



VERKAUFSdokUMENTATION

Bellikonerstrasse 301, 8967 Widen

4.5-Zimmer- Einfamilienhaus mit Weitblick und Pferdestall

VERKAUFSPREIS

CHF 2'200'000.-

Fixpreis

VERFÜGBAR AB

Nach Vereinbarung

BAUJAHR

2016

WOHNFLÄCHE

118 m²

ZIMMER

4.5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4'814 m²

Inhaltsverzeichnis

03	Die Gemeinde	3
04	Lage der Liegenschaft	4
05	Infrastruktur & Distanzen	5
06	Die Liegenschaft	7
07	Raumangebot	8
08	Highlights & Investitionen	9
09	Verkaufsbedingungen	10
10	Factsheet	11
11	Impressionen	12
12	Pläne & Grundrisse	20
13	Kontaktaufnahme	26



Suter ImmoPartner AG – Ihr Partner für Immobilien

Wir kümmern uns von A–Z um Ihre Projekte und Immobilien. Bei uns erhalten Sie ein breites Spektrum an Dienstleistungen: Von Schätzungen, Kauf und Verkauf von Liegenschaften über Erstvermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien bis zu Bauherrentreuhand – unser motiviertes Team unterstützt Sie bei jeder Aufgabe rund um Ihre Immobilie.

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine erste unverbindliche und kostenlose Besprechung. Wir eruieren Ihre Bedürfnisse und erarbeiten gemeinsam konkrete Lösungen für einen dauerhaften Erfolg.

Widen – die Gemeinde

Widen liegt im Bezirk Bremgarten im Kanton Aargau, eingebettet in die beliebte Region Mutschellen. Die Gemeinde besticht durch ihre ruhige, grüne Lage und profitiert gleichzeitig von der ausgezeichneten Nähe zur Wirtschaftsmetropole Zürich, die schnell erreichbar ist.

EINKAUFEN & VERSORGUNG

Für den täglichen Bedarf sorgt das benachbarte Berikon mit einem Migros-Supermarkt sowie einer Coop-Filiale direkt beim Bahnhof Berikon-Widen. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Detailhändler in Bremgarten und Rudolfstetten sowie das Einkaufszentrum Sunnemärt.

SCHULEN & BILDUNG

In Widen selbst gibt es die Primarschule und den Kindergarten sowie Kindertagesstätten und die Privatschule «Neue Schule». Die Oberstufe wird in der Kreisschule Mutschellen in der Nachbargemeinde Berikon besucht.

RESTAURANT & GASTRONOMIE

Das Restaurant «Zum Stutz» überzeugt mit seiner schönen Gartenterrasse, das Restaurant Testarossa verwöhnt mit authentischer italienischer Küche. Weitere Betriebe finden sich in Berikon und Bremgarten.

STEUERN

Der Steuerfuss der Gemeinde Widen beträgt 75%, derjenige des Kantons Aargau 103%. Damit gehört Widen zu den steuerlich attraktivsten Gemeinden im ganzen Kanton Aargau.

FREIZEIT & ERHOLUNG

Im Sportzentrum Burkertsmatt stehen moderne Sporthallen, Beachvolleyball-Felder sowie ein beliebter Skatepark und Pumptrack zur Verfügung. Die hügelige Landschaft des Mutschellen-Gebiets lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein.

Mit ihrer Kombination aus dörflicher Ruhe, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung an Zürich zählt Widen zu den attraktivsten Wohngemeinden der Region Mutschellen.

VERKEHR & ERREICHBARKEIT

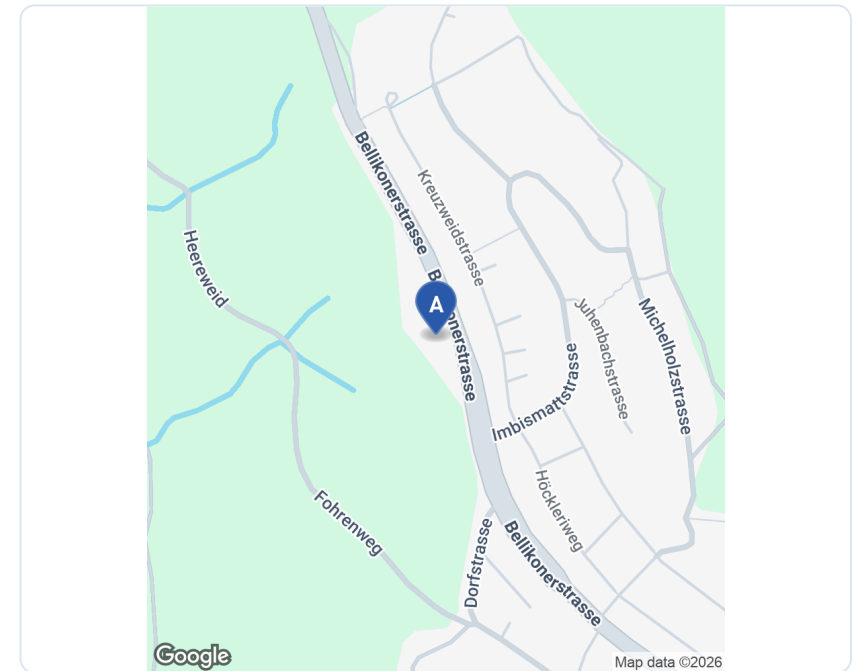
Von Widen aus erreichen Sie den Bahnhof Berikon-Widen sowie ein dichtes Bus- und Postautonetz in kurzer Zeit. Zusätzlich verkehrt ein Schnellbus ab Berikon, der Zürich Wiedikon innert 30 Minuten erreicht.

