

Attraktives und vollvermietetes Mehrfamilienhaus im Reusstal

3 Wohnungen, 5 Parkmöglichkeiten, Bremgartenstrasse 7, 5643 Sins AG



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick	04
Ablauf des Verkaufsprozesses	07
Vertraulichkeitserklärung	08
Aussen- und Innenansichten	09
Grundstücksdaten	15
Pläne	16
Lage	20
Kontakt	24





Vollvermietetes Renditeobjekt an zentraler Lage

In der Gemeinde Sins im aargauerischen Reusstal veräussern wir ein spannendes Mehrfamilienhaus an zentraler Lage.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- Ausbau in Eigentumsstandard
- Vollvermietung der Wohneinheiten
- überwiegend langjährige Mieter
- in Gehdistanz erreichbare Infrastruktur wie Schulen, ÖV, Einkauf und Naherholungsgebiet
- sonnige Lage und gepflegter Zustand der Liegenschaft
- Weitblick auf Rigi und Pilatus

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

Überblick Immobilie

Immobilie	Mehrfamilienhaus
Adresse	Bremgartenstrasse 7, 5643 Sins AG
Parzellennummer	2317
Grundstücksfläche	443 m ²
Kubatur	2'959 m ³
Lage	zentral zu ÖV, Einkaufen, Schulen und übrigen Infrastrukturen
Bau- und Zonenordnung	Kernzone
Baujahr	2006
Anzahl Einheiten	3
Nebenräume	Wasch- und Trockenraum, 3 Kellerabteile, Veloraum
Stockwerke	4
Lift	vorhanden
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Altlasten	das Grundstück ist <u>nicht</u> im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Mieteinheiten im Detail
(Stand 02.2024)

Mieteinheit	Stockwerk	Fläche	Nettomiete/p.a.
4.5-Zimmer-Wohnung	1. Obergeschoss	ca. 118.5 m ²	siehe Mieterspiegel
4.5-Zimmer-Wohnung	2. Obergeschoss	ca. 118.5 m ²	siehe Mieterspiegel
4.5-Zimmer-Wohnung	Dachgeschoss	ca. 113.0 m ²	siehe Mieterspiegel
Total Wohnungen		ca. 350 m²	63'828 CHF/p.a.

Parkieren

5 (2 Aussenparkplätze und 3 Einstellplätze)

Mietertrag Parkplätze SOLL
(Stand 02.2024)

4'800 CHF/p.a.

Total Mietertrag SOLL
(Stand 02.2024)

68'628 CHF/p.a.

Leerstände

keine

Materialisierung

- Bauart: Zweischalenmauerwerk
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Fenster: Holz-/Metallfenster, 2-fach Isolierverglasung
- Verdunkelung: Lamellenstoren (manuell, vereinzelt elektrisch)

Renovationen/Investitionen

Die Liegenschaft wurde im Jahre 2006 neu gebaut und befindet sich in einem sehr gepflegten sowie gut unterhaltenen Zustand. In den Wohnungen wurden regelmässige Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Unterlagen

Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung (Seite 8) senden wir Ihnen gerne nachfolgend Unterlagen.

Unverbindliches Kaufangebot

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Gebäudepläne
- Mieterspiegel

