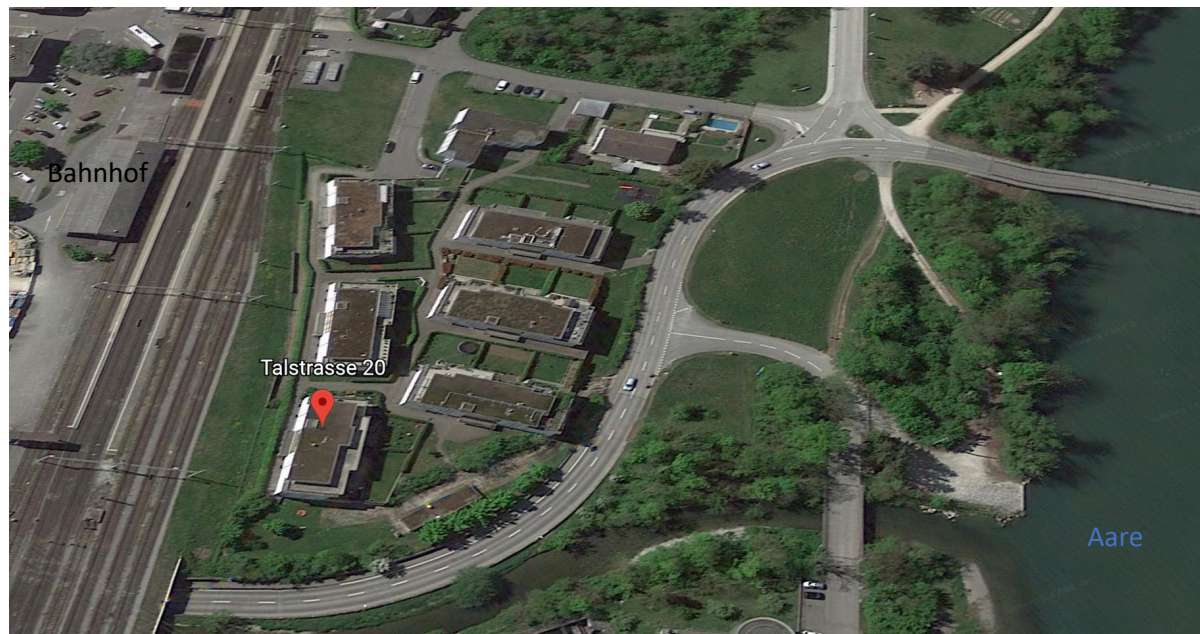


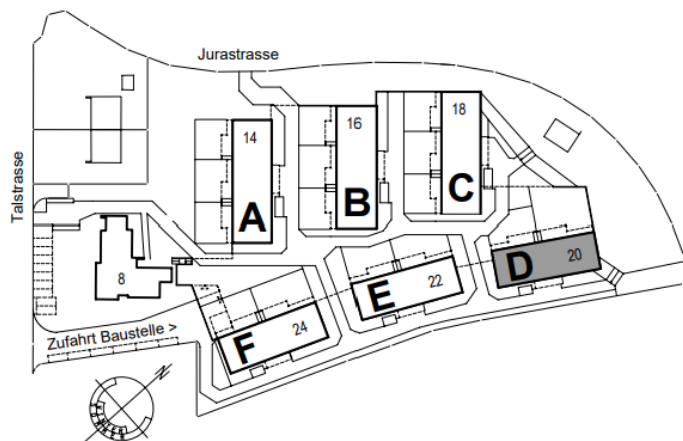
**Zu verkaufende 3 ½ Eigentumswohnung in der Wohnüberbauung
«Jurapark» nahe der Aare in 5103 Möriken-Wildegg im Kanton Aargau**



Für die Broschüre:

