

Komfortables Wohnen in Fischbach-Göslikon

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit beheiztem Hobbyraum, Tobelackerstrasse 3, 5525 Fischbach-Göslikon



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	16
Lage	22
Weiteres Vorgehen	27





Daheim in Fischbach-Göslikon

An ruhiger Lage in Fischbach-Göslikon veräussern wir dieses tolle Einfamilienhaus mit Hobbyraum und Umschwung. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktische Raumaufteilung
- moderne Küche und Nasszelle
- grosszügige Nebenräume
- grosses Cheminée mit Lounge Arena
- ruhige Lage
- angenehme Nachbarschaft

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

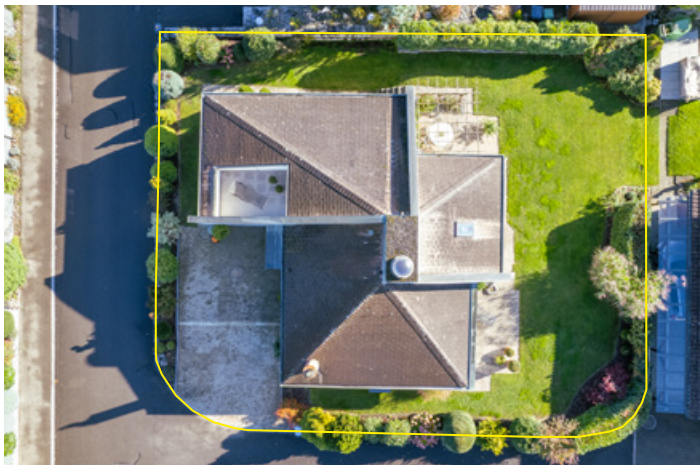
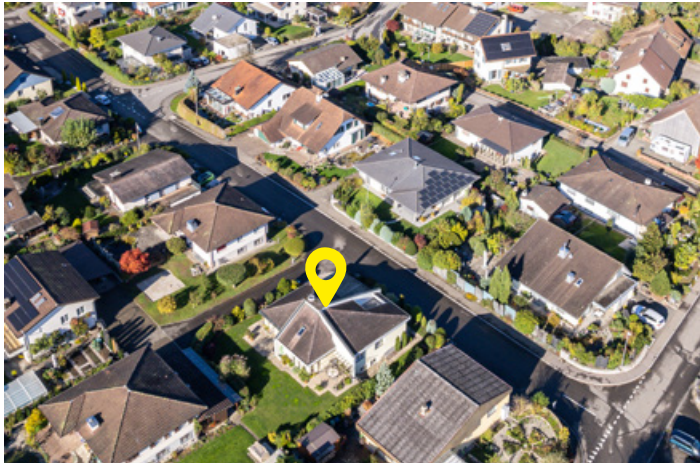
Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus
Adresse	Tobeläckerstrasse 3, 5525 Fischbach-Göslikon AG
Parzellennummer	562
Baujahr	1972
Grundstücksfläche	584 m ²
Kubatur	919 m ³
Anzahl Zimmer	5.5 (plus Hobbyraum)
Anzahl Nasszellen	1 x Badezimmer mit Badewanne/Lavabo/WC im Erdgeschoss 1 x Badezimmer mit Dusche/Doppellavabo/WC im Obergeschoss
Nebenräume	beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
Aussenraum	gepflegter Garten mit Sitzplatz und Pergola
Stockwerke	3 inkl. Untergeschoss
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Terrassenfläche	ca. 9 m ²
Nebennutzfläche	ca. 55 m ²

Heizung	Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand. Die Küche und die untere Nasszelle wurden vor kurzem erneuert.
Parkieren	Garagenbox für 1 Fahrzeug (Platz für vier weitere Fahrzeuge in der Zufahrt)
Bezugstermin	Juli 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.1 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 Usanzen – 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	Grobputz und Aluminiumverschalung
Fenster	Holz/Holz und Holz/Alu
Bodenbeläge	Wohnbereich: Parkett geölt Zimmer: Parkett geölt Küche: Parkett geölt Nasszellen: keramische Platten (Mosaik im Obergeschoss und Grossformat-Fliesen im Erdgeschoss)
Wände	Wohnbereich: Klosterputz Zimmer: verputzt, weiss/farbig gestrichen Nasszellen: keramische Platten deckenhoch
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz, seidenmatt Arbeitsplatte: Edelstahl, Ice Design Geräte: Backofen/Mikrowelle, Steamer/Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühler (2 Schubladen), Induktionsherd, Geschirrspüler, Dampfabzug
Elektroinstallationen	Die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2019.
Besonderes	Chemineé im Wohnbereich



Sonnige Lage mit Aussicht

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon liegt zwischen dem Bremgarterwald und der Reuss im Aargauer Mittelland. Das Dorf besticht einerseits durch die vorhandene Flora und Fauna, die von dichten Wäldern, weiten Feldern und lebendigen Binnengewässern (Fluss, Weiher und Hochmoor) geprägt ist. Andererseits besticht die Gemeinde durch ihre zentrale Lage zwischen Aarau und Luzern.

Aber nicht nur die Gemeinde Fischbach-Göslikon selbst, sondern auch die direkte Umgebung und das Grundstück der Liegenschaft überzeugen. Die grosszügige Gartenfläche auf der Südseite lädt zu herrlichen Sonnenstunden im Freien ein. Der nach Norden ausgerichtete Balkon bietet einen wunderbaren Weitblick über die umliegende Landschaft.

