



Ruhiges Wohnen im Grünen

5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
In den Chlepfen 15a, 6042 Dietwil



Ein Traumhaus in Dietwil

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Dorf Dietwil im Kanton Aargau – eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit zu städtischen Zentren. Ein ideales Haus für Familien oder Paare, welche eine ruhige Wohngegend geniessen.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischen Grundriss mit grosszügigen Raumaufteilungen
- gemütliches Cheminée im Wohnzimmer
- Wohlfühlambiente und gepflegtem Garten
- Einzelgarage und 3 Aussenabstellplätze

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Art der Immobilie | Doppeleinfamilienhaus |
| Adresse | In den Chlepfen 15a, 6042 Dietwil |
| Parzellennummer | 425 |
| Grundstücksfläche | 446m ² |
| Kubatur | 996m ³ |
| Baujahr | 1995 |
| <hr/> | |
| Zimmer | 5.5 |
| Nasszellen | 3 |
| Parkieren | 4 |
| <hr/> | |
| Nettowohnfläche | ca. 153m ² |
| Aussenfläche | ca. 205m ² |
| <hr/> | |
| Bezugstermin | Mitte Februar – März 2025 |
| <hr/> | |
| Verkaufspreis | 1.3 Mio. CHF |

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Gaskeramikherd, Dampfabzug, Geschirrspülmaschine, Backofen/Mikrowelle, Steamer (alle Geräte von V-ZUG)

Bodenbeläge

Wohnbereich: Parkett Buche, versiegelt

Zimmer: Spannteppich

Küche: Parkett Buche, versiegelt

Nasszellen: keramische Platten

Wände

Wohnbereich: Abrieb weiss

Zimmer: Abrieb weiss

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch gefliest

Heizung

Erdsonde Wärmepumpe

Wärmeverteilung mittels Radiatoren und Bodenheizung

Fenster

Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung

Verdunkelung mittels Fensterläden

Fassade

Backstein-Zwei-Schalenmauerwerk

Elektro

die letzte Prüfung der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2013

Nasszellen

1 x Nasszelle mit WC, Dusche, Lavabo + Spiegelschrank im EG

1 x Nasszelle mit WC, Dusche, Lavabo + Spiegelschrank im OG

1 x Nasszelle mit WC, Badewanne, Lavabo + Spiegelschrank im OG

alle Nasszellen mit Tageslichtfenster

Nebenräume

1 x Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler + 250l Wärmeboiler

1 x Schutzraum mit grossem Tiefkühlschrank + kleinem Kühlschrank

1 x Heizraum

Aussenraum

Sitzplatz 62m²

Grünfläche Garten 138m²

kleiner Balkon im Obergeschoss 5m²

Parkieren

1 Garage mit Platz für ein Fahrzeug

3 Aussenabstellplätze

Wertrelevante Besonderheiten

Cheminée (Warmluft) im Wohnzimmer

Dachgeschoss ausgebaut

Renovationen

In den letzten 16 Jahren wurden Sanierungen in der Grössenordnung von ca. 125'000 CHF getätigt. Eine Auflistung erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.



Naturnahes Eigenheim mit viel Charme

Das ländliche und familiäre Dorf befindet sich in der modernen und zukunftsorientierten Gemeinde Dietwil – hier gehören das Wohnen, Entfalten und den eigenen Lebensraum gestalten zur hohen Lebensqualität.

Der Charme des Hauses ist bereits vor Eintritt in die Innenräumlichkeiten spürbar. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie zum offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dieser verwöhnt mit Blick in den grosszügigen sowie gepflegten Gartenbereich. Die Küche sorgt mit ihrer grosszügigen Granitabdeckung für genügend Arbeitsfläche, welche kulinarische Verwöhnung garantiert. Im Obergeschoss befinden sich die geräumigen Schlafzimmer, zwei Nasszellen und ein kleiner Balkon mit Sicht ins Grüne. Über die Parketttreppe gelangen Sie ins ausgebaut und gemütliche Dachgeschoss. Viel Stauraum erwartet Sie im Untergeschoss mit separater Waschküche, einem Schutzraum sowie einem Heizraum.