Verbindliches Kaufangebot

- sämtliche Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnung

Übernahmetermine

per sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsprozess

siehe nachfolgende Seite 7

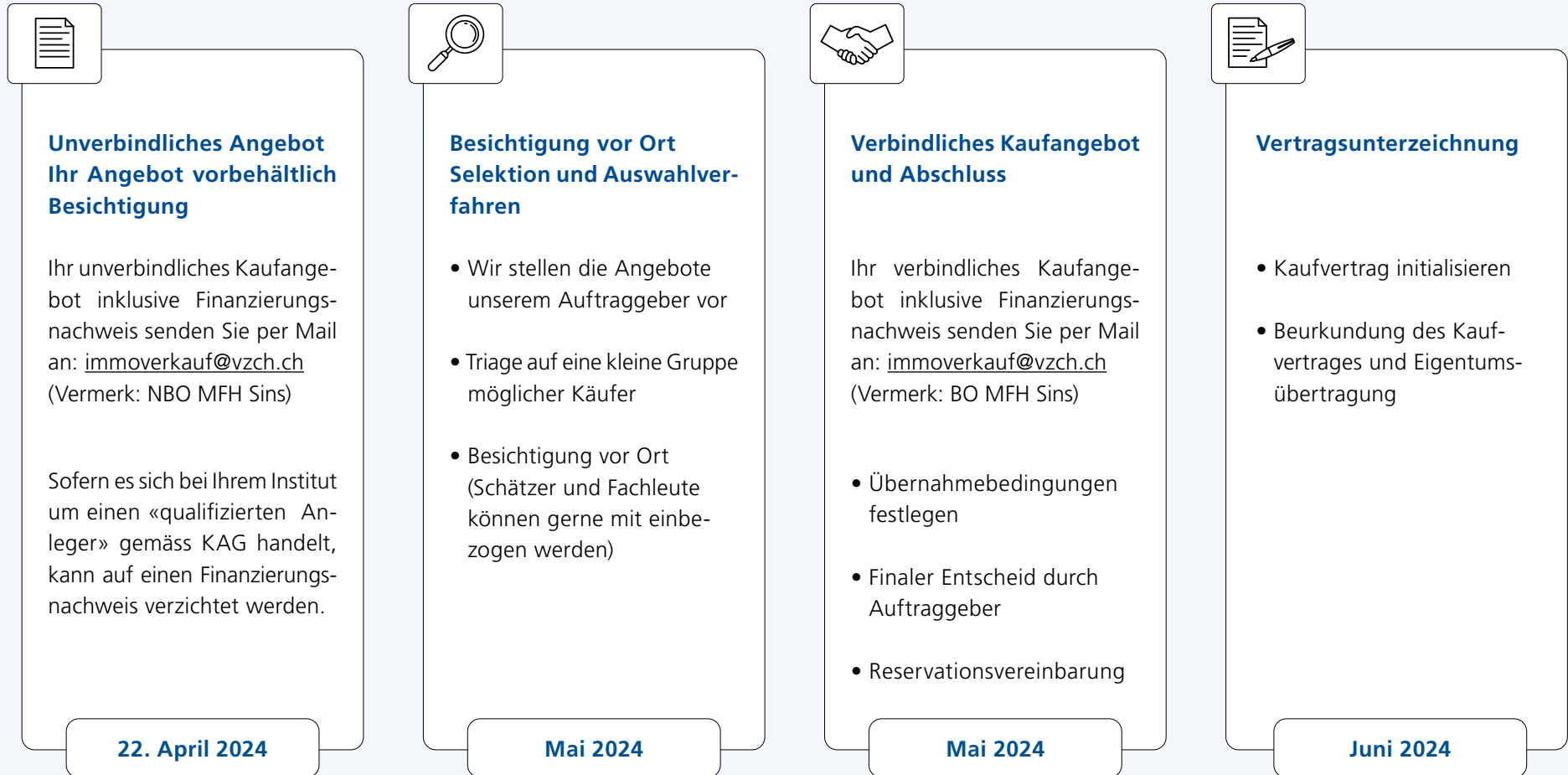
Verkaufspreis

1.85 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.

Ablauf des Verkaufsprozesses



Hinweis:

- Der aufgeführte Verkaufsprozess stellt einen möglichen Prozessablauf dar, welcher jederzeit angepasst werden kann.
- Ein Zwischenverkauf (Verkauf ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten Fristen) bei einem höheren Kaufangebot bleibt vorbehalten.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG | Mehrfamilienhaus, Bremgartenstrasse 7, 5643 Sins

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen interessieren, bitten wir Sie, uns die vorliegende Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet zuzustellen. Sie können diese per E-Mail oder Post übermitteln.

Mit Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftliche oder mündliche Informationen und Dokumente über die Liegenschaft Mehrfamilienhaus, Bremgartenstrasse 7, 5643 Sins, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällig beigezogene Berater. Bei Abbruch der Kaufverhandlungen sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten zu löschen.

Die Verkaufsdokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Angaben zum Kaufinteressent

Unternehmung: _____

Name der Kontaktperson: _____

Strasse: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Ort, Datum: _____

Rechtsgültige Unterschrift(en): _____

Ihre Ansprechpartnerin:

VZ VermögensZentrum
 Immobilienverkauf, z.H. Sabrina Oberholzer
 Gotthardstrasse 6
 8002 Zürich

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

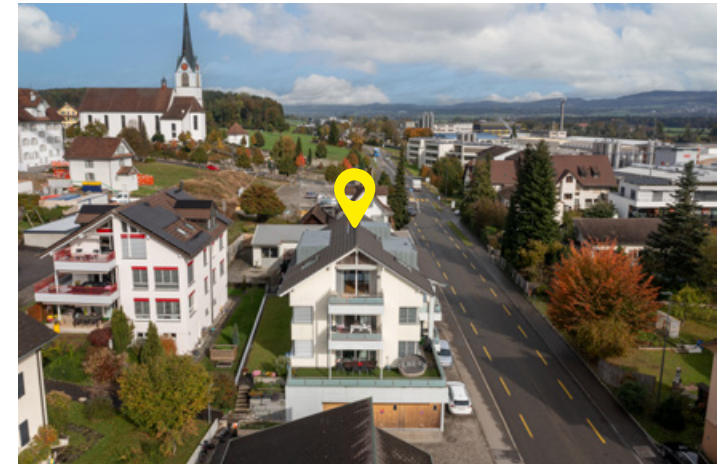


Mehrfamilienhaus in der geschichts-trächtigen Gemeinde Sins

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Mitten der geschichtsträchtigen Gemein-de Sins. Die Ortschaft liegt im malerischen Reusstal und grenzt an die Kantone Zug und Luzern.



Das Wohnhaus setzt sich aus drei 4.5-Zim-merwohnungen, drei Einstellplätzen sowie 2 Aussenparkplätze zusammen und bietet alle Vorzüge, die ein Renditeobjekt aus-zeichnen.