Daniel Stengele, 5610 Wohlen, 22.September 2023

ÜBERSICHT

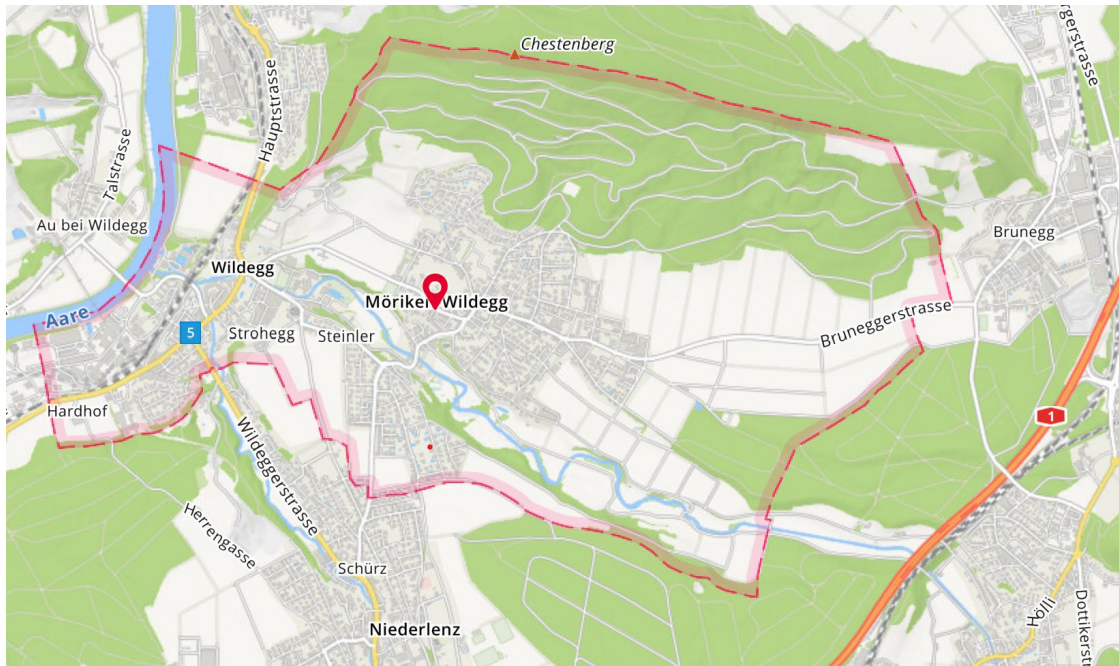


Wohnbebauung Jurapark	Talstrasse 20	5103 Möriken-Wildegg
Wohnung im 2. OG	3 ½ Zimmer	BF 130 m²
Balkon 32 m²	Keller 11 m²	Bastelraum 15 m²
Minergie-Standard	Fernwärmebeheizt	Bodenheizung
Zwei Badezimmer	Baujahr 2008	Aufzug
Tiefgarage	Zwei Autoeinstellplätze	Besucher PP (aussen)
Möriken-Wildegg 4'600 Einwohner	Distanz SBB/Bus 160 m	Autobahnanschluss 2,8 km
günstige Nebenkosten	tiefer Eigenmietwert	niedriger Steuerfuss

Inhalt Detailangaben

1. GEMEINDE	4
2. STEUERANGABEN.....	4
3. LAGE	4
4. WOHNÜBERBAUUNG.....	5
5. QUALITÄT + KOMFORT	5
6. GENERELLER BAUBESCHRIEB.....	6
7. BESCHRIEB WOHNUNG	8
8. HINWEIS ZUM ZUSTAND DER WOHNUNG	9
9. PLÄNE.....	10
10. FOTOS WOHNHAUS UND WOHNUNG.....	13
11. VERWALTUNG / FINANZEN	16
12. MINERGIE-STANDARD.....	17

1. GEMEINDE



Möriken-Wildegg (4'600 Einwohner 2021) liegt im Bezirk Lenzburg verkehrsgünstig und doch naturnah im Zentrum des Aargaus auf der Sonnenseite des Chestenbergs mit Blick in den Jura und die Alpen im Dreieck von Lenzburg, Aarau und Brugg. Für eine attraktive Wohnlage sorgen auch die vielfältigen Naturräume an der träge dahinfließenden Aare, das Bünztal mit seiner Auenlandschaft und das nahe Waldgebiet des Chestenbergs mit dem berühmten Schloss Wildegg. Das viel zitierte Wohnen im Grünen ist hier tatsächlich Realität. Trotzdem befindet man sich hier auch in optimaler Nähe zum Ortszentrum, SBB-Bahnhof, zur Autobahnauffahrt, Taxi-Standplatz, zu den öffentlichen Schulen, zur Post- und Bushaltestelle.