Die Mischung aus dörflichem Leben in Naturnähe und gleichzeitiger zentraler Lage macht diesen Standort zu einem wunderbaren Lebensmittelpunkt.





Willkommen Zuhause!

Schon beim Betreten dieser Liegenschaft fallen einem die vielen exklusiven Details auf. Das Zusammenspiel von moderner und verspielter Architektur macht diese Immobilie zu einem besonderen und einzigartigen Juwel.

Besonders hervorzuheben sind die geschwungene Treppe, das grosse Cheminée, die unterschiedlichen Ebenen im Erdgeschoss und die Dusche mit Oberlicht. Alle Elemente sind perfekt aufeinander abgestimmt, so dass ein tolles Gesamtambiente entsteht.

Diese Immobilie ist nicht nur eine Augenweide, sondern auch sehr vielseitig und flexibel nutzbar. Der beheizte Hobbyraum bietet noch zusätzlichen Platz für Gäste oder Hobbys.





Wohnen, Erdgeschoss



Cheminée mit Lounge Arena, Erdgeschoss



Blick von Galerie



Küche/Essen, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



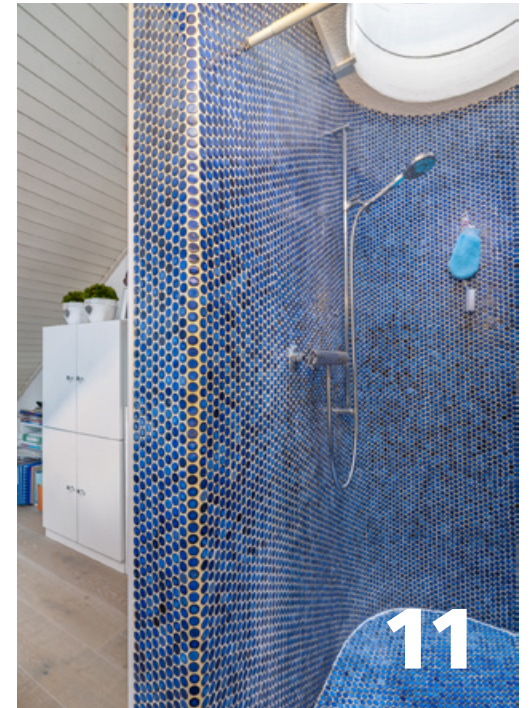
Zimmer 2, Erdgeschoss



Bad/WC, Erdgeschoss



Dusche/WC, Obergeschoss





Vorraum, Obergeschoss



Galerie, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Terrasse, Obergeschoss



