

MODERNE MAISONETTE-WOHNUNG MIT CHARME UND STIL

Ihr neues Zuhause im Herzen von Ehrendingen – hochwertig renoviert,
zentral gelegen und perfekt für anspruchsvolle Lebensstile.

Verkaufspreis

CHF 669'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

02

Übersicht

03

Die Infrastruktur

04

Die Gemeinde Freienwil

05

Beschreibung

08

Detailbeschrieb

09

Grundriss

11

Impressionen

24

Über Immoanker



**ADRESSE**

Dorfstrasse 17, 5420 Ehrendingen

**OBJEKTART**

Maisonette-Wohnung

**VERKAUFSPREIS**

CHF 669'000.–

**VERFÜGBAR AB**

sofort

**NETTOWOHNFLÄCHE**71 m²**ZIMMER**

3.5

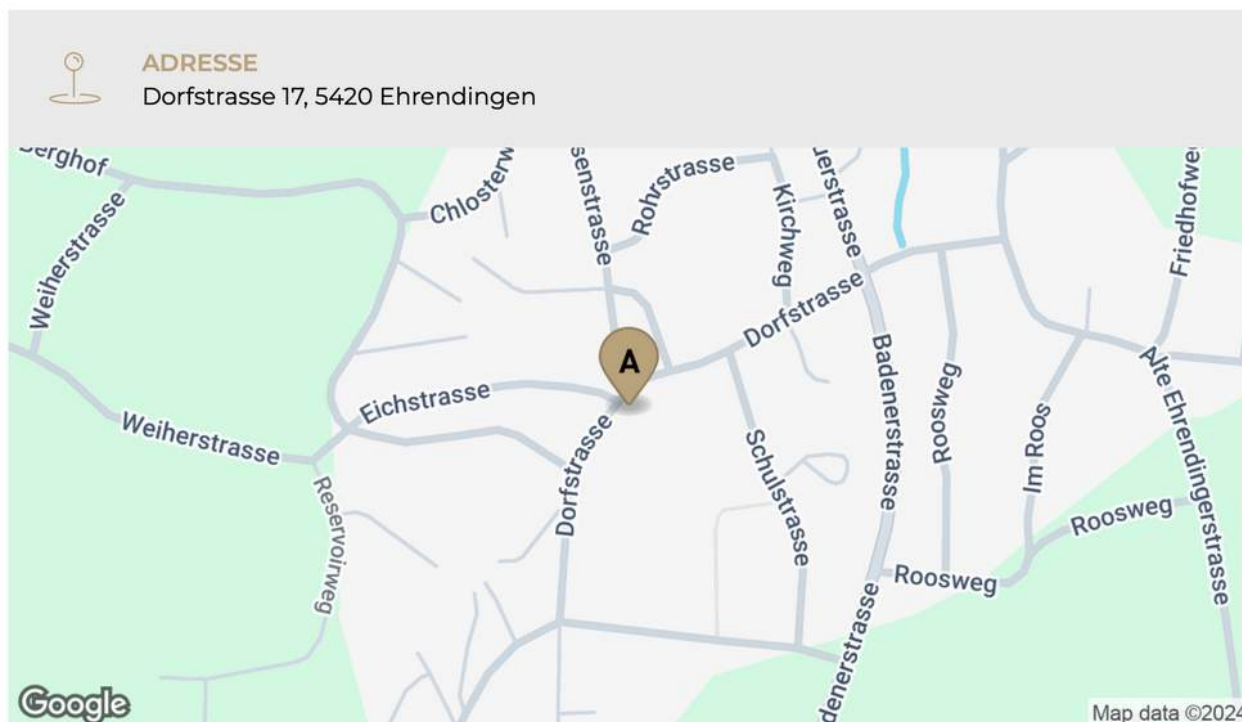
**BAUJAHR**

1996

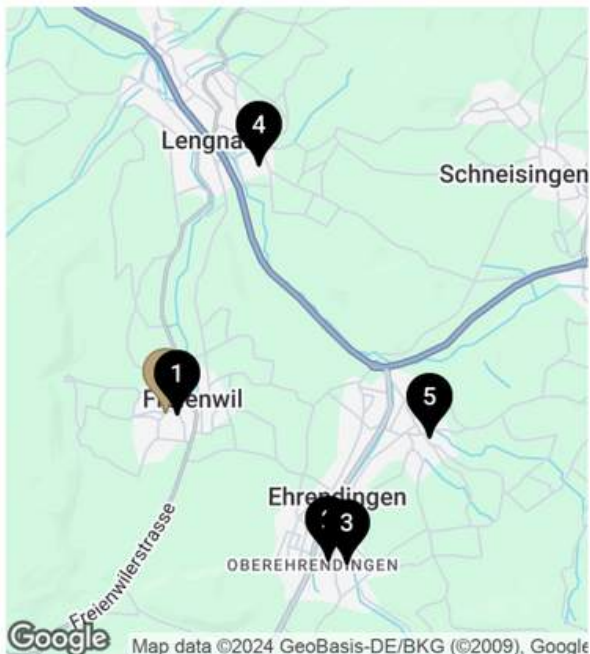
**REFERENZ-NR.**

167

LAGE DER LIEGENSCHAFT



DIE INFRASTRUKTUR



Schulen und Ausbildungsstätten

				
1	Primarschule Freienwil 84 m	2'	1'	1'
2	Schulhaus Brühl 1.6 km	31'	9'	5'
3	Schulhaus Lägerbreite 1.7 km	32'	10'	5'
4	Kreisschule Surbtal 1.9 km	35'	9'	5'
5	Kindergarten 1.9 km	34'	10'	5'



Einkauf

				
1	Coop Supermarkt Ehrendingen 10 m	1'	0'	0'
2	Volg 2.1 km	32'	8'	4'
3	Denner Satellit 2.9 km	52'	13'	5'
4	Migros-Supermarkt - Nussbau... 3 km	52'	13'	6'
5	Coop Supermarkt Nussbaumen 3 km	53'	13'	6'



Öffentlicher Verkehr

				
1 Freienwil, Dorf 224 m		3'	1'	1'
2 Lengnau AG, Abzw. Husen 643 m		10'	2'	1'
3 Ehrendingen, Niedermatt 1.4 km		23'	7'	3'
4 Ehrendingen, Post 1.4 km		28'	8'	4'
5 Ehrendingen, Unterdorf 1.5 km		29'	8'	4'

DIE GEMEINDE FREIENWIL

5423 Freienwil liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Freienwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 1'116 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 11.8% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.6% verändert (Kanton: +24.6%).

Die ländlich geprägte Gemeinde überzeugt durch ihre idyllische Lage und eine ausgezeichnete Lebensqualität. Umgeben von Wäldern und Grünflächen bietet Freienwil eine entspannte Atmosphäre für Naturliebhaber und Familien. Dennoch ist die Anbindung an das nahegelegene Stadtzentrum von Baden ideal – in nur rund 10 Fahrminuten erreichen Sie sämtliche städtischen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Freizeitaktivitäten machen Freienwil zu einem attraktiven Wohnort für alle, die ruhiges Landleben mit städtischer Erreichbarkeit verbinden möchten.