Die Einzelgarage mit elektrischer Bedienung und die drei Aussenabstellplätze bieten einen zusätzlichen Mehrwert.







Wohnen, Erdgeschoss



Wohnen, Erdgeschoss



Essen, Erdgeschoss



Küche, Erdgeschoss



Wohnen/Essen, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



Zimmer 2 + Ankleide, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Balkon zu Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



En Suite Dusche/WC zu Zimmer 3, Obergeschoss



Bad/WC, Obergeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Aufgang zu DG





Luftschutz-/Kellerraum, Untergeschoss



Waschen/Trocknen, Untergeschoss



Heizung, Untergeschoss



Garage





Sitzplatz/Aussenbereich/Garten



Sitzplatz/Aussenbereich/Garten



Sitzplatz/Aussenbereich/Garten



Sitzplatz/Aussenbereich/Garten

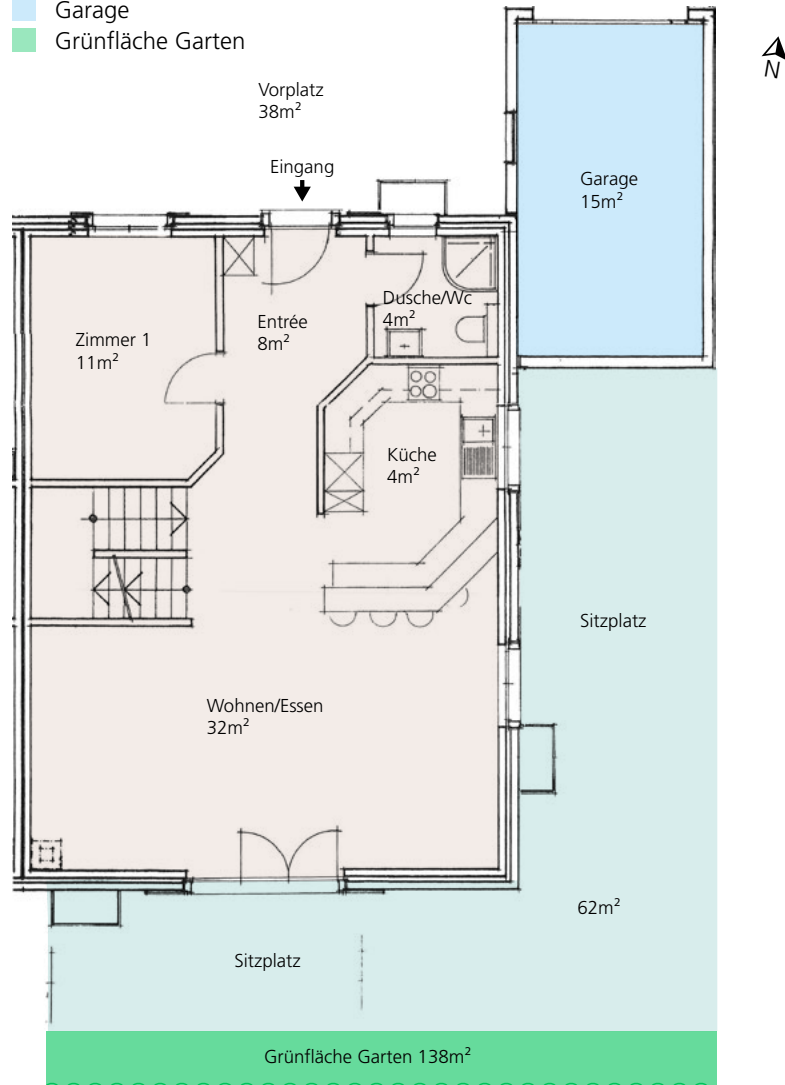






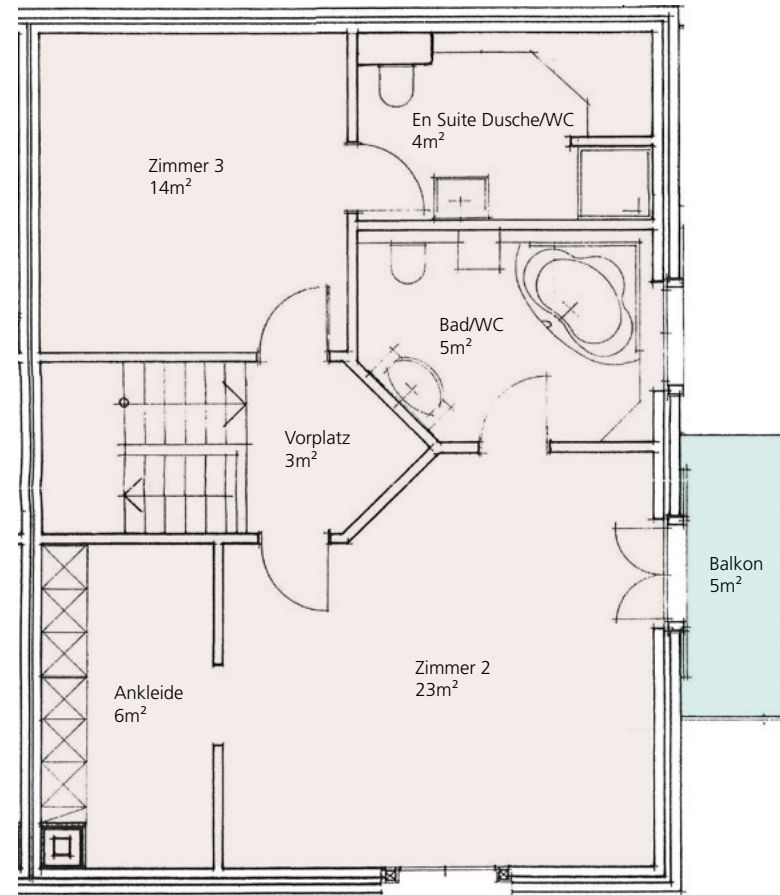
Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz
- Garage
- Grünfläche Garten