Vorraum, Untergeschoss



beheizter Hobbyraum, Untergeschoss



Waschen/Trocknen, Untergeschoss

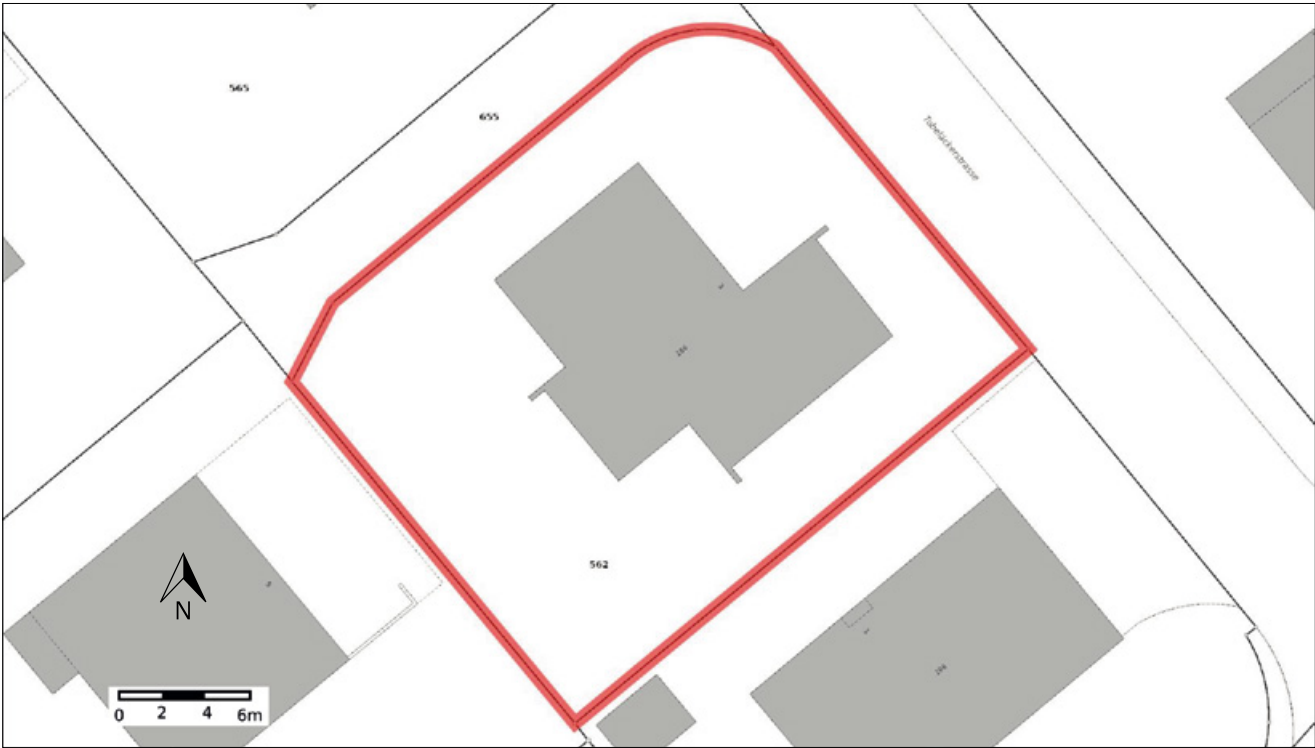


Keller, Untergeschoss





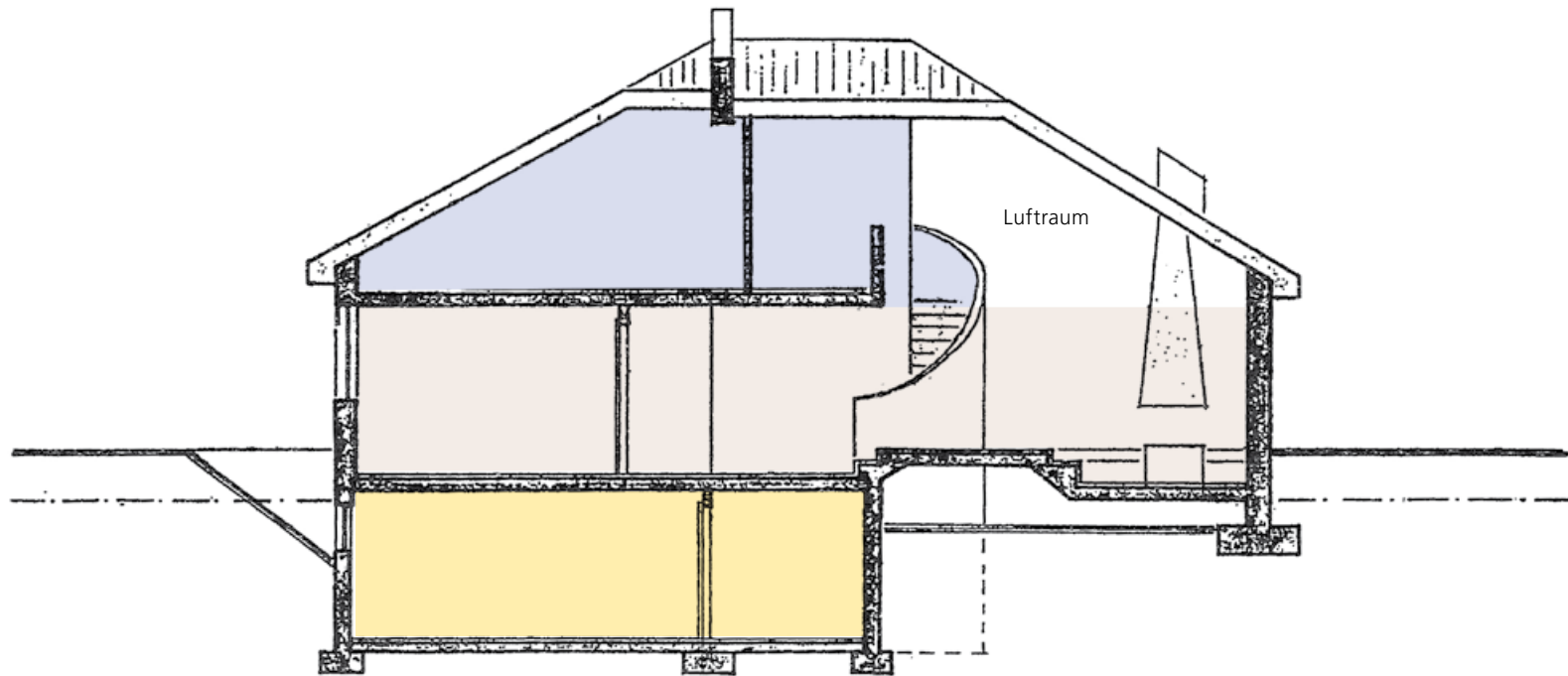
Katasterplan



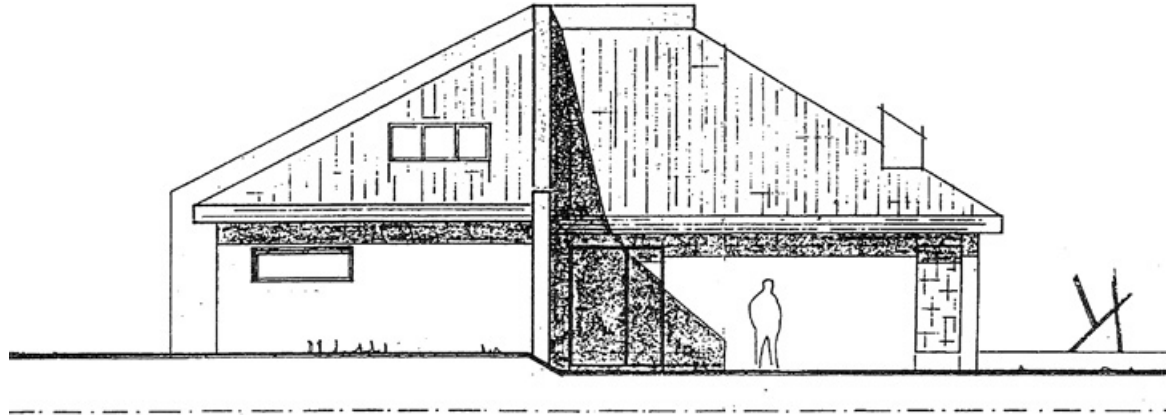
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Aargau