2. STEUERANGABEN

- Steuerfuss Gemeinde 2022 94 %
- Steuerfuss Kanton 2022 112 %

3. LAGE

Von der Wohnüberbauung «Jurapark» erreicht man zu Fuss innerhalb von wenigen Minuten alle umliegenden Geschäfte wie beispielsweise die MIGROS, eine Bäckerei, Metzgerei, Drogerie, Apotheke und Getränkehandlung für den Einkauf des täglichen Bedarfs, aber auch einen Coiffeursalon, Arzt, Zahnarzt, Hotelbetrieb, Bahnhofskiosk, verschiedene Banken, Restaurants und vieles anderes mehr.

Ein unmittelbar an der Aare gelegenes Naherholungsgebiet lädt über das ganze Jahr hinweg zu unterschiedlichen Freizeitbeschäftigungen ein. Es besteht die Möglichkeit, der Aare entlang ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrten mit dem Mountain-Bike zu unternehmen, zu joggen oder einfach nur in aller Ruhe am Flussufer und an einem der vielen Rastplätze zu picknicken.

Umbau und Neugestaltung Bahnhof Wildegg:

Seit März 2022 wird der Bahnhof Wildegg für Regionalzüge umgebaut. Die beiden Bahnhofplätze Ost und West (Seite Talstrasse) werden neugestaltet und für Fussgänger sowie Velos mittels einer neuen Unterführung (Barrierefrei) erschlossen. Busse aus Auenstein werden zukünftig im Westen an der neuen Haltestell halten.

4. WOHNÜBERBAUUNG

Die modernen Wohnhäuser bestehen aus einem familienfreundlichen Mix mit 2½-, 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen (Attika-, Etagen- und Erdgeschosswohnungen mit eigenem Gartenanteil). Zusätzlich im Wohnhaus A 11 sind Mietwohnungen im selben komfortablen Ausbaustandard. Der Wohnüberbauung steht zudem eine Autoeinstellhalle mit ausreichend Parkplätzen für Personenwagen, Motorräder oder Motorroller sowie genügend Besucherparkplätze und einige disponible Räume (Hobbyräume) zur Verfügung.

5. QUALITÄT + KOMFORT

Bei der Wohnüberbauung Jurapark in Wildegg wurde angestrebt, eine hochwertige Ausführung zu erreichen. Die zeitgemässe Isolation der Gebäude durch den zertifizierten Minergie-Standard begünstigt einen ökonomischen Betrieb in Bezug auf den Energieverbrauch. Die Schallschutzverglasung verhindert das Eindringen von unerwünschten Lärmimmissionen. Des Weiteren wird den Wohn- und Schlafzimmern mittels Komfortlüftung konstant gefilterte Frischluft zugeführt sowie die verbrauchte und durch das Duschen, Kochen, Atmen etc. angefeuchtete Luft über die Nasszellen wieder abgeführt.

6. GENERELLER BAUBESCHRIEB

- Nachhaltige Bauweise
- Bodenplatten, Kelleraussenwände, Zwischendecken in Beton
- Wohnungstrennwände als Zweischalenmauerwerk
- Fassaden-Aussenwände und tragende Innenwände in Backstein
- Kellergeschoss: Tragende Innenwände in Kalksandstein
- Zimmertrennwände als Leichtbauwände
- Balkonboden nachträglich mit Natursteinteppich überzogen
- Treppenläufe aus Fertigbetonelementen
- Treppenhausverglasung als Pfosten-Riegel-Konstruktion ab Erd- bis Attikageschoss. Isolierverglasung mit geringem Wärmedurchgang gemäss Minergie-Standard
- Treppenhaus geschlossen gegen Gebäudezugang
- Drehkippschlösser bei allen Fenstern
- Fassadenisolation mit verputzter Aussenwärmedämmung
- Isolationsstärke gemäss *Minergie-Standard*
- Flachdachkonstruktion mit Isolation und Folienabdichtung
- Extensive Dachbegrünung auf dem Hauptdach
- Gehbelag aus grauen, glatten Zementsteinen, ca. 40 x 40 cm; in Split verlegt auf den Dachterrassen
- Spenglerarbeiten in Kupfer-Titan-Zink
- Metallgeländer mit Staketen und Metallhandlauf im Treppenhaus

AUFZUG

- Ein Aufzug für 8 Personen mit einer Tragkraft von 630 kg wird vom Unter- bis in das Attikageschoss geführt.