Grundriss Obergeschoss

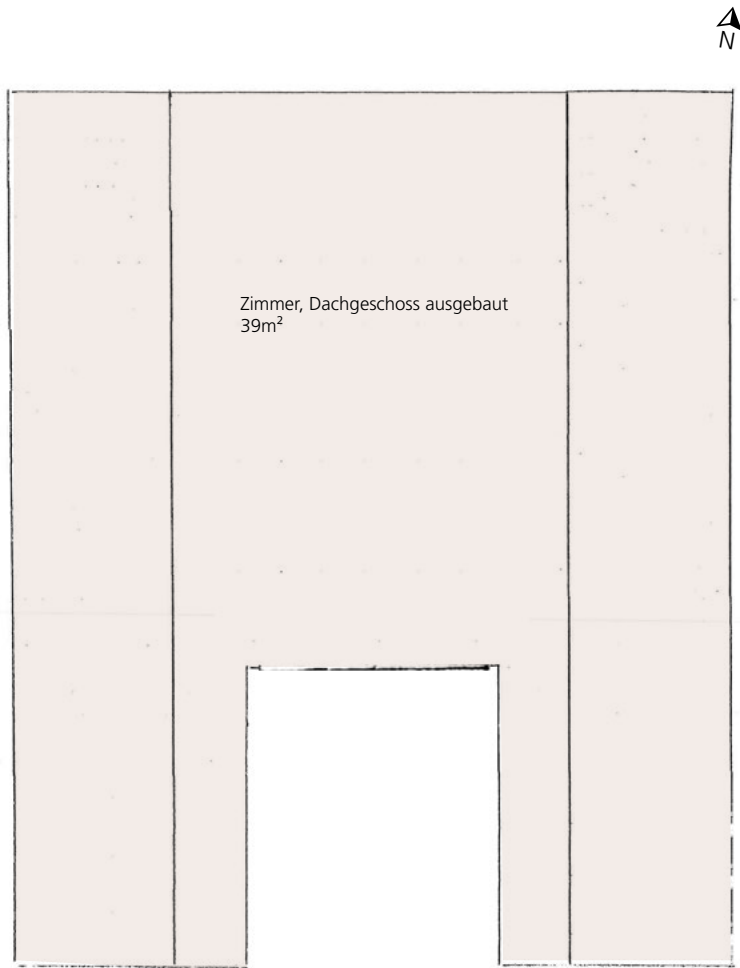
- Wohnbereich
- Balkon



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

