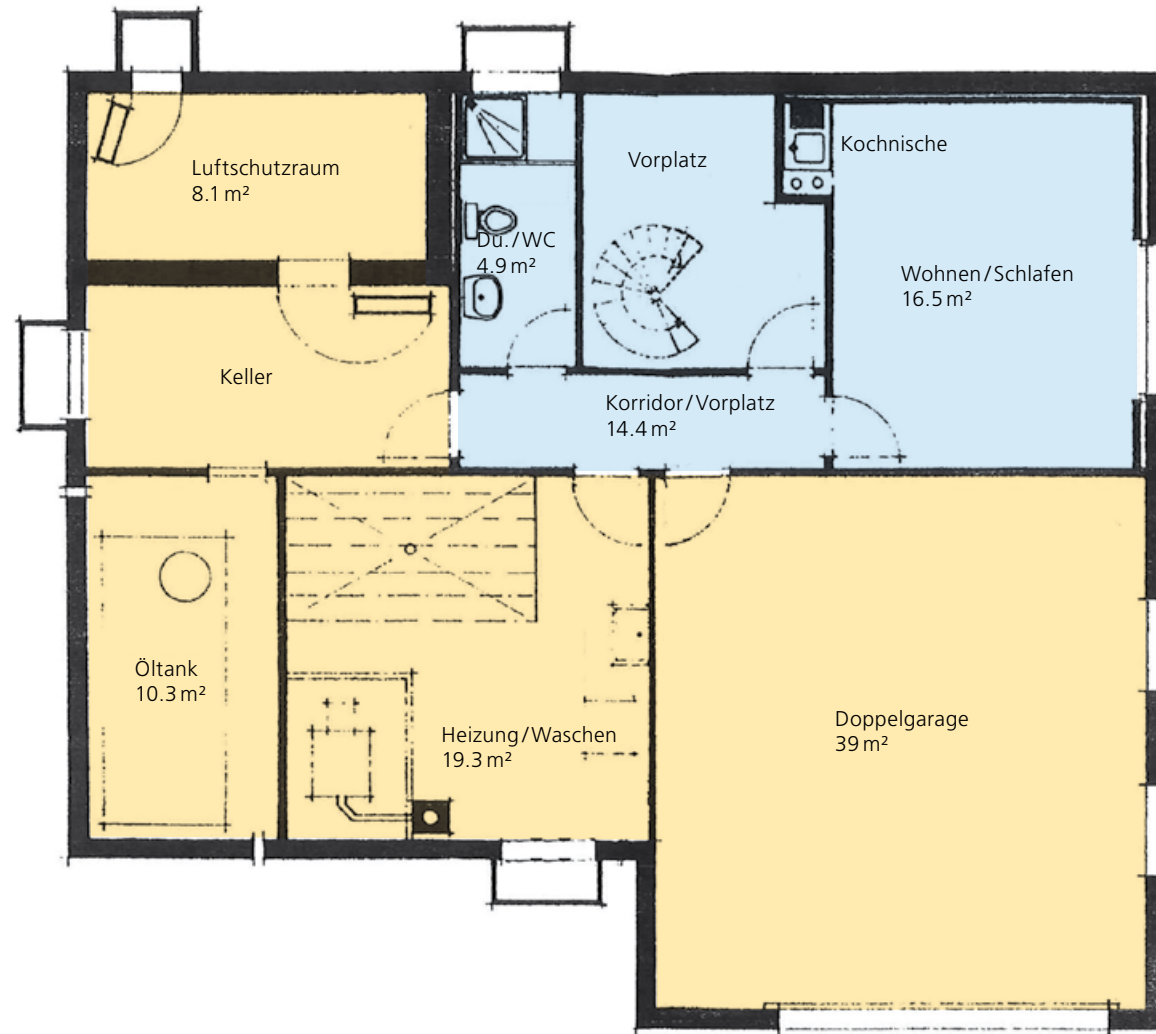


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

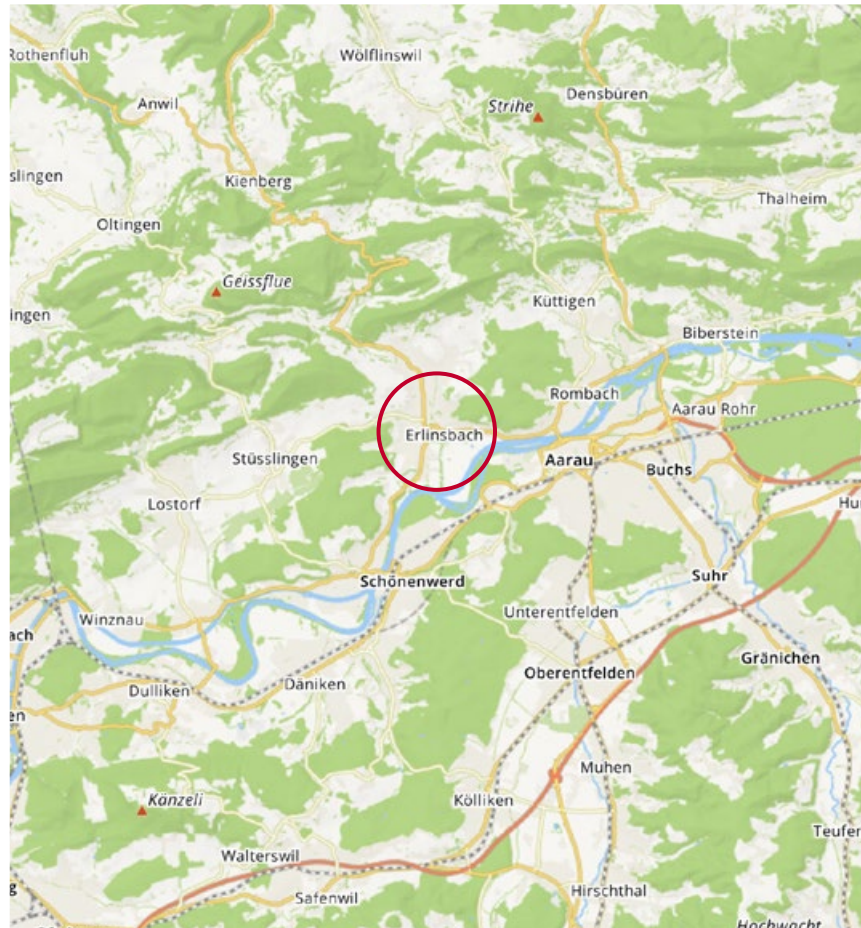