AUSBAU

- Heller Dispersionsanstrich an den Korridordecken und -wänden im Untergeschoss, Feinzementüberzug auf den Böden. Farbanstrich aller nicht speziell behandelter Metall- und Holzteile (z.B. Zargen)
- Briefkastenanlage unter dem Vordach des Gebäudezuganges
- Sonnerieanlage mit integrierter Videokamera und Gegensprechanlage sowie elektrischem Türöffner
- Sicherheitsschliessanlage mit Zylindern an Wohnungstüren, Kellerabteilen, Bastelräumen, Garagentor und Briefkasten
- Halbschwere Zimmertüren (Röhrenspan) mit Zarge. Türblätter mit Kunstharzbeschichtung

- Unterlagsböden in den Wohngeschossen mit zweilagiger Wärme- und Trittschalldämmung und mit erhöhter Wärmedämmung gemäss Minergie-Standard
- Keramische Bodenplatten in den Wohn-, Esszimmerzimmern, Küche und Dusche/WC

HEIZUNGSSYSTEM + HAUSTECHNIK

- **Minergie-Standard** (zertifiziert) von Bund und Kanton mit kontrollierter Wohnungslüftung
- Die Abwärme stammt von der *jura cement* (Hersteller für Portland-Zement) und gewinnt mehr als 70 % der thermischen Energie aus Alternativbrennstoffe und beheizen über das eigene Fernwärmenetz zahlreiche Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Wildegg.
- Fernwärmeanschluss der Gemeinde wird in den Installations-, resp. Technikraum geführt
- **Fernwärme** gilt als hocheffiziente und gegenüber Gas- oder Heizöl-Einzelheizungen deutlich umweltfreundlichere Art der Energieerzeugung
- Nachträglicher Einbau einer Wasserenthärtungsanlage im Haus D
- Pro Wohnung eine Verbrauchsmessung gemäss den gesetzlichen Vorgaben. Regulierung mittels Aussenthermostat
- Elektrische Hauptverteilung im Untergeschoss
- Steckdosen in den Kellern- und Bastelräumen
- Elektrifizierung Tiefgarage für E-Mobility ist in Planung

7. BESCHRIEB WOHNUNG

3 ½ Wohnung mit Keller, zwei Autoeinstellplätze inkl. Bastelraum

Haus D	▪ Wohnhaus D mit 6 Wohnungen + einer Attikawohnung ▪ Balkone ausgerichtet in Richtung Aare
Stockwerke	▪ Erdgeschoss, 2 Obergeschosse + Attikawohnung
Wohnungsausbau generell	▪ Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung gemäss Minergie-Standard ▪ Raumhohe Fenster mit Schiebeflügel im Wohnzimmer ▪ Zweiflügelige Fenster in den restlichen Räumen. Fenster gegen Treppenhaus mit Kathedralglas (Schutz vor Einsicht) ▪ Fenster-Storen mit thermolackierten Metall-Lamellen und eingewalzter Dichtung an allen Wohnungsfenstern, elektrisch (nachgerüstet) bedienbar, ausser Zimmer 2 ▪ Wohnungstüren T30 (schwer) und Sicherheitsrosette bei Schlosszylinder ▪ Wände in Wohnräume mit Gipsgrundputz und weissem Fertigabrieb (überstreichbar) ▪ Boden und Wände Nassräume mit keramischen Platten ▪ Sämtliche Decken mit Gipsgrundputz und Glattstrich angestrichen ▪ Wohnungsverteiler mit Sicherungs- und Fehlerstromschutzschalter in den Wohnungen ▪ 1 Deckenlampe in allen Räumen ▪ Beleuchtung im Wohnzimmer mit geschalteter Steckdose ▪ Pro Zimmer mind. 2 Steckdosen ▪ TV-, Telefon- und Internetanschlüsse in den Wohnzimmern, vorbereitet in den Schlafzimmern
Raumangebot WG D31 (Nr. 5)	▪ 3 ½ Zimmer auf total BGF 136 m², Raumaufteilung siehe Grundrissplan ▪ Im zweiten Obergeschoss ▪ Reduit direkt nach dem Eingang, Küche- und Wohnraumboden mit keramischen Platten, Zimmerböden mit Parkett ▪ Deckenlampen wurden belassen
Küche	▪ Schön und grosszügig gestaltete Küchen der Firma Swiss Creativ Küchen AG ▪ Granitabdeckung ▪ Küchenmöbel System EURO-Norm 60 cm ▪ Geräte/Apparate der Marke Bauknecht ▪ Herd mit Keramik Kochfeld ▪ Sparwasserhanen