Schnitt

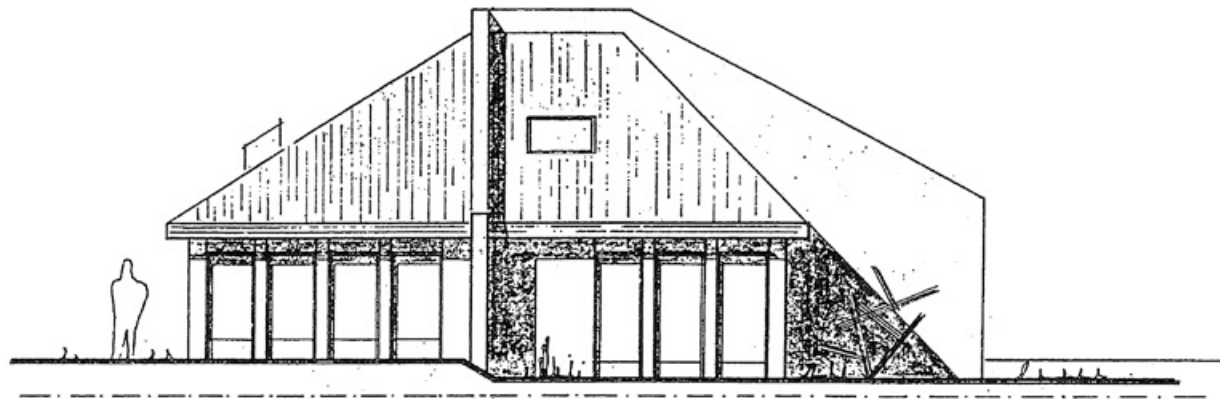
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Untergeschoss