Zürich HB	Auto ca. 30' · ÖV ca. 50'
Flughafen Zürich	Auto ca. 30' · ÖV ca. 67'
Baden	Auto ca. 20' · ÖV ca. 29'
Zug	Auto ca. 30' · ÖV ca. 66'

Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft an der Bellikonerstrasse 301 liegt freistehend am Rande von Widen, ohne direkte Nachbarbebauung. Diese Alleinlage sorgt für ein hohes Mass an Ruhe und Diskretion und ist zugleich Garant für eine unverbaubare, weitläufige Weitsicht ins Grüne. Das sehr grosse Grundstück bietet darüber hinaus reichlich Platz für eine eigene Pferdeweide.

Von hier aus sind sämtliche Einkaufs-, Schul- und Freizeitangebote der Gemeinde sowie der Nachbargemeinde Berikon in kurzer Zeit zu Fuss, mit dem Velo oder dem Auto erreichbar.



ZONIERUNG & VERKAUFSFÄHIGKEIT

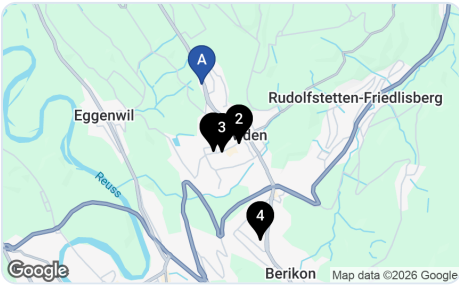
Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone, untersteht jedoch nicht dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) und kann demzufolge frei – auch an nicht landwirtschaftlich tätige Käuferinnen und Käufer – verkauft werden.

HINWEIS STRASSENPROJEKT

Entlang der Bellikonerstrasse auf der Seite des Grundstücks ist ein Veloweg geplant sowie eine zusätzliche Insel für die Fussgänger. Dafür werden im vorderen Bereich des Grundstücks 229 m² an den Kanton Aargau abgetreten. Im Gegenzug wird eine begrünte Sichtschutzwand erstellt, welche zusätzlich einen Immissionsschutz bietet und damit einen entsprechenden Mehrwert für die Liegenschaft schafft.

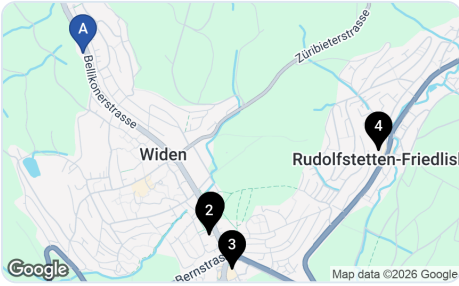
Infrastruktur & Distanzen

SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN



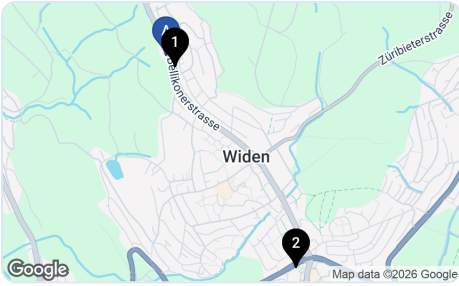
ORT	DISTANZ	ZU FUSS	VELO	AUTO
Kita Tropicana	821 m	13'	3'	3'
Privatschule Neue Schule, Renate Dengel	846 m	13'	3'	2'
Primarschule + Kindergarten	855 m	12'	3'	3'
Kreisschule Mutschellen (Berikon)	2.4 km	31'	7'	4'

EINKAUF



ORT	DISTANZ	ZU FUSS	VELO	AUTO
Denner Discount	1.3 km	19'	4'	3'
Migros-Supermarkt – Berikon – Mutschellen	1.3 km	18'	3'	2'
Coop Supermarkt Berikon	1.6 km	22'	6'	5'
Zentrum Rudolfstetten	1.9 km	33'	7'	6'

ÖFFENTLICHER VERKEHR



ORT	DISTANZ	ZU FUSS	VELO	AUTO
Bushaltestelle Imbismatt	89 m	1'	3'	2'
Bahnhof Berikon-Widen	1.5 km	20'	4'	3'

Zeitangaben zu Fuss / Velo / Auto gerundet.



