

Verkauf 4 ½ Zimmer-Eigentumswohnung 8914 Aeugst am Albis, Lättenstrasse 18

**Erdgeschosswohnung mit Gartensitzplatz und Gartenanteil, erhöhte Lage
Vers.-Nr. 1064, 855 m² Land, Kataster-Nr. 1345 im Lätten**



Ruhig, ländlich, idyllisch,
kinderfreundlich, Erholungsgebiet
mit Naturschutzgebiet Türlerseesee.

2000 Einwohner. 800 Haushalte.

Kindergarten und Primarschule
oberhalb vom Dorf.

Erschlossen mit Bus 225 nach
Zürich-Wiedikon mit Anschluss an
Tram, S-Bahn, SBB.

Bus 235 nach Affoltern am Albis
und von dort S-Bahn nach Zürich-
Hauptbahnhof oder Zug.

Mit Auto nach Affoltern am Albis auf
die Autobahn A2 oder nach Thalwil
auf Autobahn A3 nach Zürich, Chur,
Zug.

Ansicht der drei Geschosse vom
Spielplatz, respektive vom Garten her.

Wohnen auf dem Lande mit Blick in die Alpen und auf den Zugersee

Dank Autobahn und Bus / S-Bahn nahe bei Zug/Luzern und Zürich

Lage und Objekt

Das Mehrfamilienhaus mit fünf Einheiten liegt im unteren Teil des idyllischen Dorfes mit Blick in die Alpen und nahe am südlichen Siedlungsrand von Aeugst am Albis.

Die Wohnung besteht aus einer 3 ½ Zimmer Wohnung im Erdgeschoss und einem mit einer internen Holz-Treppe verbundenen und mit einem Fenster versehenen grossen Raum im Untergeschoss. Dieser Raum ist auch vom Untergeschoss her erschlossen.

Das **Raumprogramm** umfasst auf zwei Geschossen helle Räume mit ca. 128 m² Wohnfläche:

- Erdgeschoss:
Wohn-/Essraum mit integrierter Küche (35.4 m²),
WC/Dusche/Bad, separates **WC**,
zwei Zimmer (15.4 und 11.6 m²),
Cheminée, Entrée, Eingang von Treppenhaus
- Untergeschoss: **Zimmer** (34.3 m²) mit Holztreppe ins Wohnzimmer und Zugang zu Autoabstellplätzen und Kellerabteil
- Eigenes **Kellerabteil**
- **Abstellraum** für Fahrräder, etc. gemeinsam genutzt
- Drei Auto-Abstellplätze mit ebener Zufahrt von der Strasse her

Die Einstellhalle mit acht Einstellplätzen und einem Waschplatz ist den Räumen im Untergeschoss (Heizanlage, Abstellraum, Keller) angegliedert. Das Erdgeschoss ist dadurch gegenüber der Strasse um ein Geschoss erhöht und von dort nicht einsehbar.

Erschliessung

Die **familienfreundliche Siedlung** ist mit einem Bus bis zur S-Bahn-Station Affoltern am Albis mit S-Bahn-Anschluss nach Zürich und Zug sowie mit einem Bus direkt zum SBB-Bahnhof Zürich-Wiedikon erschlossen. Das Mehrfamilienhaus liegt inmitten anderer Wohnhäuser an einer Sackgasse.

Baulicher Zustand

Das Mehrfamilienhaus wurde 1994 erstellt und befindet sich in einem **guten baulichen Allgemeinzustand**.

In der Wohnung wurden in den Zimmern die Böden neu verlegt und der Kühlschrank sowie der Waschturm kürzlich ersetzt. Je nach Anspruch der Eigentümer sind in der Küche und beim Gartensitzplatz Investitionen vorstellbar.