- Einliegerwohnung
- Nebenräume



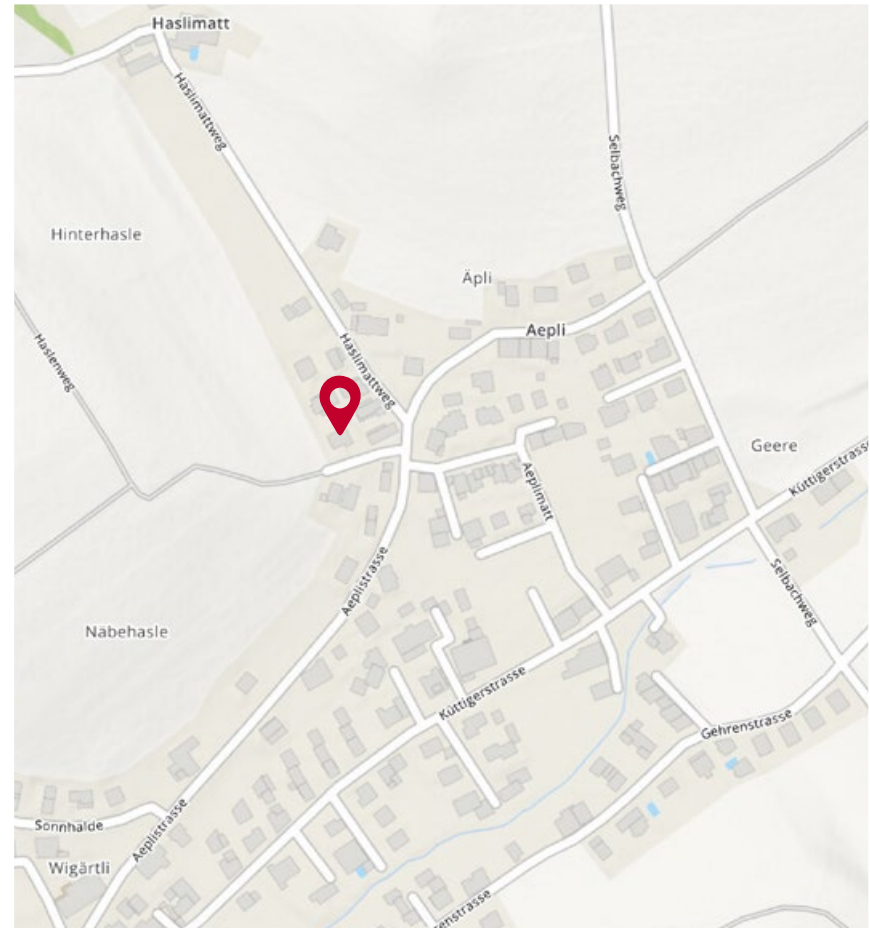
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