Der Standort der Immobilie überzeugt durch die Nähe zu Infrastrukturen wie öf-fentliche Verkehrsmittel, Einkauf, Schulen und Freizeitangebote. Zudem befindet sich das Naherholungsgebiet entlang der Reuss in unmittelbarer Gehdistanz.



Die drei 4.5-Zimmerwohnungen vertei-len sich jeweils über eine eigene Etage und sind mit einem Lift erschlossen. Die Wohnungen überzeugen durch einen ho-hen Ausbaustandard und Blick in die zent-ralschweizer Alpen. Das Erdgeschoss setzt sich aus dem Eingangsbereich, den Neben-räumen und der Garage zusammen.





2. Obergeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche ca. 118.5 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: keramische Platten
- grosse Fensterfronten mit Lamellenstoren (manuell)
- Zugang zum Balkon mit Süd Ausrichtung

Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Kühlschrank, Tiefkühler, Backofen, Kochherd, Dampfabzug, Geschirrspüler
- Zugang zum Balkon mit Nord-Ost Ausrichtung

Drei Zimmer

- Boden: Parkett
- grosse Doppelfenster, viel Lichteinfall

Nasszellen

- Boden und Wände: keramische Platten
- 1 x Dusche/WC mit Lavabo, Spiegelschrank
- 1 x Bad/WC mit Doppellavabo, Spiegel- und Unterschrank

Besonderes

- Anschluss für Waschmaschine im Bad/WC





Dachgeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche ca. 113 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- Decke: Holz, weiss lasiert
- grosse Fensterfronten mit Lamellenstoren
- Zugang zum Balkon mit Süd Ausrichtung



Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Kühlschrank, Tiefkühler, Backofen
Kochherd, Dampfabzug, Geschirrspüler

Drei Zimmer

- Boden: Parkett
- helle und grosszügige Räume mit viel Licht-
einfall



Nasszelle

- Boden und Wände: keramische Platten
- 1 x Dusche/WC und Badewanne mit Lavabo,
Spiegel- und Unterschrank

Besonderes

- Anschluss für Waschmaschine im Bad/Du-
sche /WC
- Verdunkelungen mittels Lamellenstoren
(manuell, vereinzelt elektrisch)
- Stauraum unter Dachschräge in Zimmer 3







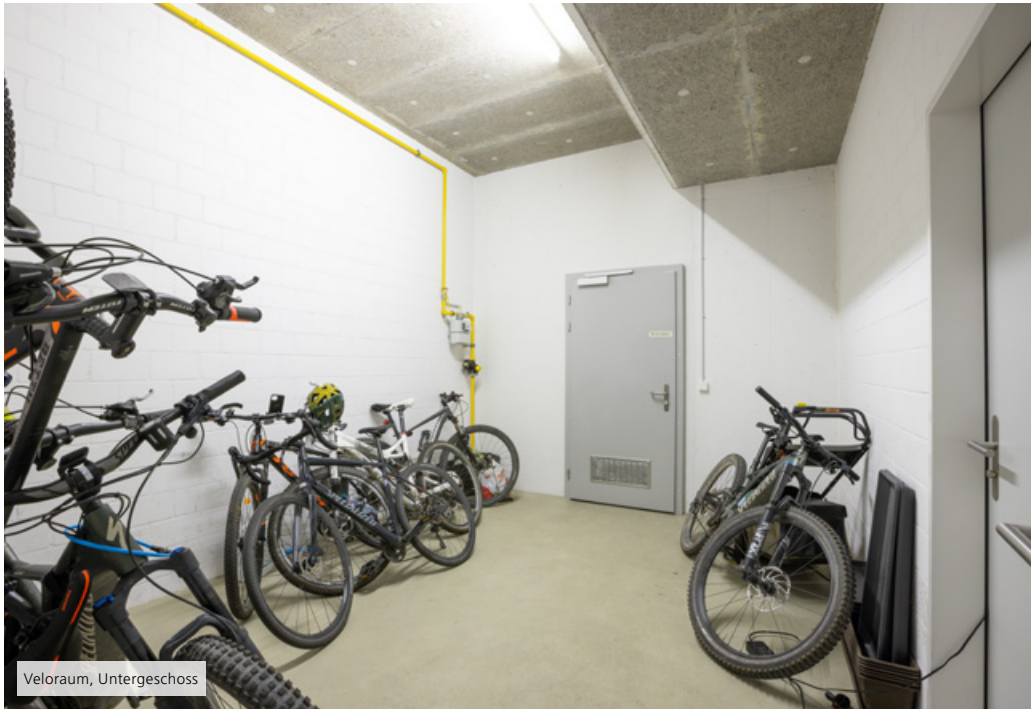
Wohnung 2. Obergeschoss



Wohnung 2. Obergeschoss



Wohnung 2. Obergeschoss



Veloraum, Untergeschoss



Garagen



Grundstücksdaten



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Aargau

Grundstücksdaten

Kataster-Nummer

Nr. 2317

Grundstücksfläche

443 m²

Anmerkungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind zwei Anmerkungen eingetragen.

Vormerkungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vormerkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind mehrere Dienstbarkeiten (Lasten und Rechte) eingetragen.

Grundlasten

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Grundlasten eingetragen.

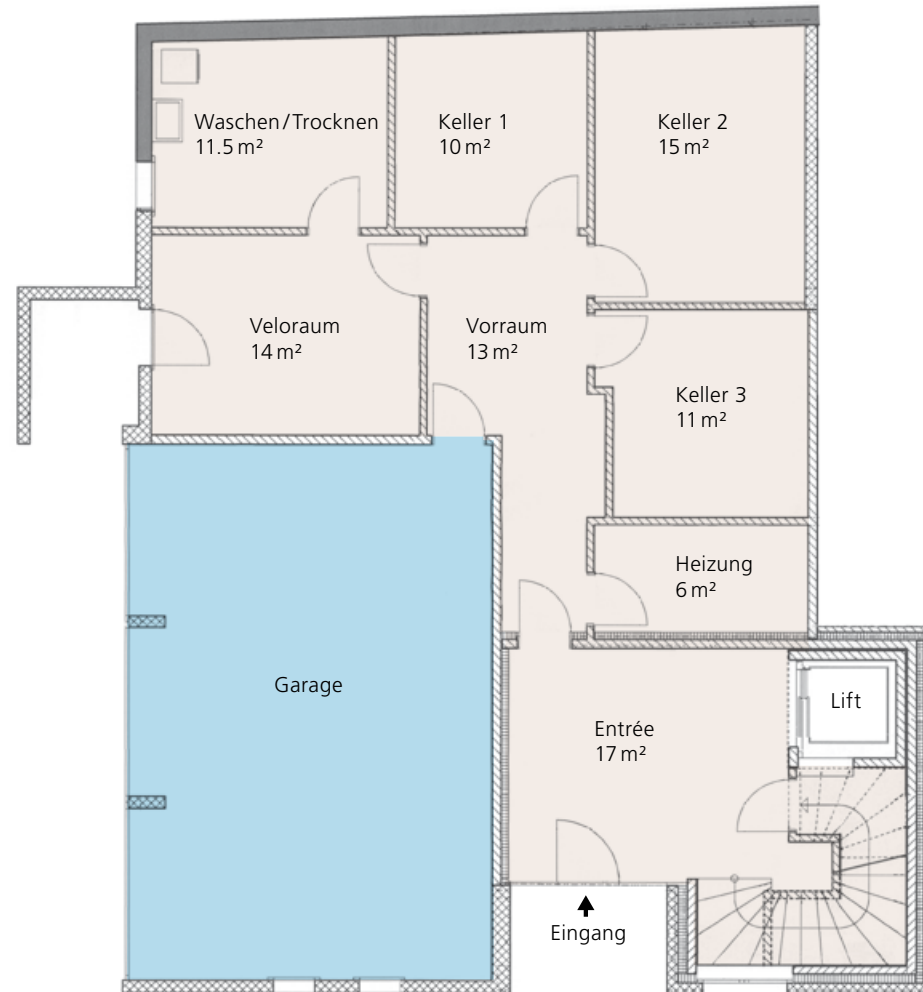
Die hier nicht explizit erwähnten Eintragungen haben, soweit erkennbar, keinen wert-relevanten Einfluss auf die Ausarbeitung.