Bad	Ausrüstung Bad: Doppellavabo mit Spiegelschrank, WC und Badewanne sowie Möbel unter Lavabos
Dusche / WC und Waschen	- Ausrüstung: Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche und Dusch-WC - Waschmaschine und Tumbler im Bereich Duschen und Waschen in der Geschosswohnung
Balkon	- Balkon total 32 m², - Boden nachträglich mit einem Natursteinteppich überzogen - Kammer mit Türe für Gartenmöbel/Grill - Balkonstoren elektrisch mit Windwächter (nachgerüstet)
Heizung / Lüftung	- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit je einem Lüftungsgerät pro Wohnung im Reduit mit Wärmetauscher für Zuluft (mit Filter) und Fortluft. Je 1 Zuluftöffnung im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern. Abluftöffnungen in den Nassräumen und im Reduit - Bodenheizung
Autoeinstellplätze Nr. 36 + 37	Zwei Autoeinstellplätze nebeneinander in Tiefgarage
Keller D31 / KD3	- Zugehöriger Kellerabteil mit Fenster, 11 m² - Steckdose vorhanden
Bastelraum BD4	- Zugehöriger Bastelraum, 15,3 m² - Wasseranschluss (Ablauf) vorgesehen - Steckdose vorhanden

8. HINWEIS ZUM ZUSTAND DER WOHNUNG

Die Wohnung ist geräumt. Die Dübellöcher sind zugespachtelt. Darnach wurden alle Wände kompl. neu gestrichen.

Im Herbst 2022 wurden alle Abwasser- und die Lüftungsleitungen gewartet.

Die Küchengeräte funktionieren einwandfrei.

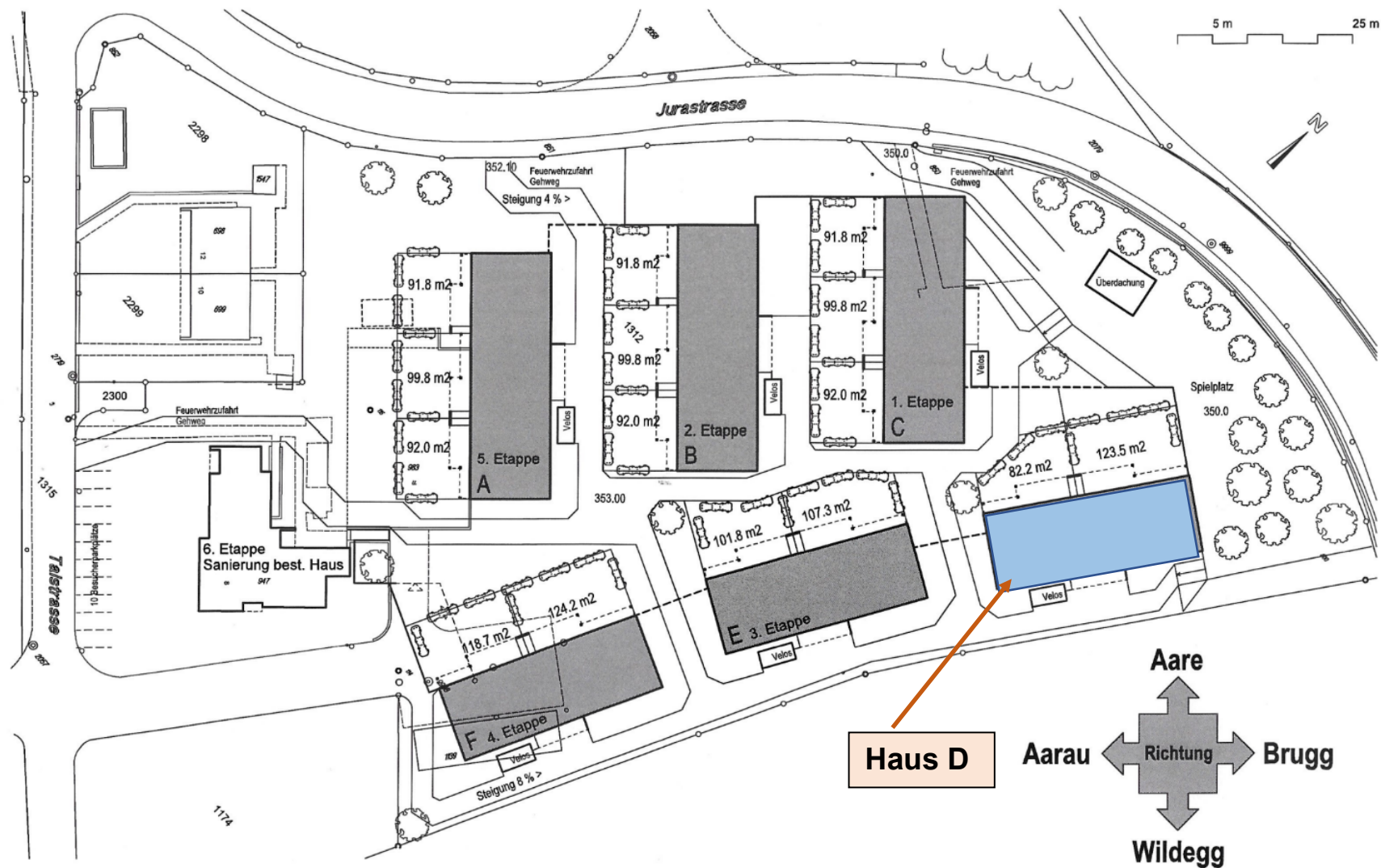
Wand- und Bodenfliesen sowie Sockelleisten sind als Reserve vorhanden.

