

Verkaufsdokumentation



4.5 Zimmer Traumwohnung im 2. OG mit separatem Büro/Bastelraum Waldhausweg 18, 3073 Gümligen

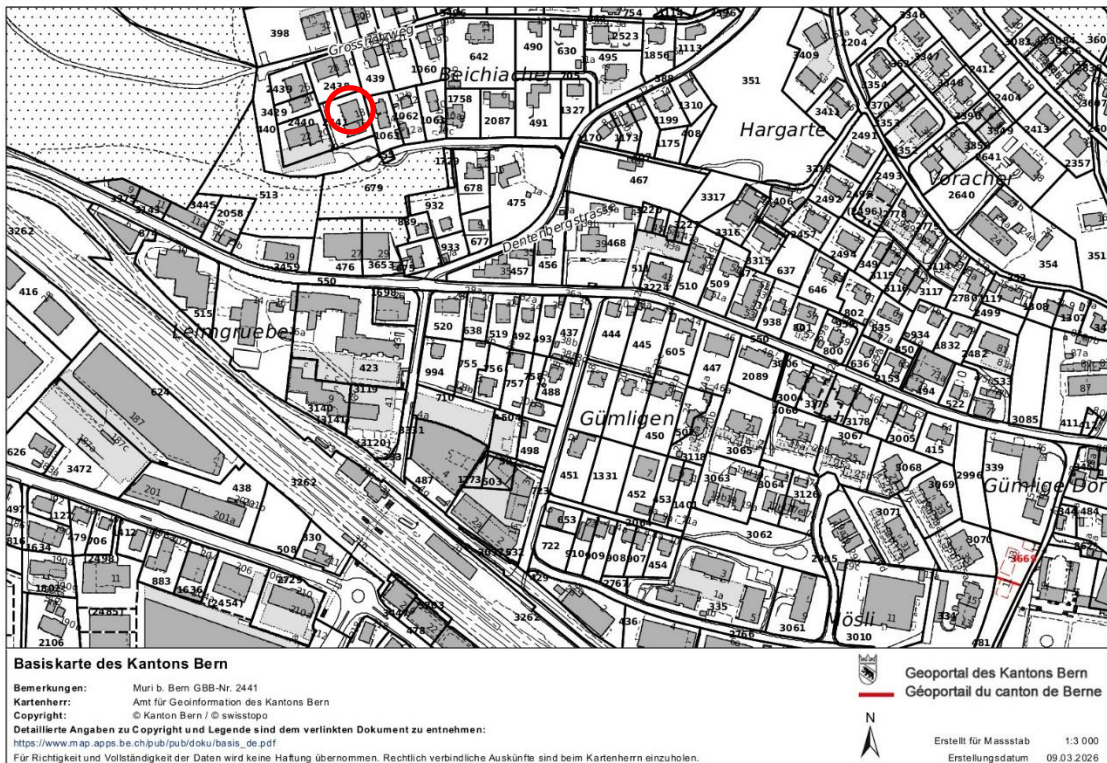
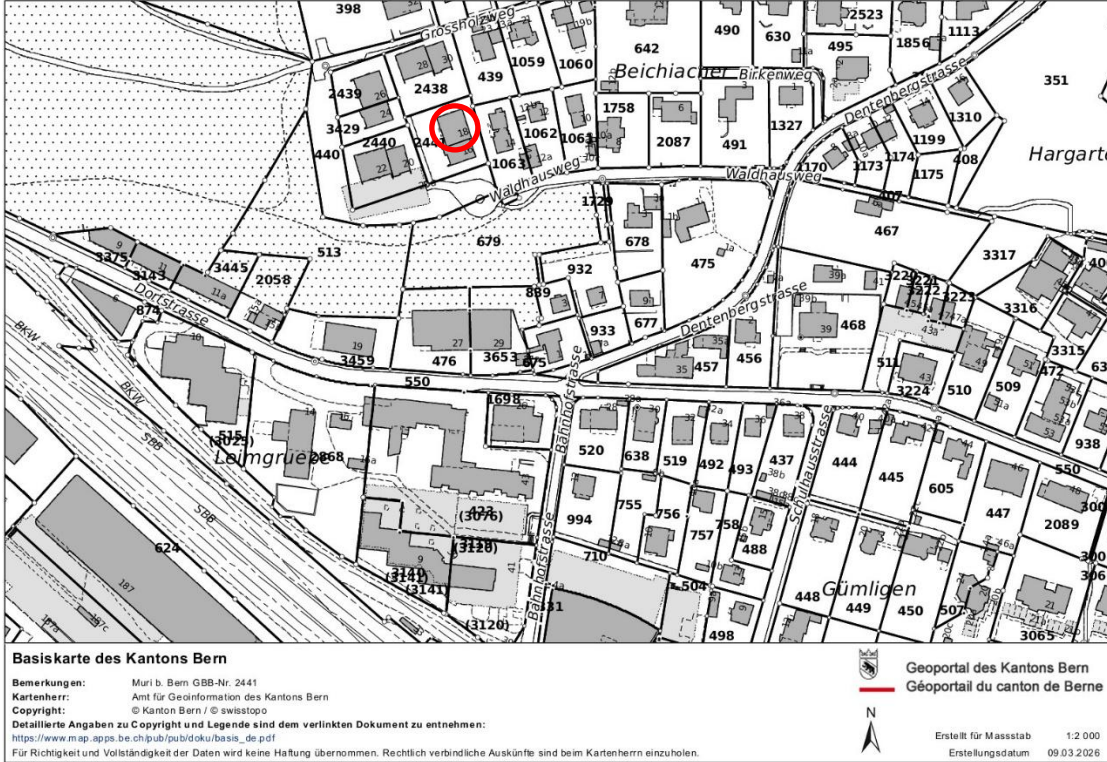
Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Immobilienvermarkter mit eidg. FA