Grundriss Erdgeschoss

■ Nebenräume

■ Garage

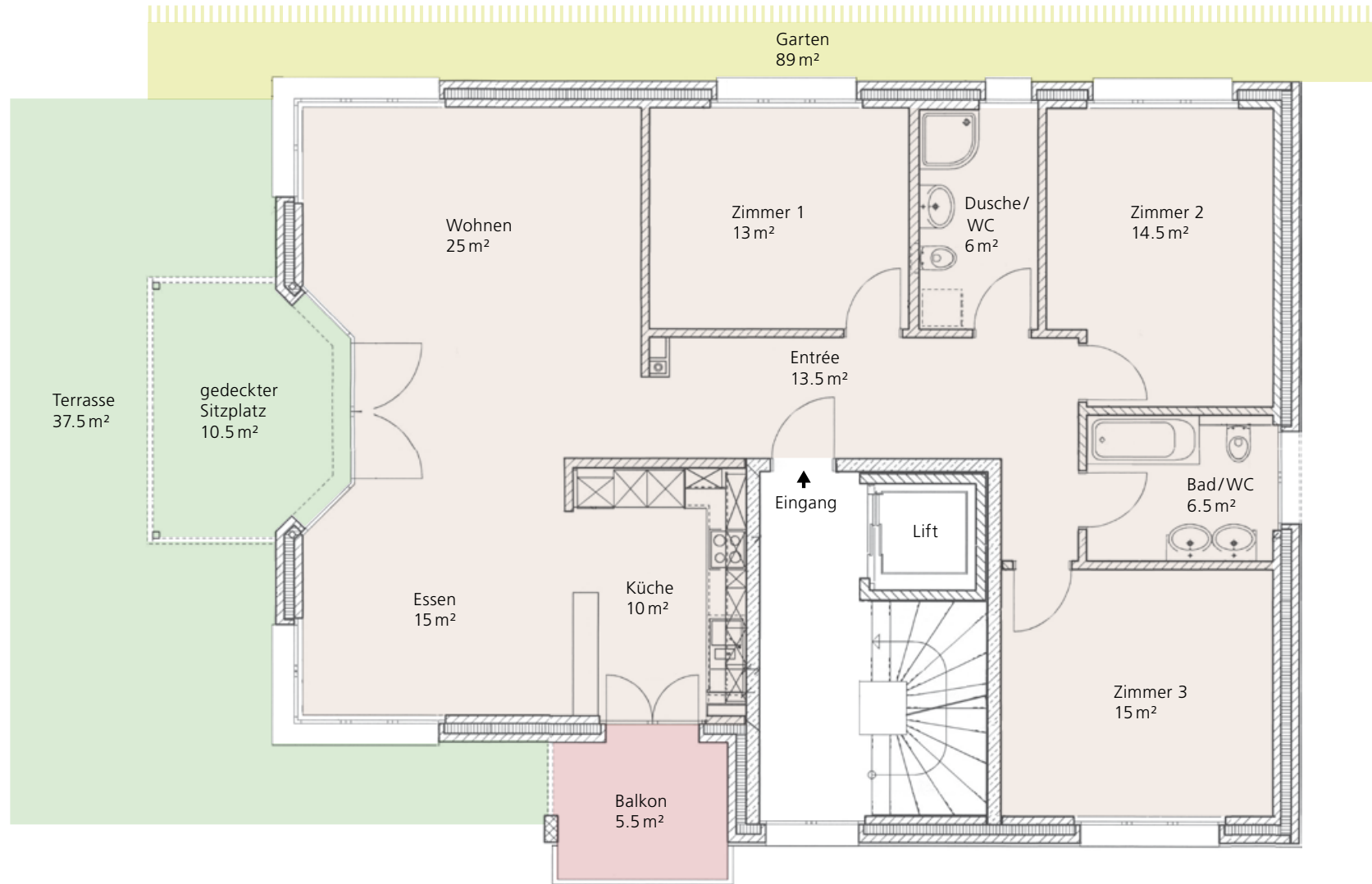


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 1. Obergeschoss

- 4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 118.5 m²
- gedeckter Sitzplatz/Terrasse
- Balkon
- Garten



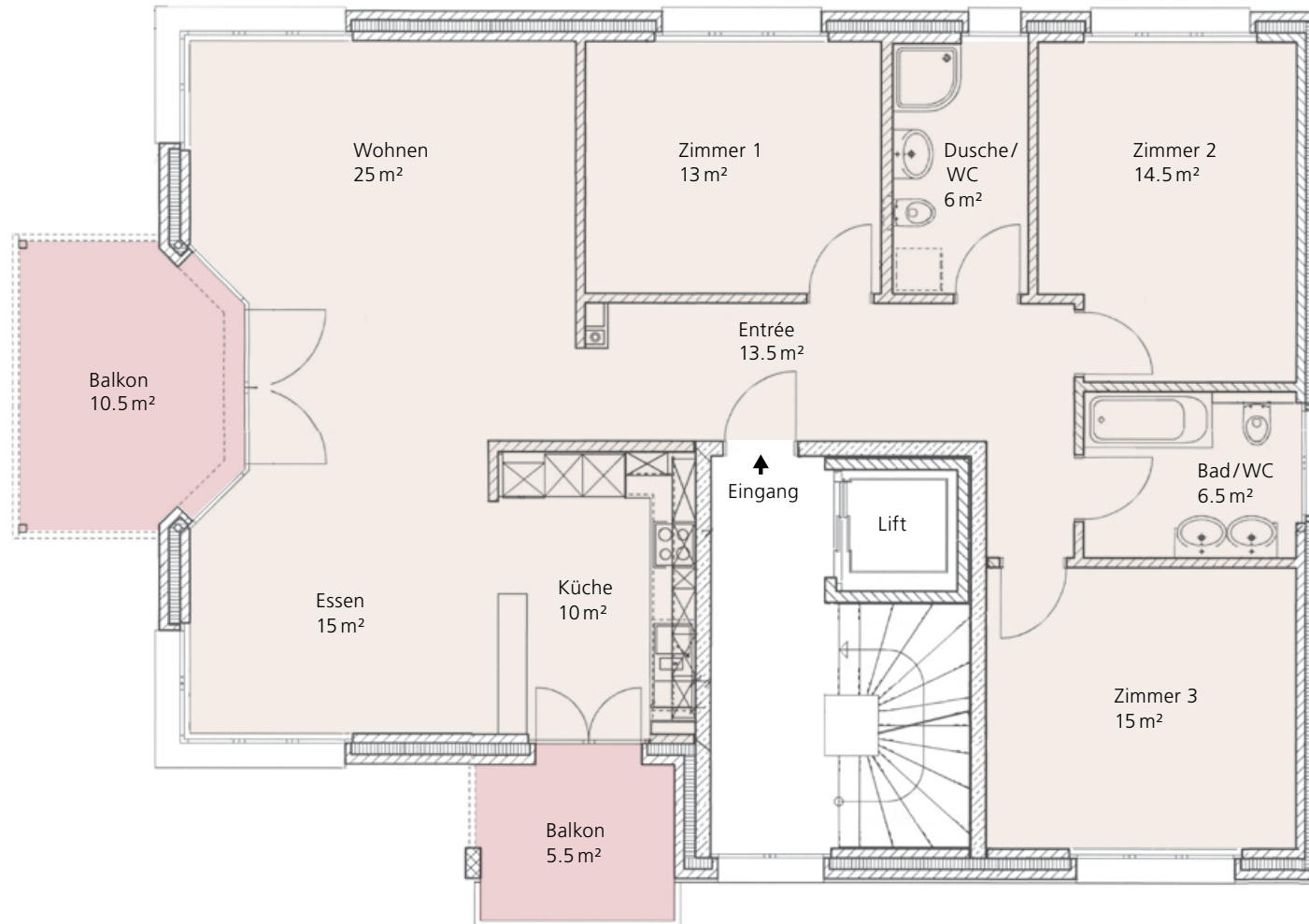
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Obergeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 118.5 m²