Konstruktion und Ausbau des Mehrfamilienhauses

Konstruktion

Gebäudekonstruktion:	Massivbauweise
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Mauerwerk verputzt, gestrichen, kombiniert mit Holzelementen
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fenster/Wetterschutz:	Isolierverglasung, Fensterrahmen aus Holz-Metall, Rollläden, Sonnenstoren

Ausbau

Wohnen:	üblicher Wohnungsstandard
Küchen:	Kunstharzfronten, Glaskeramikherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank ersetzt, sonst ursprünglicher Ausbau
Nasszellen:	Wandplatten, Einbauwanne, Lavabo mit Unterbau und Spiegelschrank, Wandschrank, Klosett, Dusche
Bodenbeläge:	Keramik-Platten im Eingangsbereich, im Wohn-/Esszimmer sowie in den beiden Sanitärräumen. Holzboden in den drei Zimmern
Installation/Haustechnik:	Zentrale Ölheizung mit Tankraum, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, Kabelanschluss für Kommunikation
Umgebung / Garten	Gartenanteil, Hartflächen mit Zementplatten. Grünflächen mit Rasen und Sträuchern.

Grundbuch und steuerbare Werte

Die Stockwerkeigentumseinheit Kataster Nr. 1345/3 im Gebäude mit Assekuranz-Nummer 1064 hat gemäss Bewertung vom 5. März 2004 einen Vermögenswert von Fr. 563'000.- und einen Eigenmietwert von Fr. 21'600.-

Zum Kauf stehen gemäss Grundbuchauszug folgende Anteile:

- Anteil Nr.1 156 / 1000 Miteigentum an GR 1045: 3.5-Zimmer-Wohnung im Parterre West mit Keller im UG als Nebenraum
- Anteil Nr. 7 20 / 1000 an Miteigentum GR 1045: Zimmer (ehemals Bastelraum) im Untergeschoss mit Treppe von Wohnung direkt erschlossen
- Anteile Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 7, je 1 / 8 an GR 1099: Unterniveaugarage mit acht Einstellplätzen, Waschraum und Abstellraum, Einstellplätze 2, 3 und 7.

Gemeinde Aeugst am Albis

Aeugst zählt 2'000 Einwohner (Jahr 2015) bzw. 800 Haushalte. Die Wohnung liegt 693.70 m über Meer.

Auslöser für den Verkauf und Eigentumsübertragung

Der heutige Eigentümer nimmt seine Pensionierung zum Anlass, die nächste Lebensphase neu auszurichten und möchte die Wohnung auf diesen Zeitpunkt verkaufen. Die Eigentumsübertragung sollte deshalb vorzugsweise ab April 2017 erfolgen.

Interessenten, die einen Finanzierungsnachweis für einen Immobilienkauf in der angestrebten Grössenordnung beibringen, werden bevorzugt behandelt.

Ansprechpartner

Wild Immobilien GmbH
Herr Niklaus Wild
Rennweg 50, 8001 Zürich
Telefon: 044 210 10 15
Mail: info@wildimmobilien.ch

Beilagen:

- **Katasterplan vom 28. Februar 2012 (Objekt 1345)**
- **Grundrisspläne für das Erd- und Untergeschoss**
- **Situationsplan Aeugst**

Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Dieerviervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet, jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planstoffes in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist untersagt und strafbar.

Legende: www.zemmessung.ch

© Amtliche Vermessung

Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss § 1 KGV. Ihre Gültigkeit ist bei den zuständigen Stellen abzurufen (Gemeinde, zuständige kantonale Amtsstellen).

Unterschiedliche Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtskräftige Grundstücke.