Freistehend und ruhig gelegen

Die Liegenschaft

Das Anwesen präsentiert sich als durchdachtes Ensemble aus drei aneinandergebauten Gebäudeteilen: Auf der linken Seite befindet sich das 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus, in der Mitte eine Doppelgarage für zwei Fahrzeuge (32 m²) und auf der rechten Seite die grosszügige Scheune, die sich ideal als Pferdestall eignet.

ERDGESCHOSS

Der Eingangsbereich empfängt mit elegantem Plattenboden und einer praktischen Garderobe. Direkt angrenzend liegt das Gästebad mit Walk-in-Dusche, WC und einem Lavabo mit Unterbaumöbel in Holzoptik sowie Spiegelschrank. Nach vorne öffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich; auf der rechten Seite erstreckt sich ein Bereich mit doppelter Raumhöhe und grosser Fensterfront – ein lichtdurchfluteter Blickfang. Die Wohnräume sind nach Westen ausgerichtet und profitieren dadurch von viel Nachmittags- und Abendsonne. Die U-förmige Küche in Weiss-Grau ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet (Backofen, Steamer, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzug und Geschirrspüler) und besticht durch eine edle Granitabdeckung.

OBERGESCHOSS

Vom Wohnzimmer führt eine offene Treppe hinauf zur Galerie des Obergeschosses. Hier verteilen sich drei geräumige Schlafzimmer sowie eine weitere Nasszelle mit Badewanne, Dusche, WC und Doppellavabo mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Fenster. Ein besonderes Highlight ist die Laube, die sich über das gesamte Geschoss zieht und einen einmaligen Weitblick sowie stimmungsvolle Sonnenuntergänge bietet.

UNTERGESCHOSS & DACHGESCHOSS

Das über eine Aussentreppe beim Gartensitzplatz erreichbare Untergeschoss umfasst neben Technikraum und Waschküche drei weitere Kellerräume und damit reichlich Stauraum. Das Dachgeschoss dient aktuell als Estrich und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

AUSSENBEREICH

Im Erdgeschoss lädt ein weiterer überdeckter Sitzplatz zum Verweilen ein, ergänzt durch den grossen, privaten Garten ohne Einsicht von Nachbarn.

GARAGE & SCHEUNE

Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Vorplatz. Direkt daneben befindet sich die als Pferdestall konzipierte Scheune, die aktuell als Lagerraum genutzt wird. Sie böte theoretisch Platz für bis zu 6 grosse oder 8 kleinere Pferde; auf der angrenzenden Aussenfläche wurden bereits vier Paddocks eingeplant. Im Dachraum über der Scheune ist bislang kein Boden eingebaut – ein nachträglicher Einbau wäre jedoch möglich und würde zusätzliches Ausbaupotenzial schaffen. Dank der grosszügigen Grundstücksfläche von rund 4'814 m² besteht darüber hinaus reichlich Platz für eine grosszügige Pferdeweide.

MATERIALISIERUNG

Wohnzimmer, offene Küche, Korridor und Schlafzimmer sind durchgehend mit hochwertigem, geöltem Eichenparkett ausgestattet. Die Wände sind mit weissem Abrieb, die Decken mit Weissputz versehen, teilweise ergänzt durch Deckenspots, etwa in der Küche. Die Nasszellen setzen mit modernen, grauen Plattenbelägen einen schönen Kontrast zum warmen Holz.

HAUSTECHNIK

Beheizt wird das Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizungsverteilung.

Raumangebot

UNTERGESCHOSS

RAUM	FLÄCHE
Keller 1 / Vorrat	17 m ²
Keller 2	16 m ²
Keller 3	11 m ²
Veloraum	16 m ²
Waschen / Trocknen	15 m ²
Heizung / Technik	9 m ²

ERDGESCHOSS

RAUM	FLÄCHE
Entrée	6 m ²
Dusche / WC	4 m ²
Küche	4 m ²
Wohnen / Essen	34 m ²
Sitzplatz (gedeckt)	10 m ²
Doppelgarage	32 m ²
Pferdestall / Scheune	147 m ²

OBERGESCHOSS

RAUM	FLÄCHE
Zimmer 1	13 m ²
Zimmer 2	16 m ²
Zimmer 3	15 m ²
Korridor	18 m ²
Bad / Dusche / WC	8 m ²
Laube / Galerie über Scheune	130 m ²