Balkon



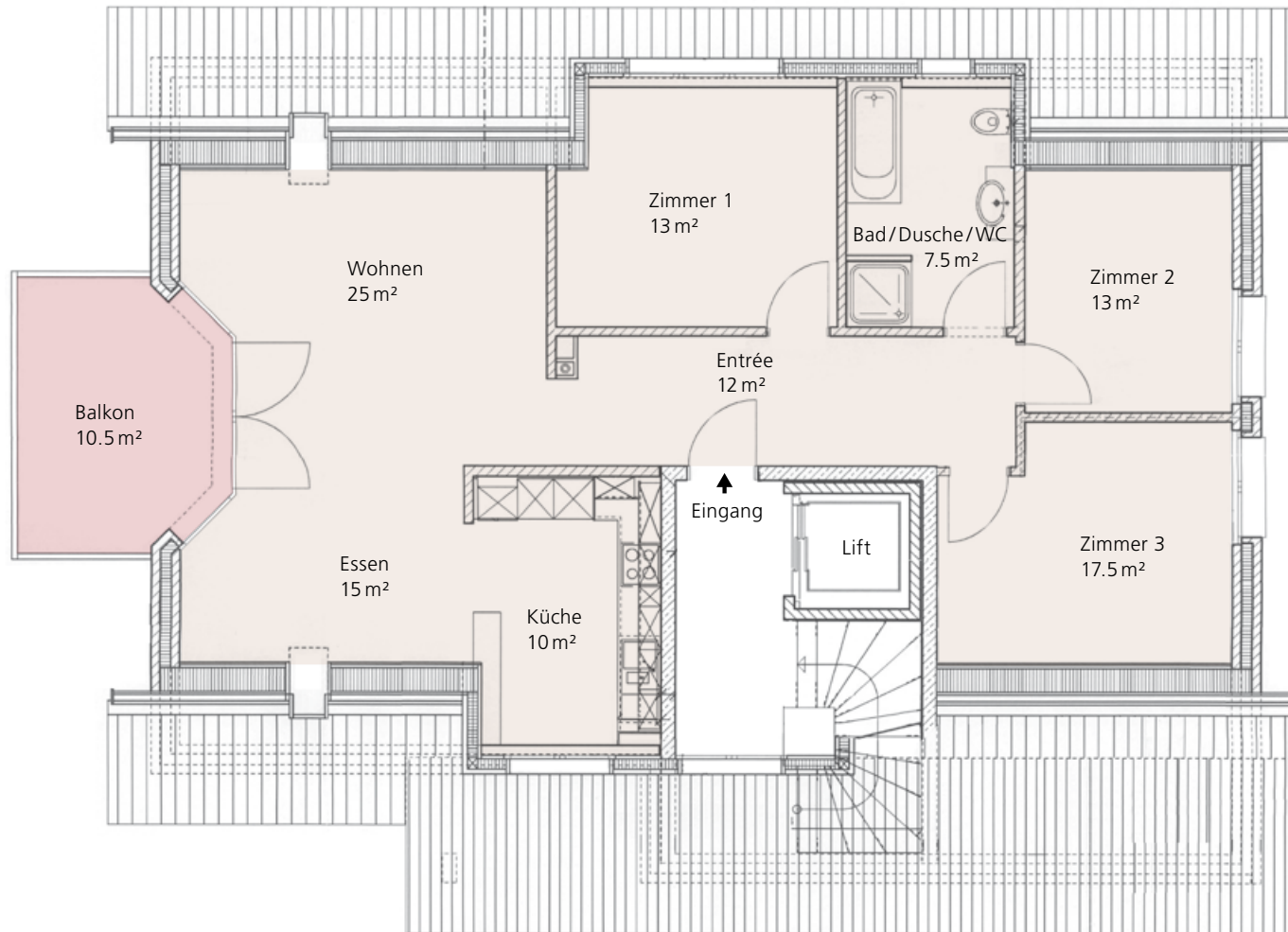
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Dachgeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 113 m²