- Baden Stadtzentrum: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Autobahnanschluss: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Bahnhof Baden: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Einkaufsmöglichkeiten: direkt im Haus
- Schulen und Kindergärten: ca. 5–10 Minuten zu Fuss
- Flughafen Zürich: ca. 30 Minuten mit dem Auto

Sport- und Freizeiteinrichtungen:



- Golfplatz Otelfingen: ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Tennisclub Baden: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Wander- und Radwege: direkt vor der Tür
- Freibad Baden: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Restaurants und Cafés: ca. 5–10 Minuten zu Fuss
- Krankenhaus Baden: ca. 10 Minuten mit dem Auto

BESCHREIBUNG

Stilvolle Maisonette-Wohnung im Herzen von Ehrendingen – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese modernisierte 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet Ihnen ein einladendes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Auf ca. 71 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, finden Sie hier alles, was das Herz begehrt: Helligkeit, Grosszügigkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre. Geniessen Sie den Komfort eines modernen Zuhauses und lassen Sie sich von der zeitlosen Eleganz dieser Wohnung begeistern – ideal für Paare oder Familien, die nach einem stilvollen Rückzugsort suchen.

Einladender Wohn- und Essbereich mit Galerie

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein grosszügiger Eingangsbereich, der durch seine freundliche Atmosphäre besticht. Der weitläufige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und dank grosser Fensterfronten wunderbar hell. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Eichenholz verleihen dem Raum Wärme und ein gemütliches Ambiente. Die offene Galerie im oberen Bereich schafft zusätzlich ein beeindruckendes Raumgefühl und lässt die Wohnung grosszügig und offen wirken.