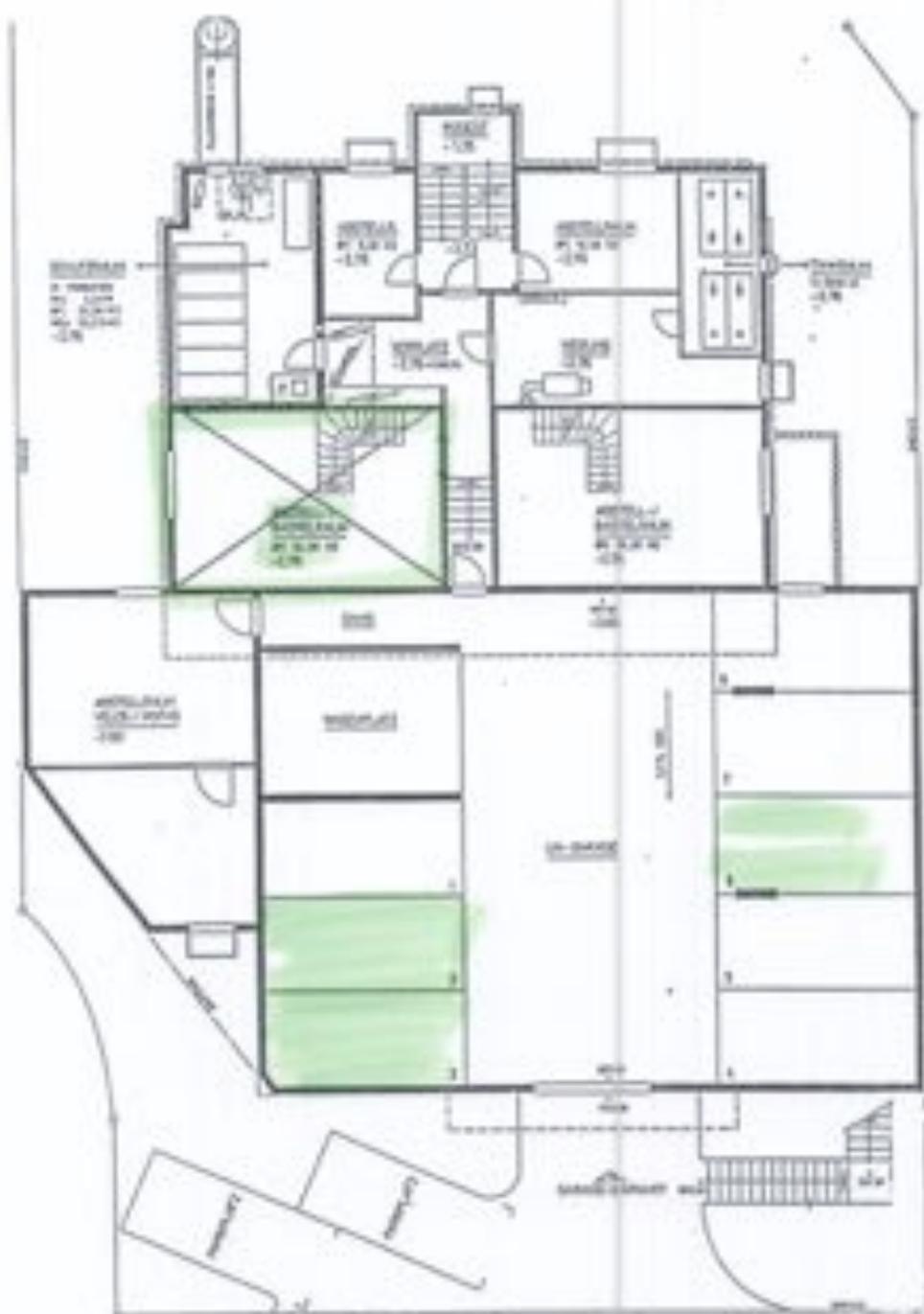


Ende: 28.02.12 / Michèle Wigger
Nachführungsgesamter: Paul Kälin
Patentierter Ingenieur-Geometer

(Beschränkung im Sinne von Art. 27 VStG)