Seitenansichten



Nordfassade

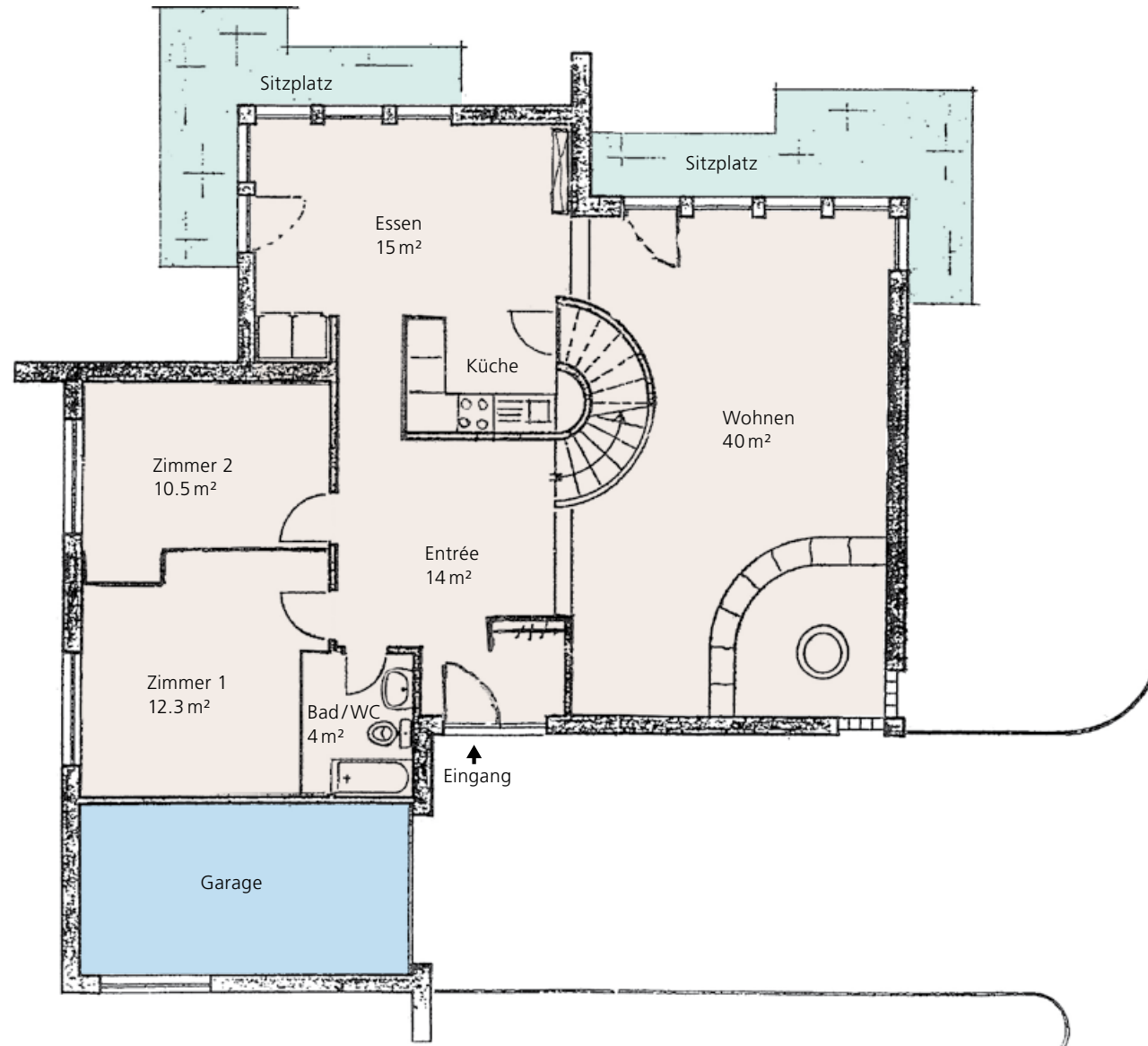


Südfassade



Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz
- Garage