Hochwertige Küche – Ein Paradies für Hobbyköche

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die moderne, stilvoll gestaltete Küche. Hier wurde an nichts gespart: Hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung lassen keine Wünsche offen. Die Küchenfronten in elegantem Mattweiss kombiniert mit einer edlen Arbeitsfläche aus Naturstein strahlen zeitlose Eleganz aus. Der in Kupfer gehaltene Wasserhahn setzt einen modernen Akzent und harmoniert perfekt mit den dunklen, grifflosen Schränken. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten der Marke Siemens – darunter ein hochmodernes Induktionskochfeld, ein Multifunktionsbackofen sowie eine vollintegrierte Kaffeemaschine – macht das Kochen hier besonders viel Freude. Zudem bietet die Küche reichlich Stauraum und eine geschickte Anordnung, die für effizientes Arbeiten sorgt.

Zwei komfortable Nasszellen – Praktisch und stilvoll

Die Wohnung verfügt über zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Nasszelle mit bodenebener Dusche und hochwertigen Armaturen – perfekt für den täglichen Komfort. Im Obergeschoss erwartet Sie das zweite, grosszügige Badezimmer, das mit einer Badewanne, Tageslicht und einer modernen Ausstattung zum Entspannen einlädt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und die Seele baumeln lassen.

Individuelle Rückzugsorte auf der oberen Etage

Die oberen Zimmer sind grosszügig geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Hauptschlafzimmer besticht durch seine hohe Decke mit sichtbaren Holzbalken, die dem Raum einen charmanten, wohnlichen Charakter verleihen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Dank der Dachfenster und der gemütlichen Dachschrägen sind die Räume lichtdurchflutet und gleichzeitig angenehm privat.

Perfekte Lage im Zentrum von Ehrendingen

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre zentrale Lage in Ehrendingen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Für Familien ideal: Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie auch umliegende Städte wie Baden und Zürich in kurzer Zeit.

Ihre Highlights im Überblick:

- Komplette renoviert und hochwertig modernisiert (2024)
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit offener Galerie
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Zwei stilvolle Badezimmer mit erstklassiger Ausstattung
- Lichtdurchflutete Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen
- Zentral, aber ruhig gelegen – alles Wichtige in direkter Nähe
- Tiefgaragenstellplatz inklusive (2 Plätze mit Autolift da hohe Decke)

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Markus Wymann** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.



078 252 11 55



MARKUS
Wymann



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis

CHF 669'000.-

Nebenkosten

CHF 3'393.- / Jahr

Zusatzangebote

Garagenplätze

1 (+1 mit Autolift)

Flächen

Nettowohnfläche71 m²**Nutzfläche**81 m²

Eigenschaften

- ✓ Keller
- ✓ Lift (bis in 1. Stockwerk)
- ✓ Sehr zentral gelegen
- ✓ Top Modernisiert
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Reduit
- ✓ geeignet für Haustiere
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Kabel-TV
- ✓ Glasfaser
- ✓ Spielplatz
- ✓ Waschmaschine | Tumbler

Eckdaten

Referenz-Nr. 167
Verfügbar ab sofort
Etage 2
Zimmer 3.5
Nasszellen 2
Zustand modernisiert

Baujahr 1996
Letztes Renovationsjahr 2024
Raumhöhe 2.42 m
Wärmeerzeugung Ölheizung
Wärmeverteilung Bodenheizung

GRUNDRISS WOHNBEREICH



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Wohnbereich | Visualisierung