Unvollständigkeiten

- Natursteinteppich auf dem Balkon hat leichte Flecken bzw. Verfärbungen, kann dampfgereinigt und problemlos mit einer gewünschten Farbe überstrichen werden.

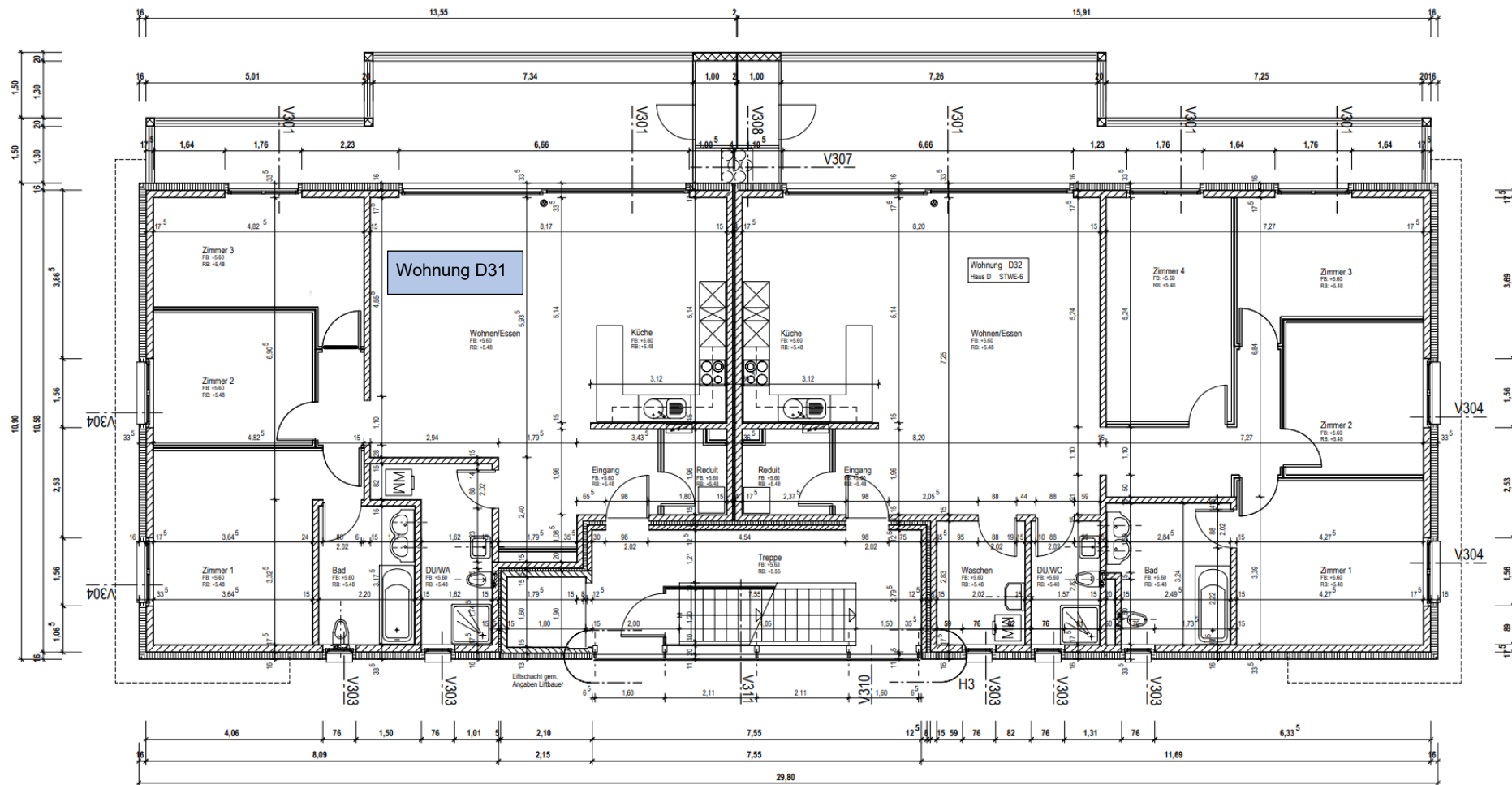
9. PLÄNE

SITUATION WOHNÜBERBAUUNG

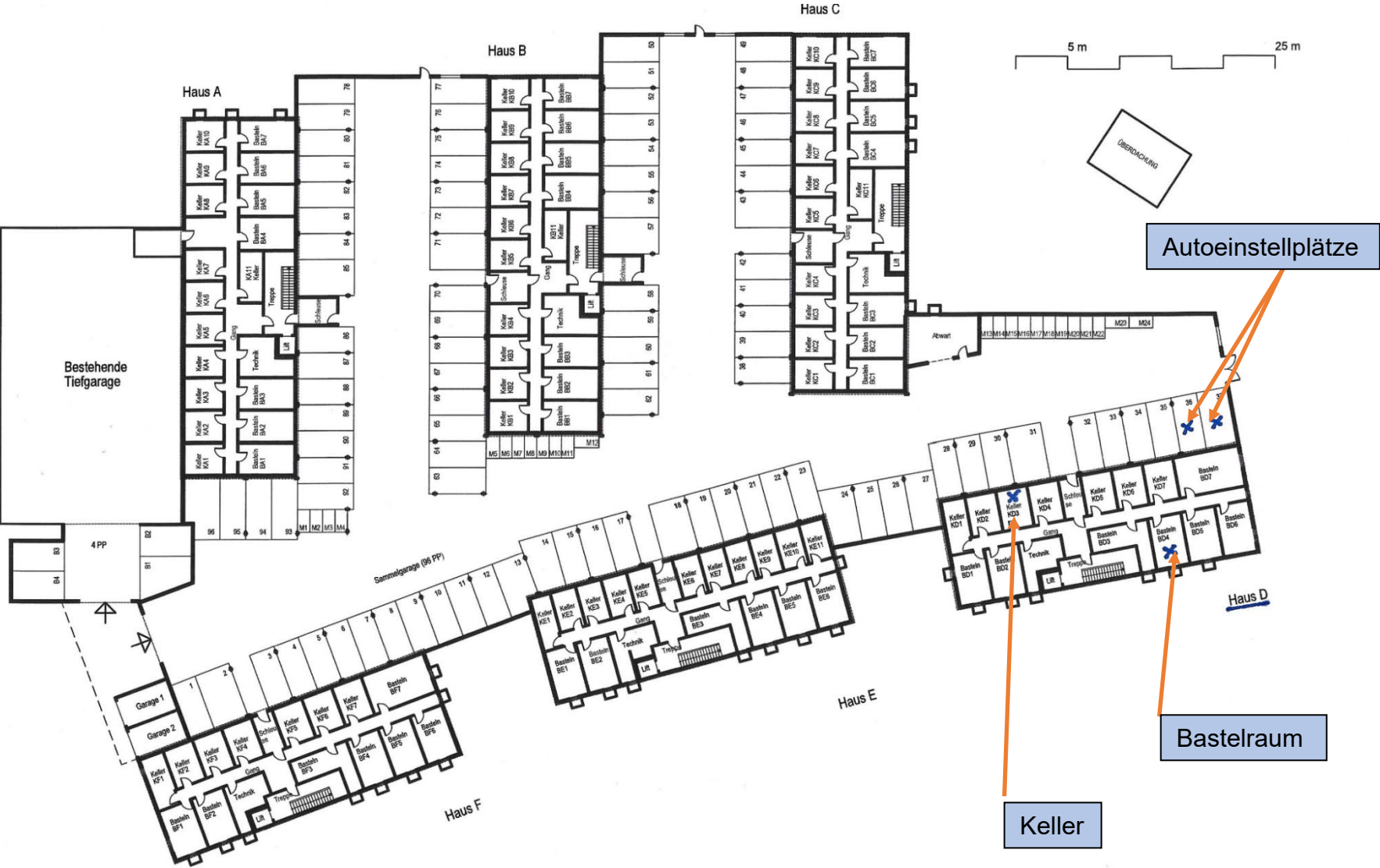


Wohnung D31, 2. Obergeschoss, 4 ½ Wohnung mit Reduit und Balkon

Zimmer 2 + 3 vereint



SAMMELGARAGE / KELLER / BASTELRÄUME



10. FOTOS WOHNHAUS UND WOHNUNG



Eingang Haus D



Sicht zum Balkon 2. OG, WG D31



Sicht vom Balkon



Sicht auf Küche



Sicht von Küche



Wohnzimmer



Sicht von Bereich Küche



Sicht von Wohnraum in Küche



Zimmer 1



Zimmer 2 + 3



Bad mit Wandmöbel



Dusche/WC/Waschen