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Situation/Lage



Grundbuchblatt-Auszug

Grundbuchblatt-Nr.:	Muri GBB-Nr. 2441 / Nr. 2441-6
Grundstückfläche:	1'169 m ²
Baujahr:	1975
Wertquote:	136/1000
Versicherungswert:	CHF 2'557'200 (Baukostenindex 214)
Kubatur:	2'640 m ³ GVB
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Übernahme:	nach Vereinbarung
Steuersatz:	1.14 Gemeinde
Anteil Erneuerungsfonds:	CHF 14'280 (Total)

Allgemeines zur Liegenschaft

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten. Sie ist gut besonnt, sehr ruhig gelegen und befindet sich unweit des Bahnhofs Gümligen sowie des Einkaufszentrums Moos. Kindergarten und Primarschule sind ca. 200 m entfernt. Das Gebäude ist einseitig angebaut.

Die Liegenschaft Waldhausweg 16 und 18 verfügt über Büro- bzw. Bastelräume. Zur Wohnung gehört ein solcher Raum im Haus Nr. 16. Dieser ist über das Erdgeschoss erreichbar. Zu diesen Nebenräumen gehört zudem eine gemeinsam genutzte Dusche.

Am Waldhausweg befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, welche sich eine gemeinsame Einstellhalle teilen. Die Überbauung wird über eine Zentralheizung (Gas) beheizt, die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren

Zustand

Wohnung und Gebäude wurden laufend gut unterhalten und befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Wohnung wurde im Jahr 2013 renoviert; der Ausbau ist zeitlos und hochwertig.

Im Wohnbereich sowie in den Zimmern wurde Parkett verlegt. Küche und Nasszellen sind mit Bodenplatten ausgestattet. Eine Ausnahme bildet ein Zimmer, welches über einen Teppichboden verfügt.

Die Küche ist mit hochwertigen und modernen Geräten ausgestattet.