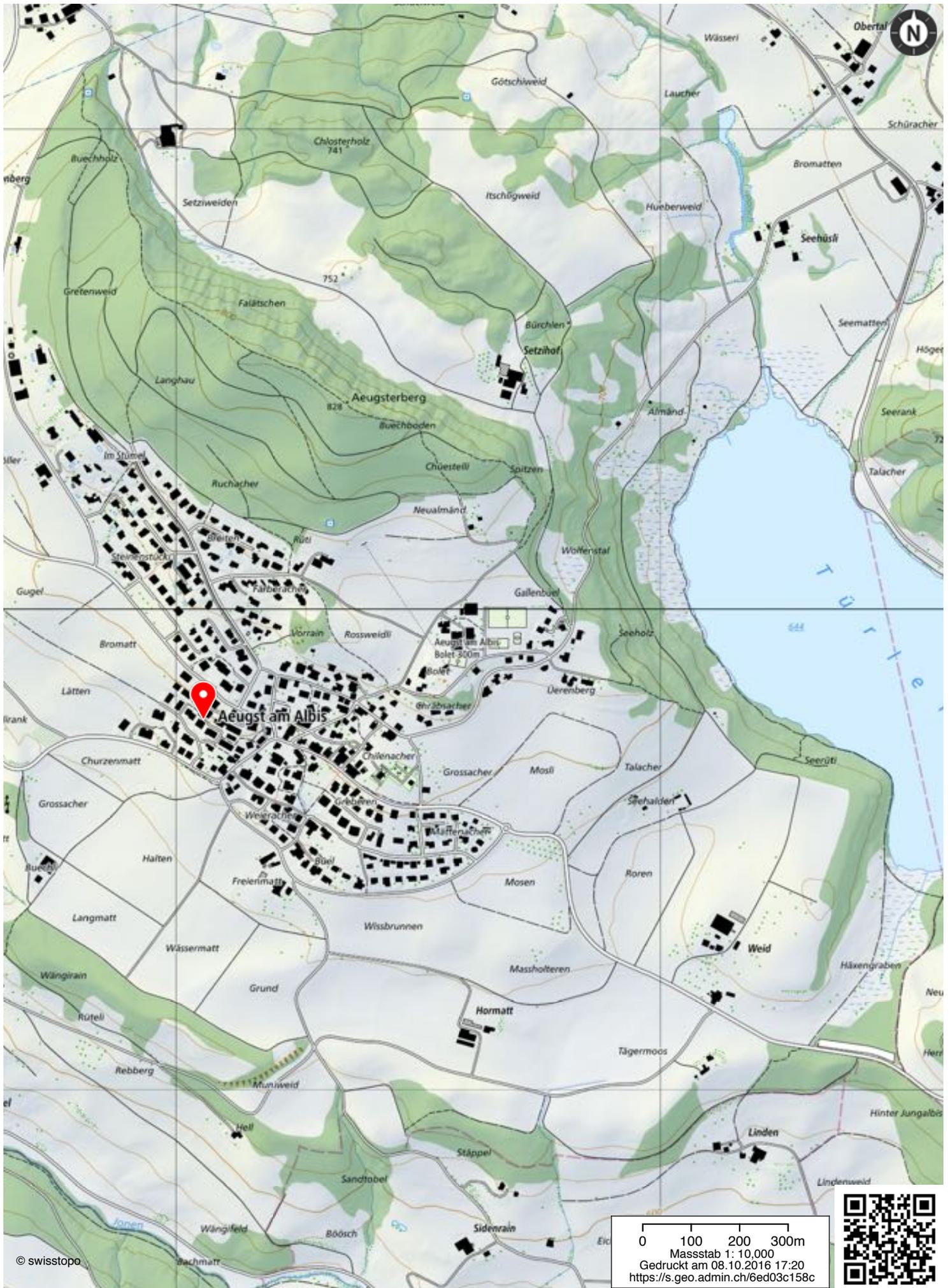
Kälin, Stampf + Partner AG
Mühleggasse 23
8047 Dübelen Tel 043 311 12 12





UNTERGESCHOSS

MST. 1 : 200



© swisstopo

0 100 200 300m
 Masstab 1:10,000
 Gedruckt am 08.10.2016 17:20
<https://s.geo.admin.ch/6ed03c158c>