11. VERWALTUNG / FINANZEN

Die Häuser mit den Eigentumswohnungen B, C, D, E, F sowie die Tiefgarage werden gesondert verwaltet und abgerechnet. Dafür findet eine jährliche (Frühjahr) separate Versammlung statt.

Verwaltung ist Straub & Partner AG, Schafisheimerstrasse 14, 5600 Lenzburg

Haus D und Wohnung D31 (Stand 31.03.2023)

- Stand Erneuerungsfonds Haus D rund CHF 167'000.-
- Einlage Eigentümerfonds pro Jahr und Haus CHF 20'000.-
- Nebenkosten WG inkl. Keller/Bastelraum für Heizung, Wasser, Kehricht, Eigentümerfonds und Verwaltung pro Jahr rund CHF 6'947.-

Zusätzliche Verrammlung «Miteigentümer-Gemeinschaft», Talstrasse 16, 18, 20 und 24»

Tiefgaragen (Stand 31.03.2023)

- Stand Erneuerungsfonds rund. CHF 27'000.-
- Einlage Total in Erneuerungsfonds pro Jahr CHF 2'000.-
- Total Nebenkosten für Einstellplätze 36+37 pro Jahr rund CHF 361.-

Zusätzliche Versammlung mit den Eigentümern von Einstellplätzen in der Tiefgarage

Steuerangaben

Eigenmietwert und Steuerwert der Wohnung D31, Stand 2021

- Kanton CHF 14'672.-
- Bund CHF 17'122.-
- Steuerwert der Liegenschaft CHF 385'400.-

Offene Hypotheken bei der AKB

- Festhypothek 200'000.-, Zins 1,3 %, Laufzeit bis 31.12.2024, 2'600.-/Jahr kann übernommen werden.

12. MINERGIE-STANDARD

MINERGIE ist eine geschützte Schweizer Marke für nachhaltiges Bauen. Sie gehört dem Verein Minergie mit Sitz in Basel. Der Verein betreibt die Zertifizierung und das Marketing dieses Labels.