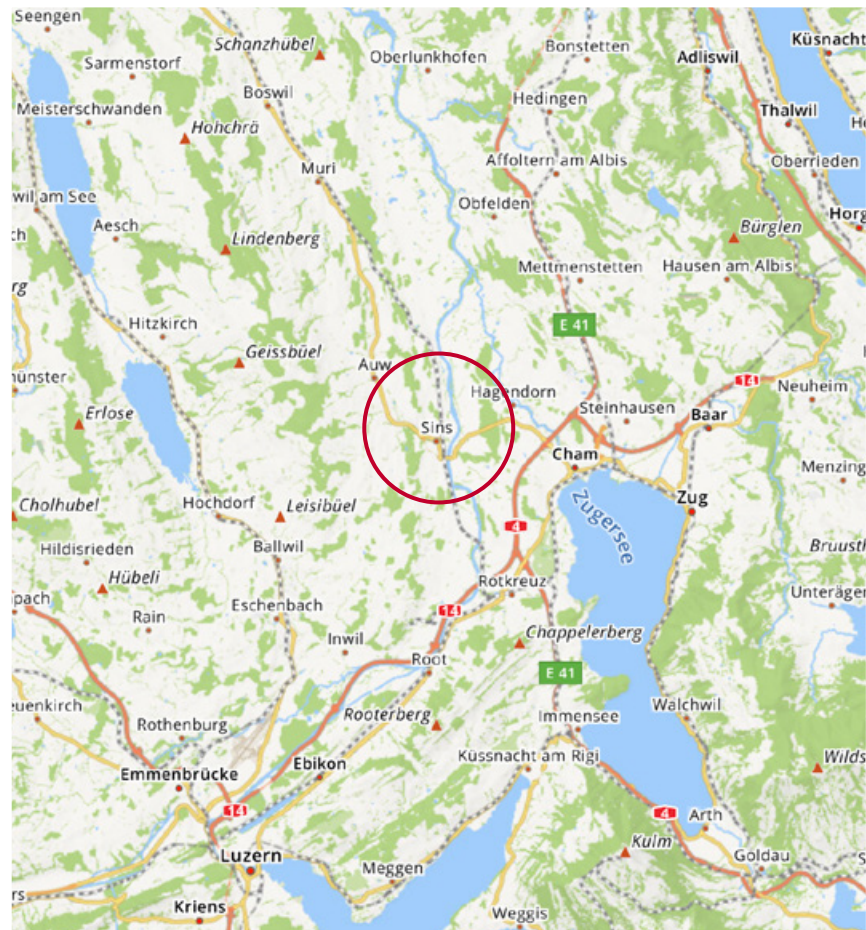
Balkon



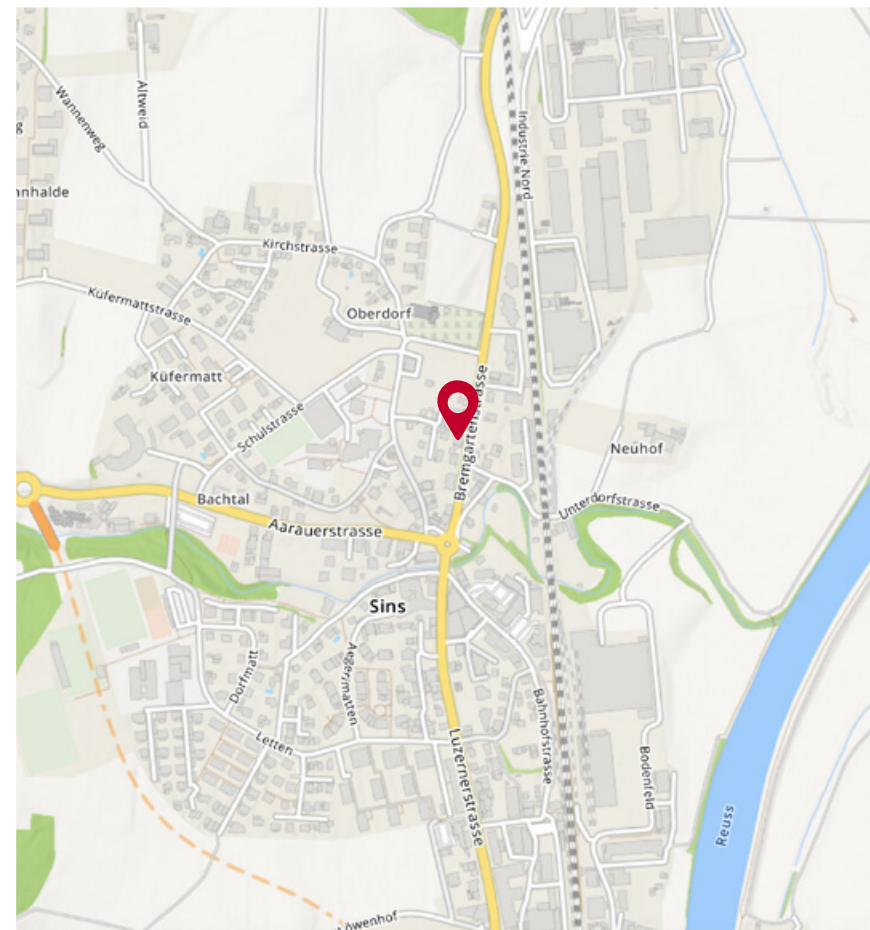
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