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Küche



Nasszelle



Wohnbereich



Zimmer I OG



Zimmer I OG



Zimmer II OG



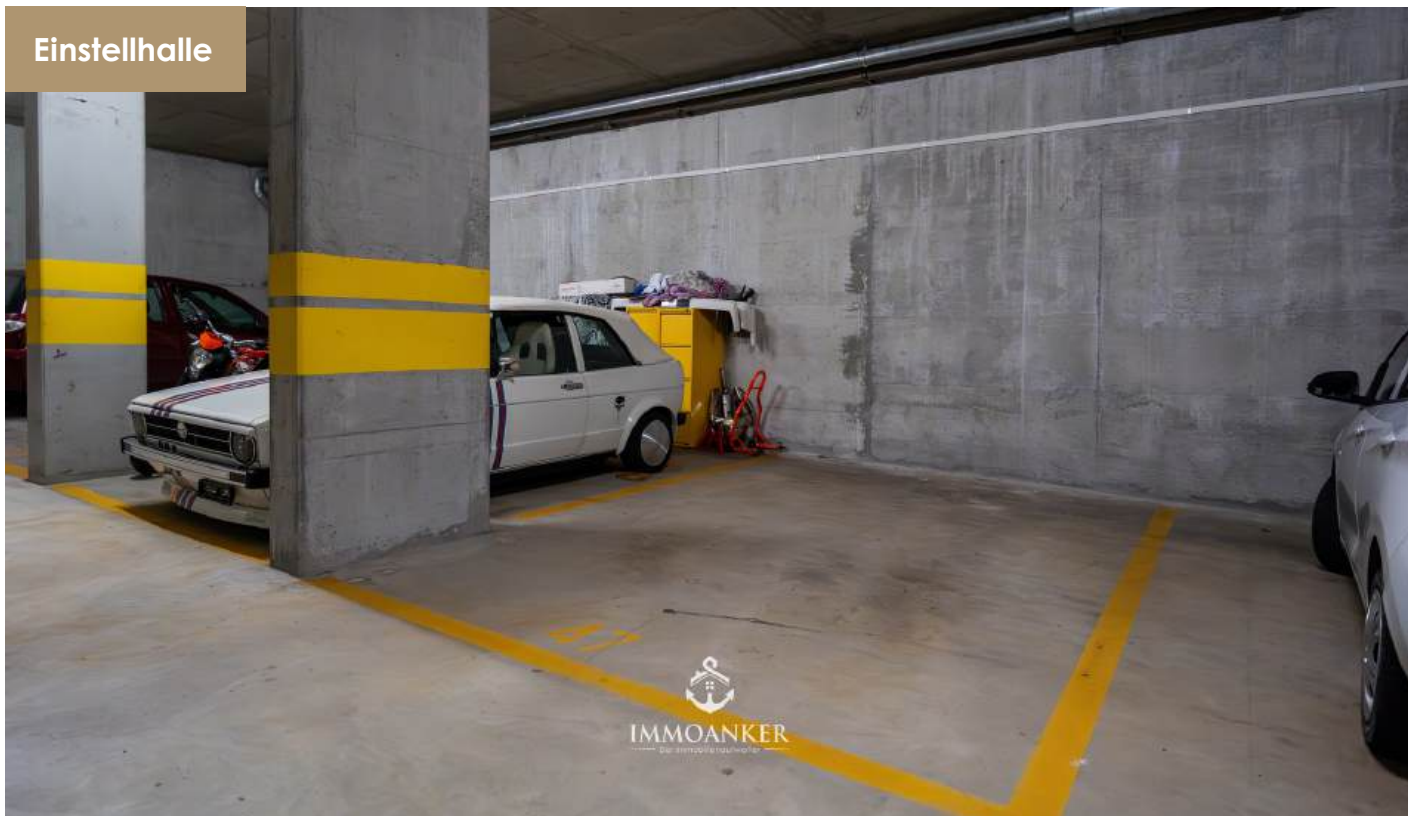
Nasszelle II OG



Treppenhaus



Einstellhalle



Übersicht Umgebung

Die Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

Standortqualität ★★★★★ 3.5

Ruhe

★★★★★ 3.5

Einkaufen

★★★★★ 3.5

Anbindung

★★★★★ 3.5

Bildung

★★★★★ 4.5

Aussicht

★★★★★ 3.5

Weitere Faktoren

Vom Gesamtrating ausgeschlossen

Sonneneinstrahlung

★★★★★ 3.5

Immissionen

★★★★★ 5.0

Freizeit

★★★★★ 3.5

Standortqualität - Stille