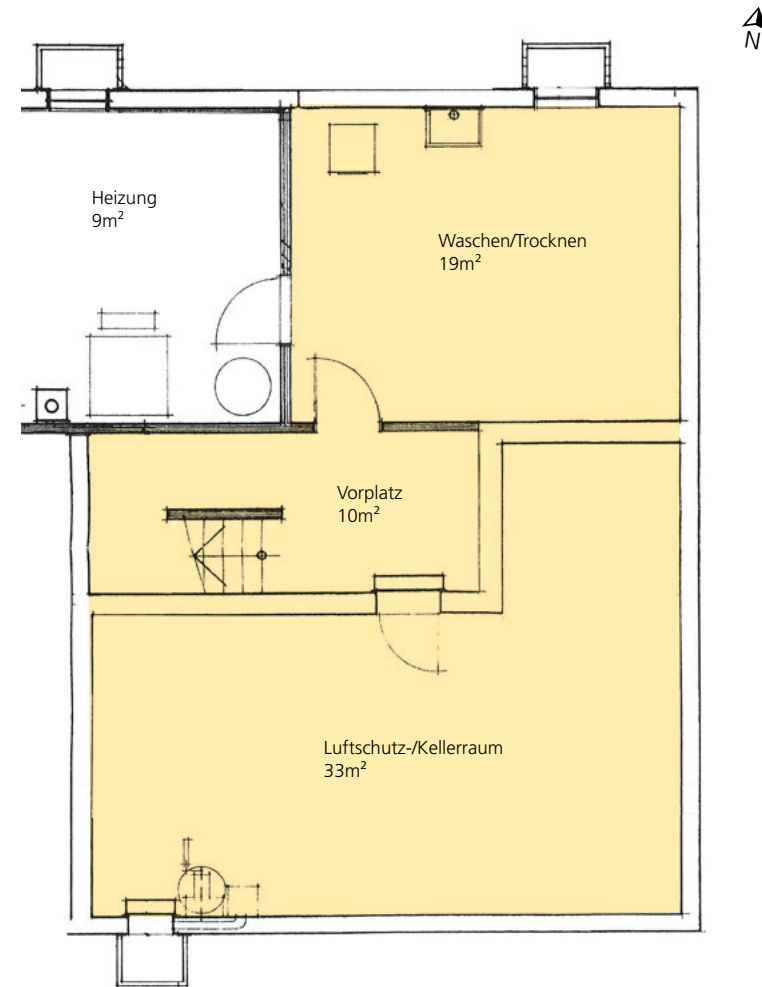
Grundriss Dachgeschoss

■ Wohnbereich



Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume



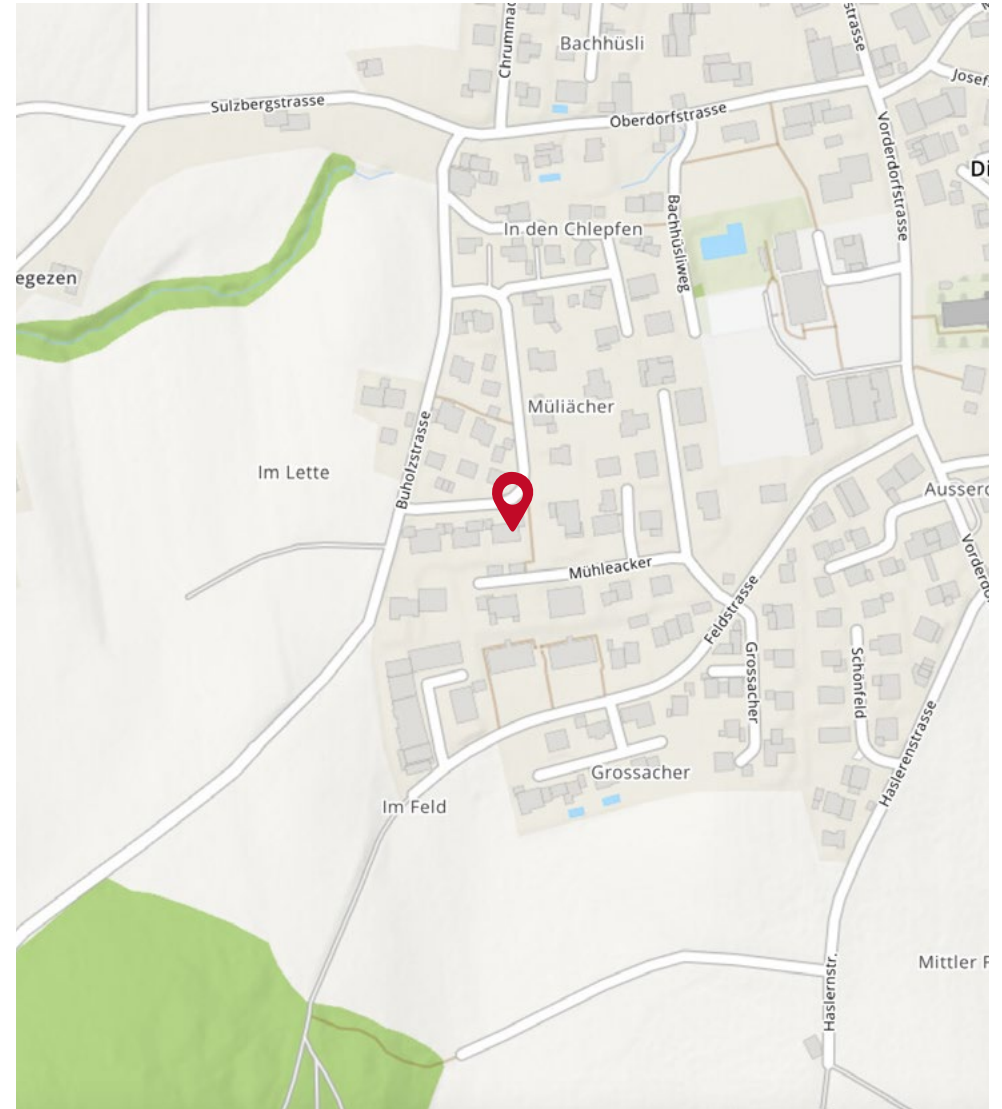
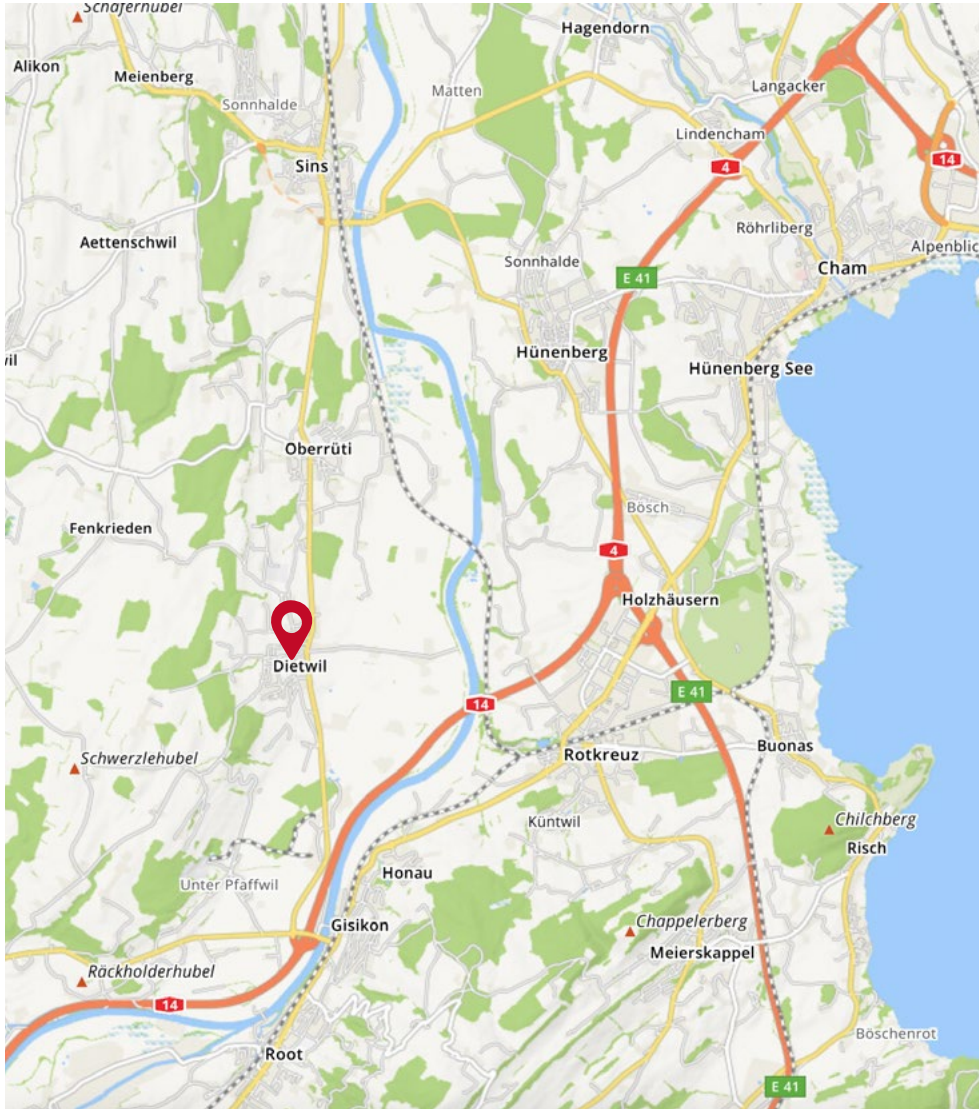
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