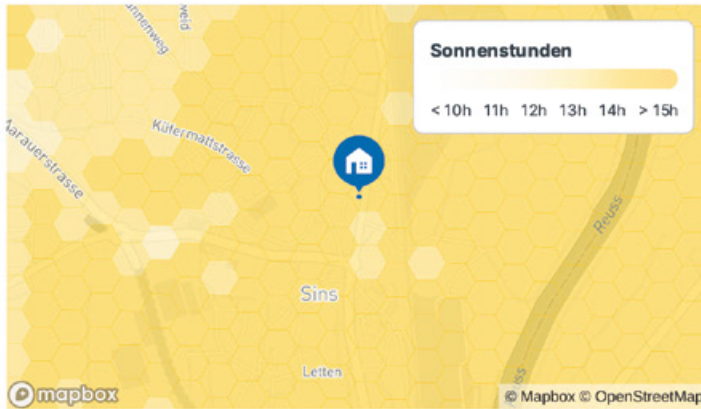


Distanzen ab Verkaufsobjekt

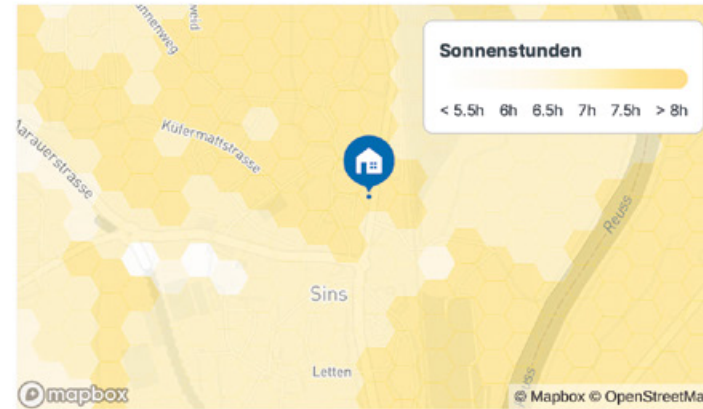
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Bäckerei, Apotheke	ca. 200 m
Einkaufen (Coop), Arztpraxis	ca. 250 m
Bushaltestelle (Büel)	ca. 260 m
Schule (Oberstufe)	ca. 350 m
Schule (Kindergarten, Primarschule)	ca. 400 m
Bahnhof Sins	ca. 400 m
Tennisclub	ca. 600 m
Sportanlage Letten	ca. 650 m
Grillplatz Reuss	ca. 850 m
Zug	ca. 10 km
nächster Autobahnanschluss	ca. 12 km

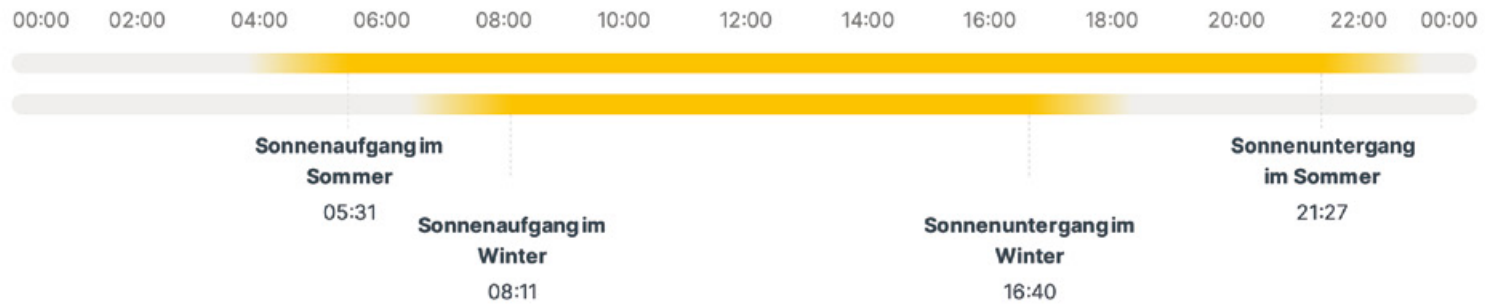
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





Haben Sie Interesse an dieser Liegenschaft?

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

Freundliche Grüsse



Simon Federspiel
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sabrina Oberholzer
Key Account Manager
Immobilienverkauf

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.