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr

★★★★★ 3.5



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

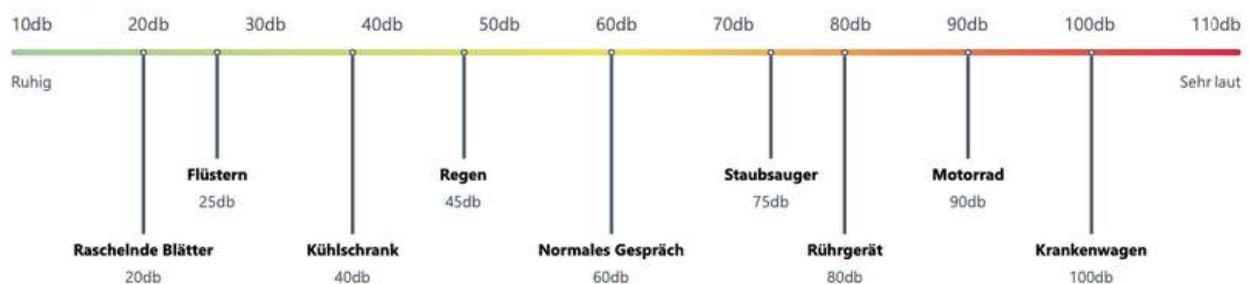
Autos

1) Tag	54db
2) Nacht	48db

Bahn

1) Tag	Keine Daten verfügbar
2) Nacht	Keine Daten verfügbar

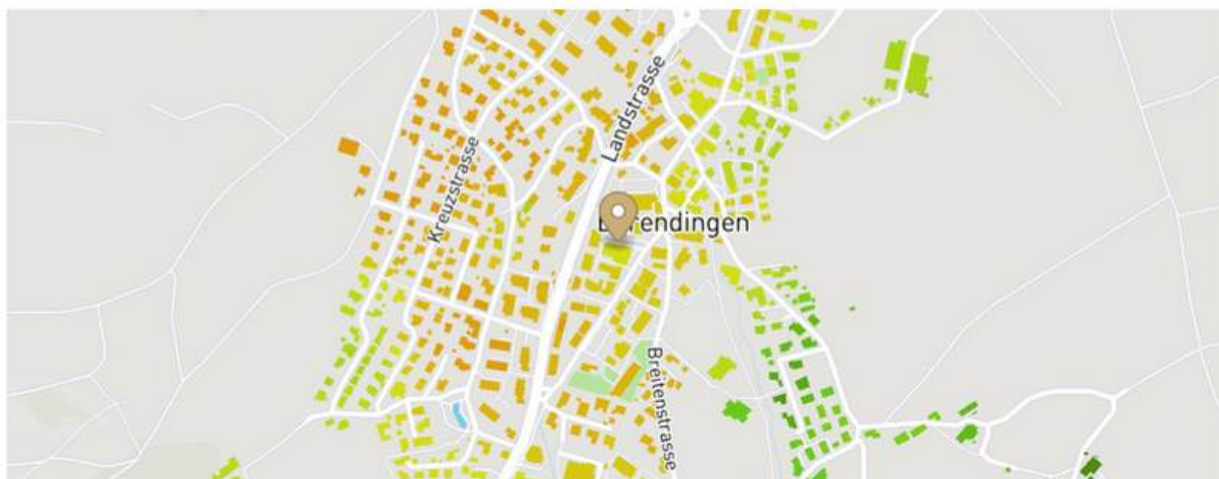
Dezibel-Skala



Standortqualität - Anzeigen

Blick auf Berge und Seen sowie Tageslicht und Wolkendeckung.

★★★★★ 3.5



● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

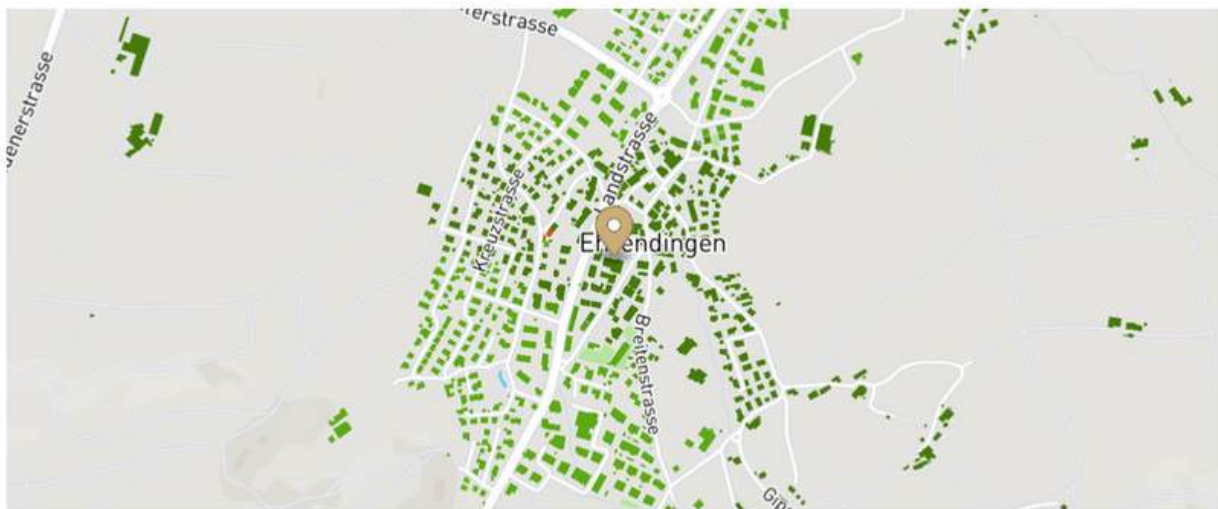
1) Tageslicht Sommer	15h
2) Sichtbare Berge	Keine Daten verfügbar
3) Hangneigung	2°