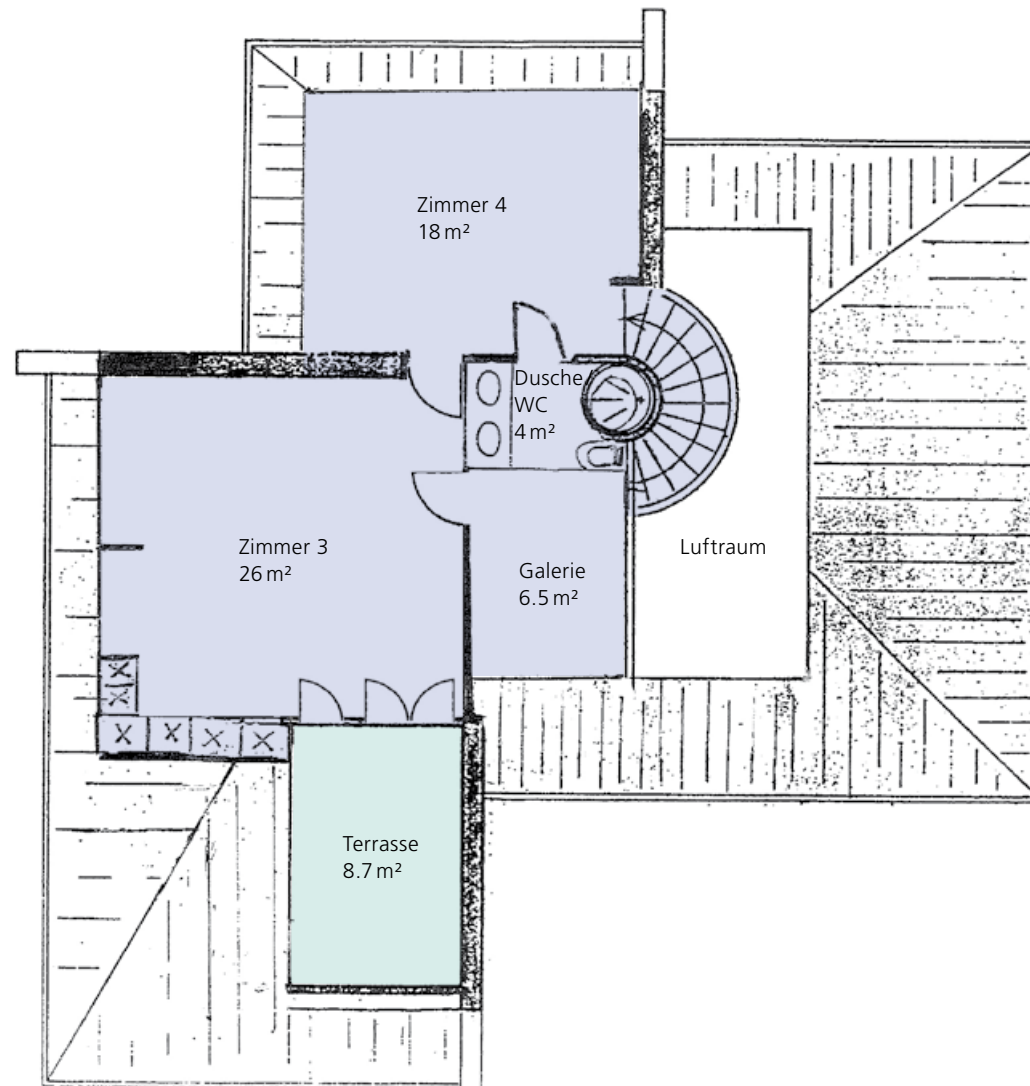


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Terrasse

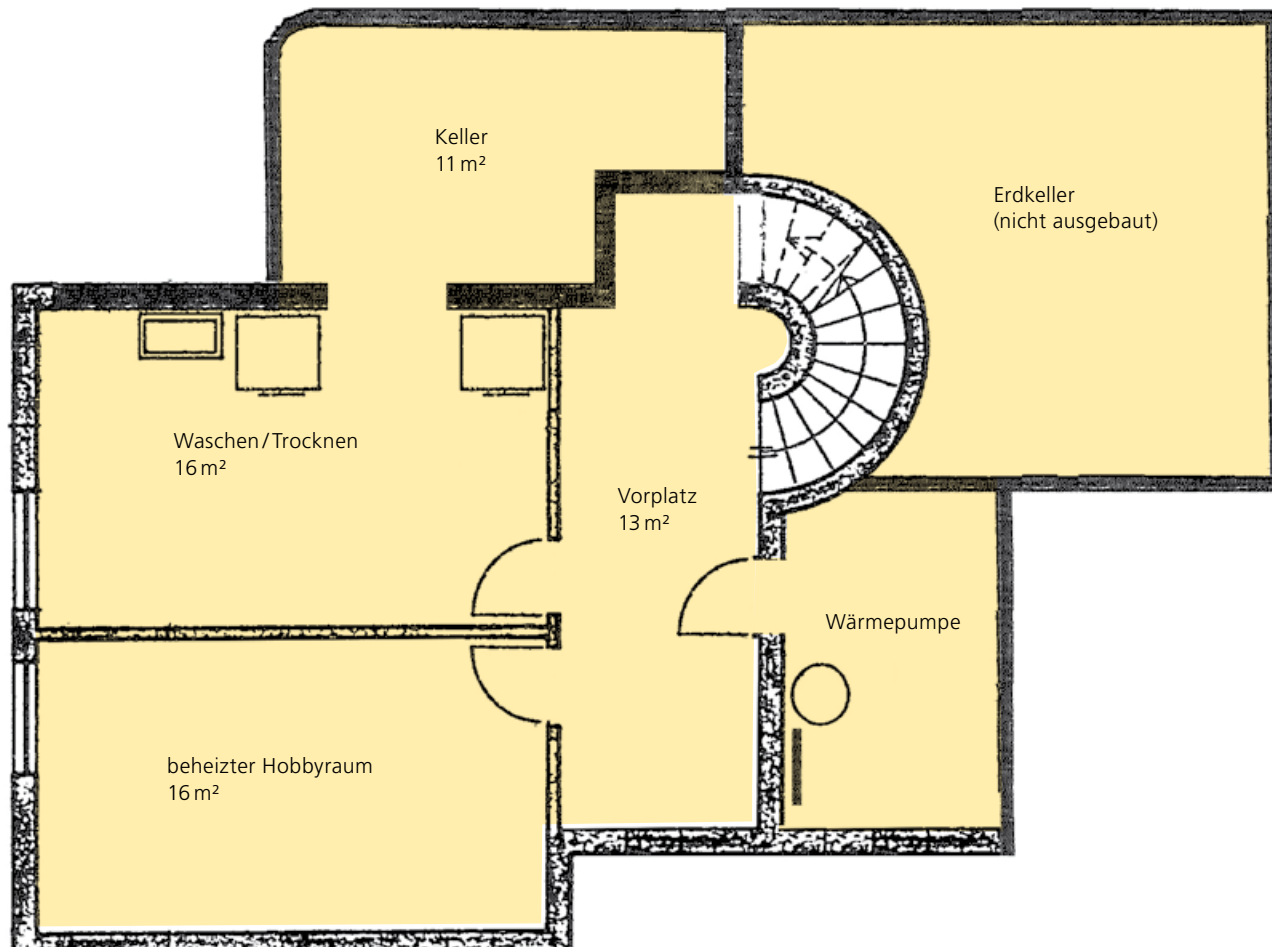


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