Bauliche Veränderungen, Unterhalt und Investitionen

2013 sind die Böden, Nasszellen und Küche ersetzt worden

Beschrieb

4.5 Zimmer Whg 2. OG:

- Entrée/Vorplatz 8.5 m²
- Küche 5.0 m²
- Wohn-/Esszimmer 39.0 m²
- Zimmer 14.5 m²
- Zimmer 12.1 m²
- Zimmer 9.0 m²
- Dusche/WC 5.0 m²
- Bad/WC 2.5 m²
- Reduit 2.0 m²
- Balkon 12.0 m²
- Keller 9.0 m²
- Büro/Bastelraum 12.0 m²

Total HNF **110.0 m²**

Total ANF **12.0 m²**

Total NNF **9.0 m²**

Allgemein:

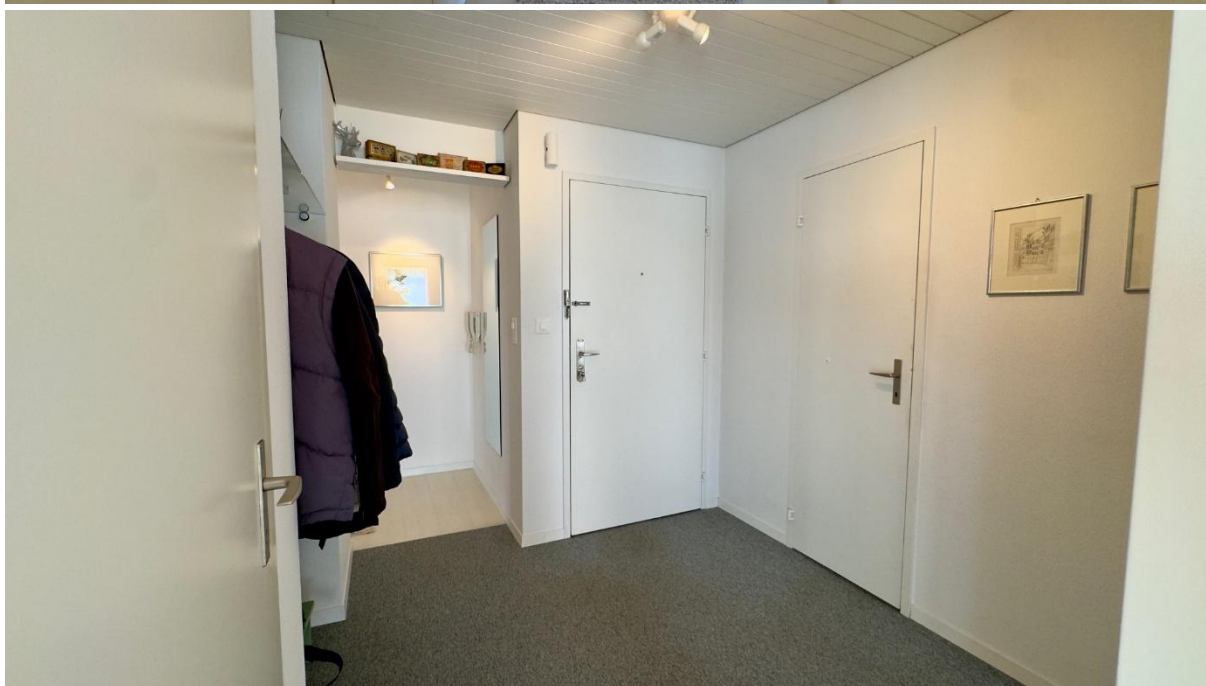
Für Besucher sind am Waldhausweg mehrere Besucherparkplätze vorhanden.

Verkaufspreis: CHF 825'000.00 Whg

CHF 35'000.00 EHP

Grundrisse









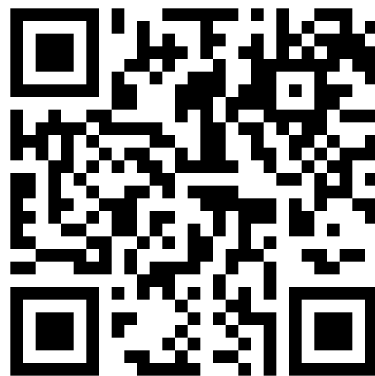






Virtuelle Besichtigung & Besichtigungen

Treten Sie bitte ein:



Für eine Besichtigung der Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, Sie können telefonisch eine Besichtigungstermin vereinbaren.

Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen jedoch die Handänderungssteuern für Wohneigentum (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im März 2026