1) Tageslicht Winter	6h
2) Seesicht	
3) Durchschnittliche Wolkendeckung	58%

Standortqualität - Immissionen

Nähe zu Mobilfunkmasten

★★★★★ 5.0



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

Nächster Mobilfunkmast

1) (↔) 3G, 4G, 5G	1.1km
2) (↔) 3G, 4G, 5G	1.2km
3) (↔) 3G, 4G, 5G	1.9km
4) (↔) 3G, 4G, 5G	2.2km
5) (↔) 3G, 4G, 5G	2.6km

Bauvorhaben

Liste aller bestehenden Bauvorhaben in der Umgebung



Nº	Distanz	Adresse	Titel	Etagen	Status	Eingabe	Baubeginn
1	61m	Dergeten 6 5420 Ehrendingen	Umbau Unter- und Erdgeschoss, Neubau Attika	0	Baugesuch eingereicht	22.08.23	
2	130m	Landstrasse 43 47	Abbruch Geb. Nr. 51	0	Baugesuch eingereicht	26.04.24	
3	130m	Landstrasse 43 47	Neubau Mehrfamilienhaus	0	Baugesuch eingereicht	26.04.24	
4	180m	Römerweg 31 5420 Ehrendingen	Wohnraumerweiterung	0	Baubewilligung erteilt	26.01.24	
5	212m	Wiesenweg 10 5420 Ehrendingen	Ersatz Wintergarten - Wohnraumerweiterung	0	Baugesuch eingereicht	11.11.21	
6	377m	Mühleweg 1 5420 Ehrendingen	Abbruch Einfamilienhaus mit Garage	2	Baugesuch eingereicht	28.10.21	
7	503m	Freiwilerstrasse 16 5420 Ehrendingen	Umbau und Sanierung Zweifamilienhaus, Erweiterung Remise	3	Baubewilligung erteilt	24.10.21	

Ehrendingen, Kanton Aargau (1/2)

Anzahl Gemeinden im Kanton: 197

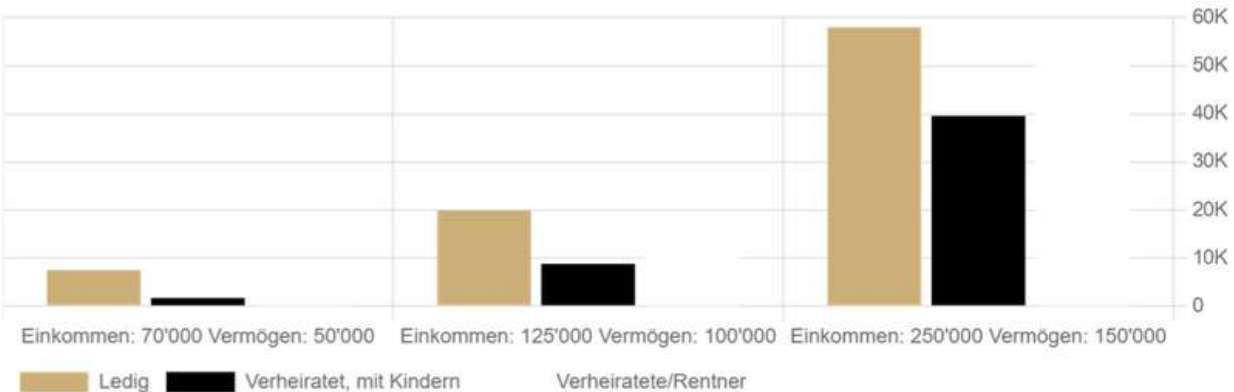
Steuerfuss

Quelle: BFS 2023

Typ	Aargau	kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeindesteuerfuss	108.00 %	106.06 %	101
Kirchensteuer (römisch-katholisch)	19.00 %	19.68 %	96
Kirchensteuer (evangelisch)	18.00 %	18.99 %	83

Steuerbelastung CHF

Quelle: BFS 2023



Krankenkasse

Quelle: BAG 2024

Typ	Kinder	Junge Erwachsene	Erwachsene
Durchschnittskosten	CHF 104	CHF 274	CHF 396

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

I- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30