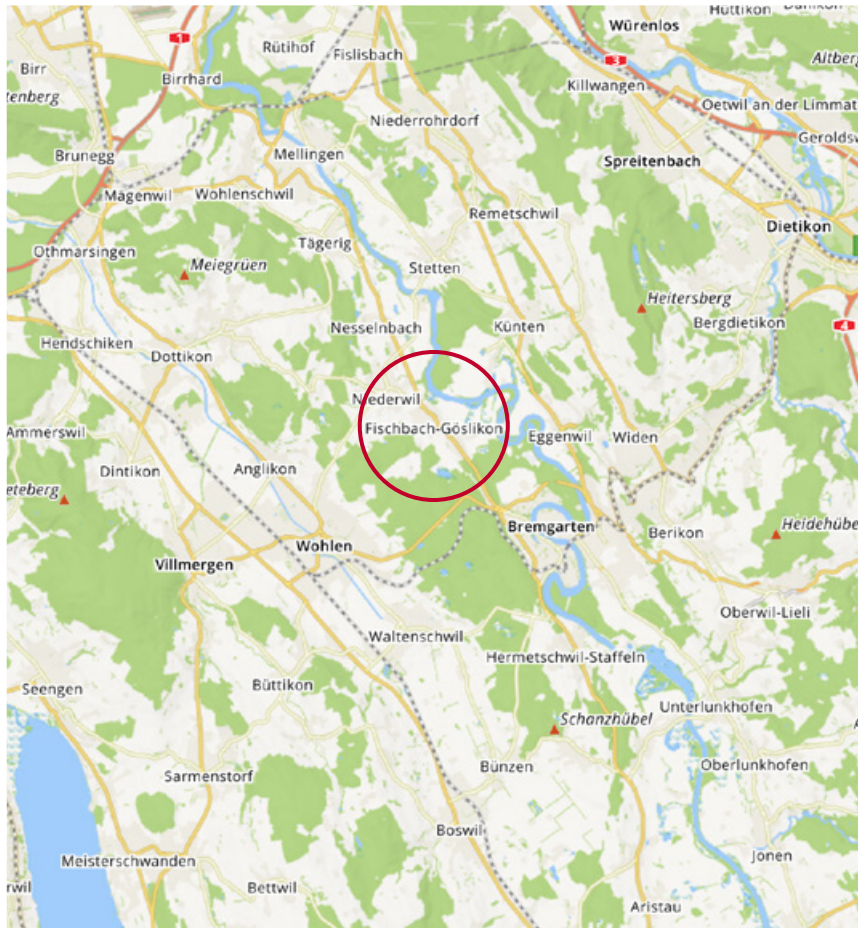
■ Nebenräume



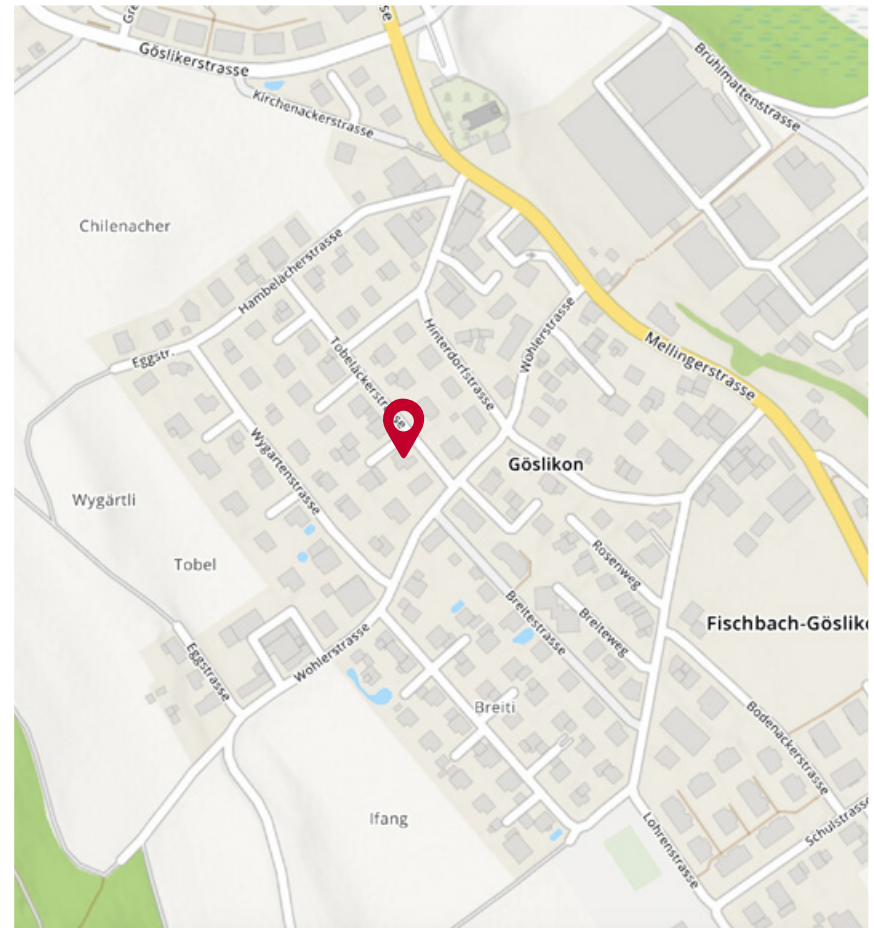
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