Katasterplan



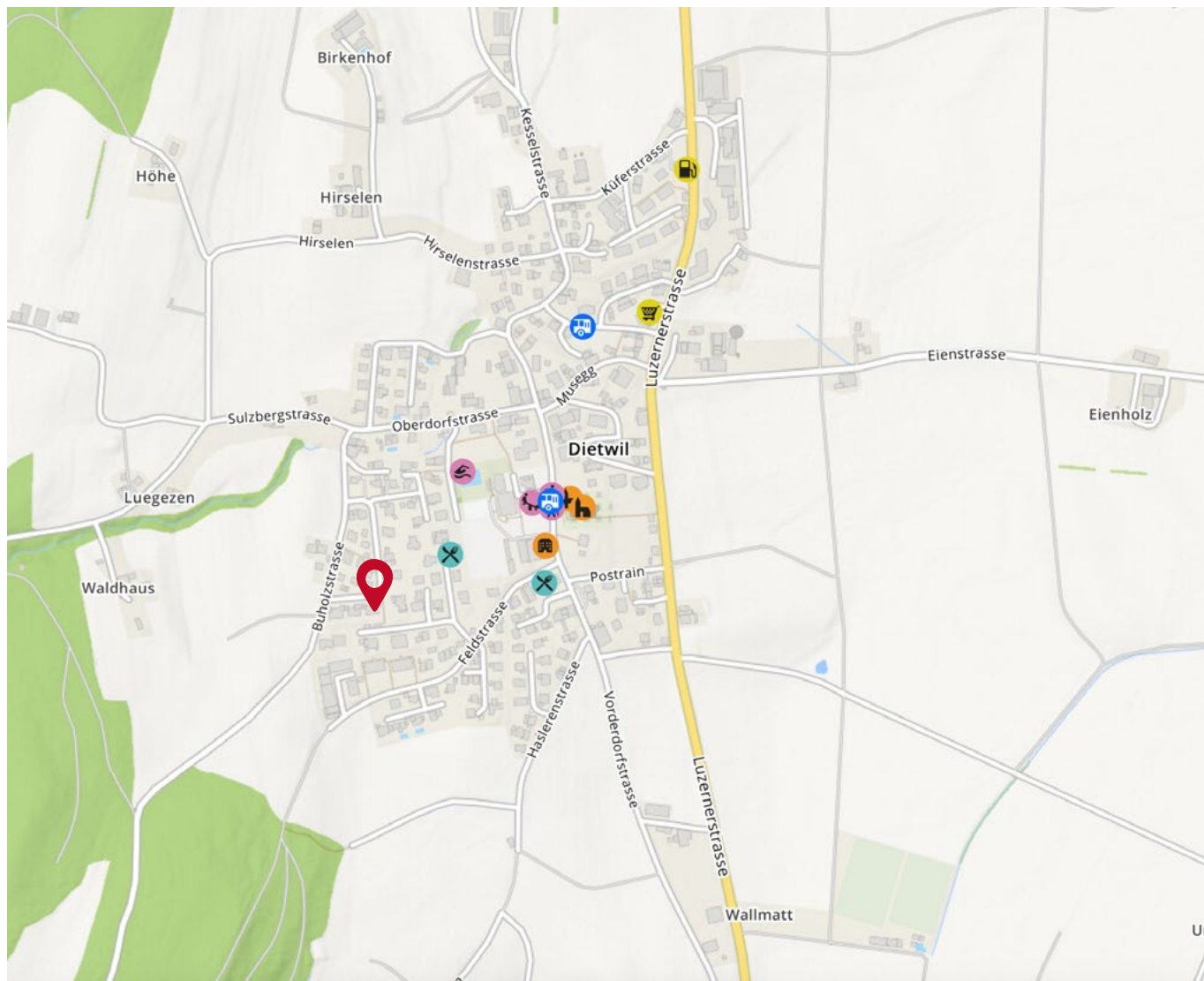
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Aargau

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

| | |
|----------------------------|-------|
| • Volg Dietwil | 750m |
| • Aldi Suisse | 5.3km |
| • Apotheke Frei in Sins | 5.5km |
| • Arkadenhof Apotheke | 6km |
| • Coop Supermarkt Rotkreuz | 7.1km |

Öffentliche Verkehrsmittel

| | |
|--|-------|
| • Bushaltestelle Dietwil, Kirchenplatz | 650m |
| • Oberrüti Bahnhof | 3.1km |
| • Bahnhof Root | 4.2km |
| • Rotkreuz Bahnhof | 7.1km |

Bildungsorte

| | |
|-------------------------------------|-------|
| • Schule Dietwil | 650m |
| • Kindergarten Binzmühle | 5.6km |
| • Hochschule Luzern – Informatik | 6.1km |
| • Schulhaus 6 – Oberstufenschulhaus | 6.4km |

Freizeitangebote

| | |
|------------------------|-------|
| • Badi Dietwil | 650m |
| • Modellflugplatz | 1.9km |
| • Paintballfarm | 2km |
| • Golfpark Holzhäusern | 7.1km |



Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



Phase 1

- Kontaktaufnahme
- Besichtigung
- Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung



Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
- Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid



Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- Anzahlung
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
- Beurkundung
- 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 – vorbehaltlich 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.



Ihre Ansprechpersonen

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



Gion Decurtins

Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Sandra Wagner

Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