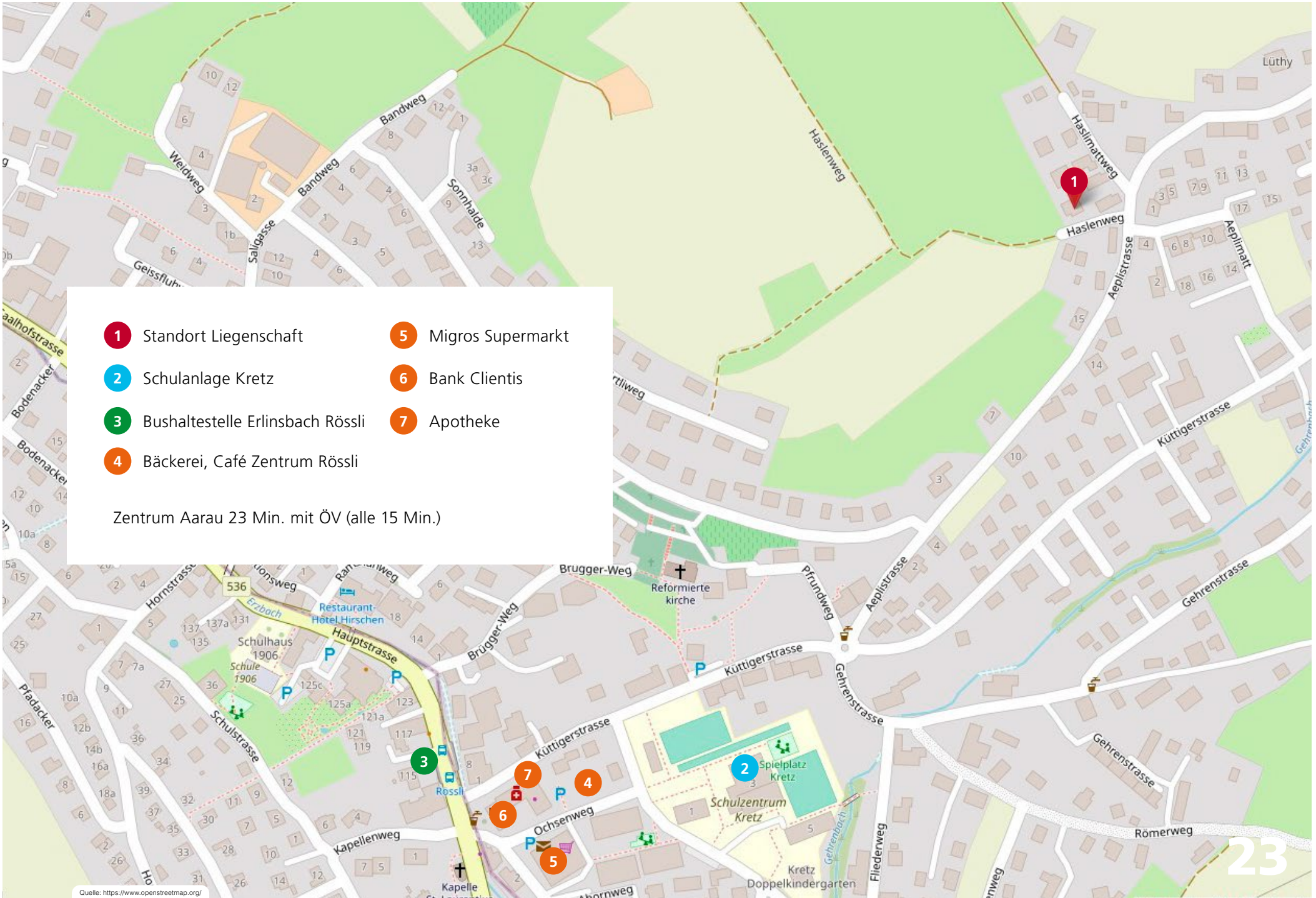
# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage

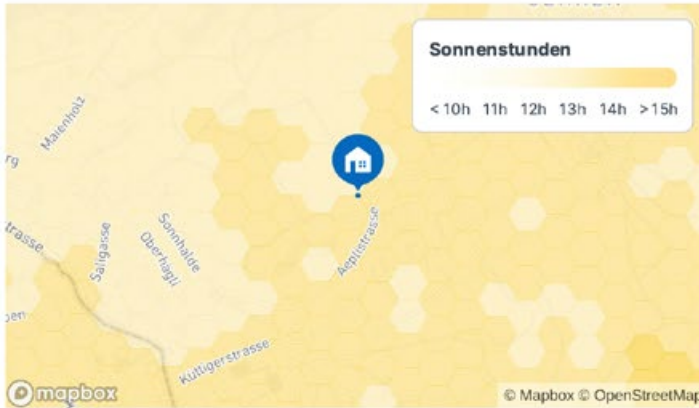




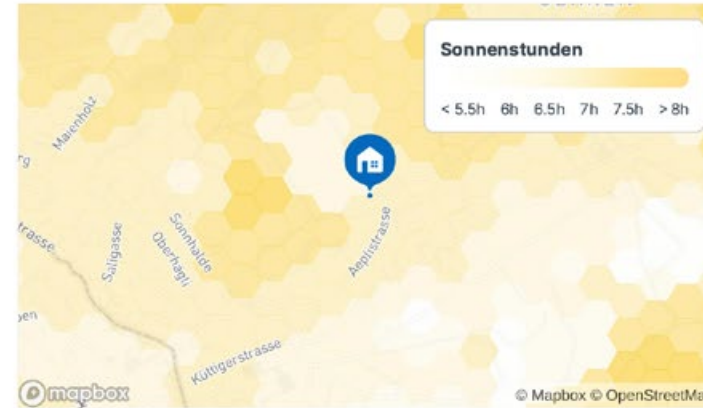
- 1 Standort Liegenschaft
- 2 Schulanlage Kretz
- 3 Bushaltestelle Erlinsbach Rössli
- 4 Bäckerei, Café Zentrum Rössli
- 5 Migros Supermarkt
- 6 Bank Clientis
- 7 Apotheke

Zentrum Aarau 23 Min. mit ÖV (alle 15 Min.)

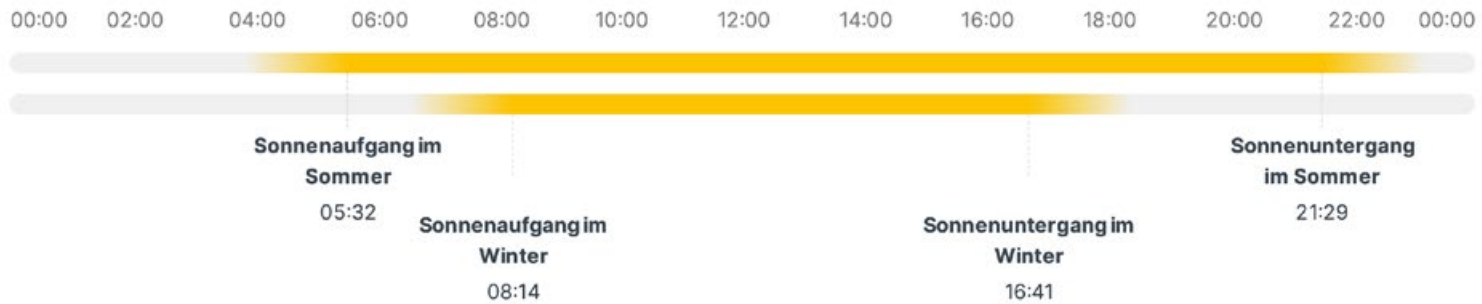
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 7h







## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.