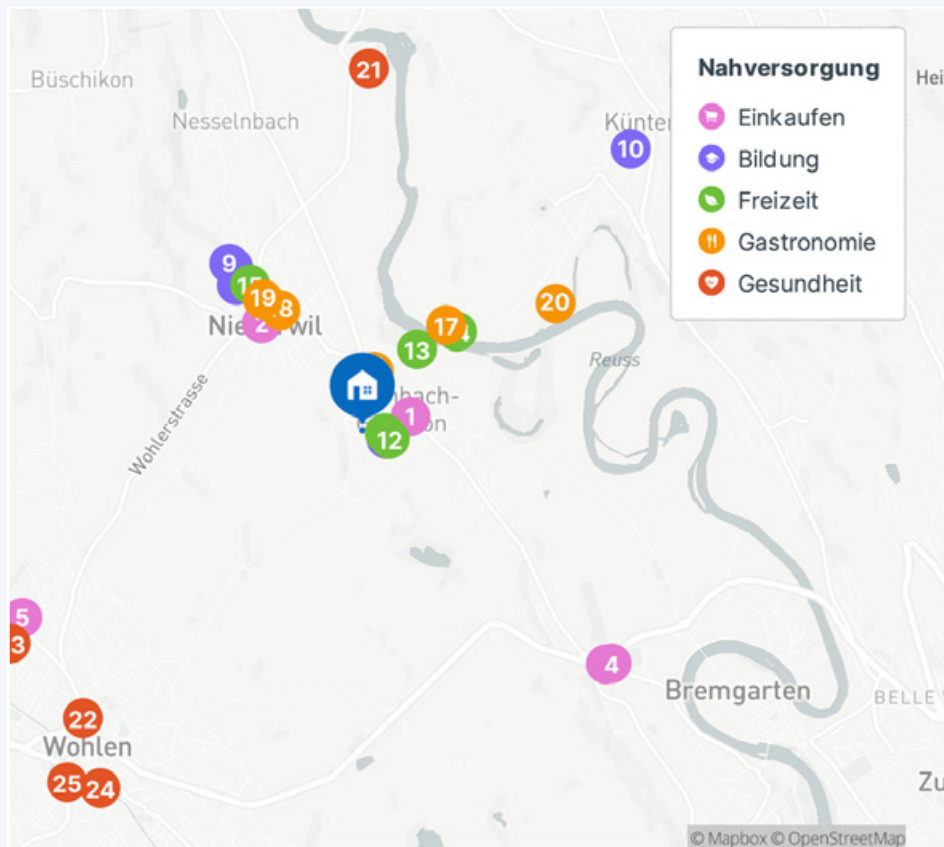
Makrolage



Mikrolage



Infrastruktur in der Nachbarschaft



Einkaufen

1	Volg	365 m
2	Volg	843 m
3	Spar	2.5 km
4	Hofladen	150 m
5	ALDI	2.8 km

Gastronomie

16	Restaurant Reusstal	175 m
17	Bar	744 m
18	Restaurant Lohren	390 m
19	Kreuz	934 m
20	Fahr	1.5 km

Bildung

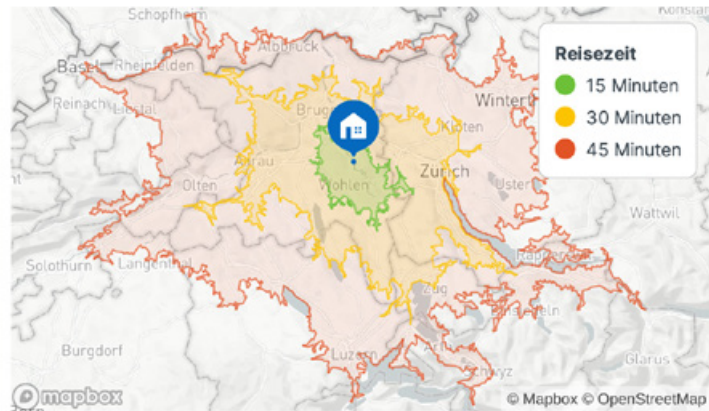
6	Schule Fischbach-Göslikon	346 m
7	Primarschule Niederwil	1.1 km
8	Riedmatte	1.2 km
9	Althau	1.3 km
10	Kindergarten	2.5 km

Gesundheit

21	Reusspark - Zentrum für Pfl...	2.2 km
22	Im Park	2.9 km
23	Integra	2.9 km
24	Doktor	3.2 km
25	Bünz Apotheke	3.3 km


Erreichbarkeit

Auto

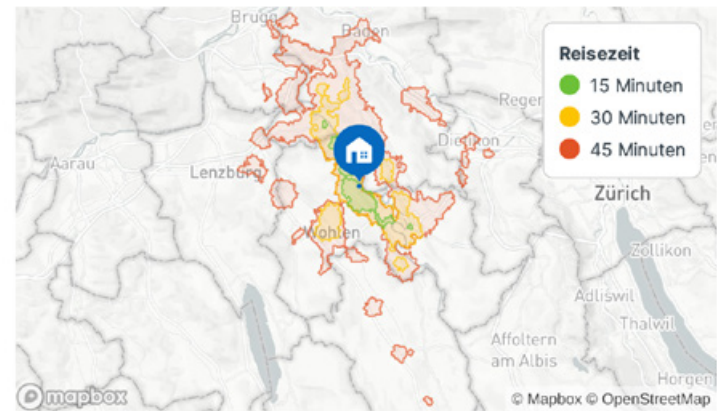


 Autobahnauffahrt 7.6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|---|---|
|  100 Einkaufen |  124 Bildung |
|  204 Gastronomie |  60 Gesundheit |
|  528 Freizeit | |

Öffentlicher Verkehr




 Bahnhof Erdmannlistein 2.6 km

 Bus Reusstal 198 m

 Tram Shoppi Tivoli 7.5 km

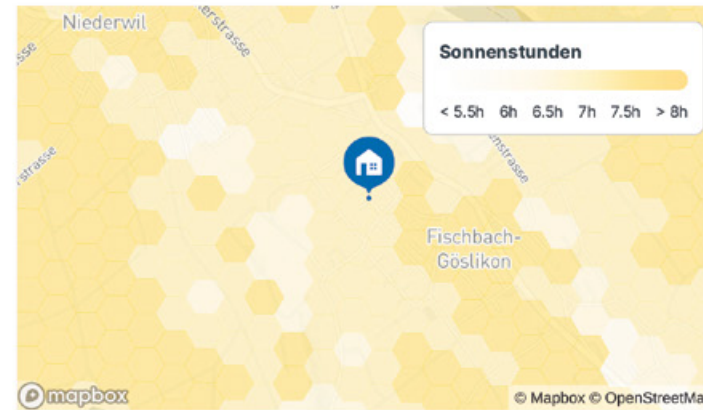
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|---|--|
|  8 Einkaufen |  8 Bildung |
|  8 Gastronomie |  0 Gesundheit |
|  17 Freizeit | |

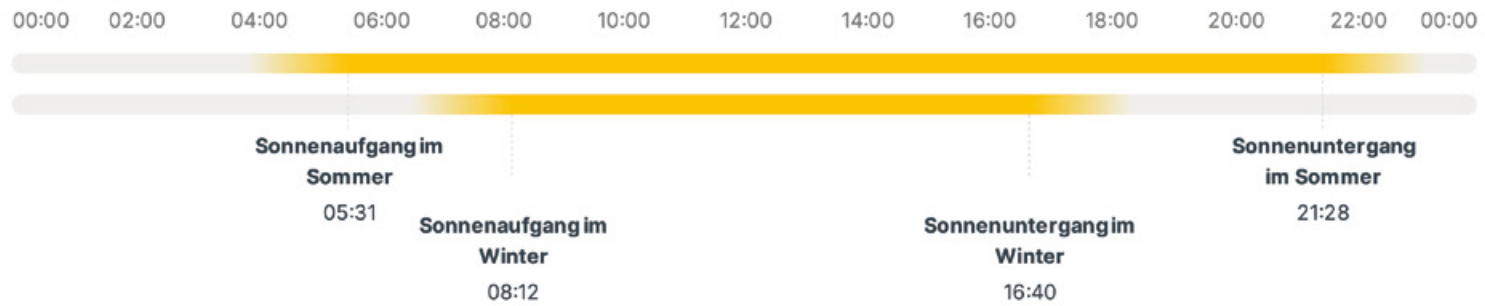
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



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

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · 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.