DACHGESCHOSS

RAUM	FLÄCHE
Estrich (ausbaubar)	83 m ²

Total Wohnfläche (EG + OG)	118 m²
-----------------------------------	--------------------------

Highlights & Investitionen

HIGHLIGHTS

- Einmaliges Objekt: 4.5-Zimmer-Wohnhaus mit eigenem Pferdestall
- Sehr grosses Grundstück (4'814 m²) mit Platz für eine Pferdeweide
- Freistehende Lage ohne direkte Nachbarn – Ruhe und Diskretion
- Unverbaubare Weitsicht ins Grüne
- Scheune für bis zu 6 grosse bzw. 8 kleine Pferde, 4 Paddocks geplant
- Laube im Obergeschoss mit Weitblick und Sonnenuntergängen
- Wohnräume nach Westen ausgerichtet – viel Nachmittagssonne
- Landwirtschaftszone, nicht dem BGGB unterstellt – frei verkäuflich
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie über der Scheune
- Aktuell vermietet – attraktive Kapitalanlage mit laufendem Ertrag

GETÄTIGTE INVESTITIONEN & UNTERHALT

- | | |
|----------------|---|
| 2016 | Neubau des gesamten Anwesens – Wohnhaus, Doppelgarage und Scheune – in hochwertiger Massiv-Holzbauweise. |
| Laufend | Reparaturen bei Bedarf. Service von Heizung, Abwasserpumpe und Dach jährlich. |
| 2026 | Vorbereitung der Entwässerungsrinne vor Garage und Scheune sowie Drainage-Auslauf hinter der Scheune. |
| Aktuell | Das anstehende Strassen-/Velowegprojekt entlang der Bellikonerstrasse wird durch den Kanton Aargau finanziert; für die Eigentümerschaft entstehen keine Kosten. |

Verkaufsbedingungen

Die Liegenschaft ist aktuell vermietet; die Nettomiete beträgt CHF 4'200.– pro Monat. Die Kündigungsfrist des Mietverhältnisses beträgt 3 Monate. Der Mieter wurde über den beabsichtigten Verkauf informiert, das Mietverhältnis wurde jedoch nicht gekündigt.

Der Verkauf erfolgt zum Fixpreis von CHF 2'200'000.–, wobei sich die Eigentümerschaft bei mehreren Kaufangeboten das Recht vorbehält, ein Bieterverfahren durchzuführen. Kaufangebote sind schriftlich per E-Mail und inklusive einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank einzureichen.

Der Verkaufspreis versteht sich exklusive Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren. Die Wahl des Notariats obliegt der Verkäuferschaft.

VERKAUFSPREIS

CHF 2'200'000.–

ANTRITT

Nach Vereinbarung

RESERVATIONSVEREINBARUNG

**Anzahlung CHF 50'000.–,
unverzinst**

Factsheet

VERFÜGBAR AB

Nach Vereinbarung

WOHNEINHEITEN

1

WOHNZONE

Landwirtschaftszone

WÄRMEVERTEILUNG

Bodenheizung

BAUWEISE

DACHFORM

Satteldach mit Tondachziegeln

FENSTER

3-fach-Isolierverglasung, Lamellenstoren & Fensterläden Aluminium

FLÄCHEN & VOLUMEN

WOHNFLÄCHE

118 m²

GRUNDSTÜCK AKTUELL

5'043 m²

VOLUMEN WOHNHAUS

ca. 1'042 m³

ZIMMER

4.5

BAUJAHR

2016

PARZELLE NR.

Nr. 266

BAUWEISE

Massiv-Holzbau in Mischbauweise

DOPPELGARAGE

32 m²

GRUNDSTÜCK N. STRASSENPROJEKT

4'814 m²

VOLUMEN SCHEUNE

ca. 1'000 m³

BADEZIMMER

2

ZUSTAND

Gepflegt, hochwertiger Ausbau

WÄRMEERZEUGUNG

Luft-Wasser-Wärmepumpe

FASSADE

Kompaktfassade verputzt mit Aussenwärmedämmung

SCHEUNE

147 m²

Impressionen



Gemeinde Widen



Wohn- und Essbereich, EG



Wohn- und Essbereich, EG



Küche, EG



Eingangsbereich mit Garderobe, EG



Gästebad, EG



Zimmer 1, OG



Zimmer 2, OG



Zimmer 3, OG



Galerie, OG



Bad / Dusche / WC, OG



Laube, OG



Scheune / Pferdestall



Gedeckter Gartensitzplatz



Aussenansicht Westseite



Aussenansicht Westseite



Aussenansicht Westseite



Aussenansicht Ost-Süd-Seite



Aussenansicht Nordwest-Seite



Aussenansicht Ostseite



Aussenansicht Ostseite



Aussenansicht



Aussicht ins Grüne

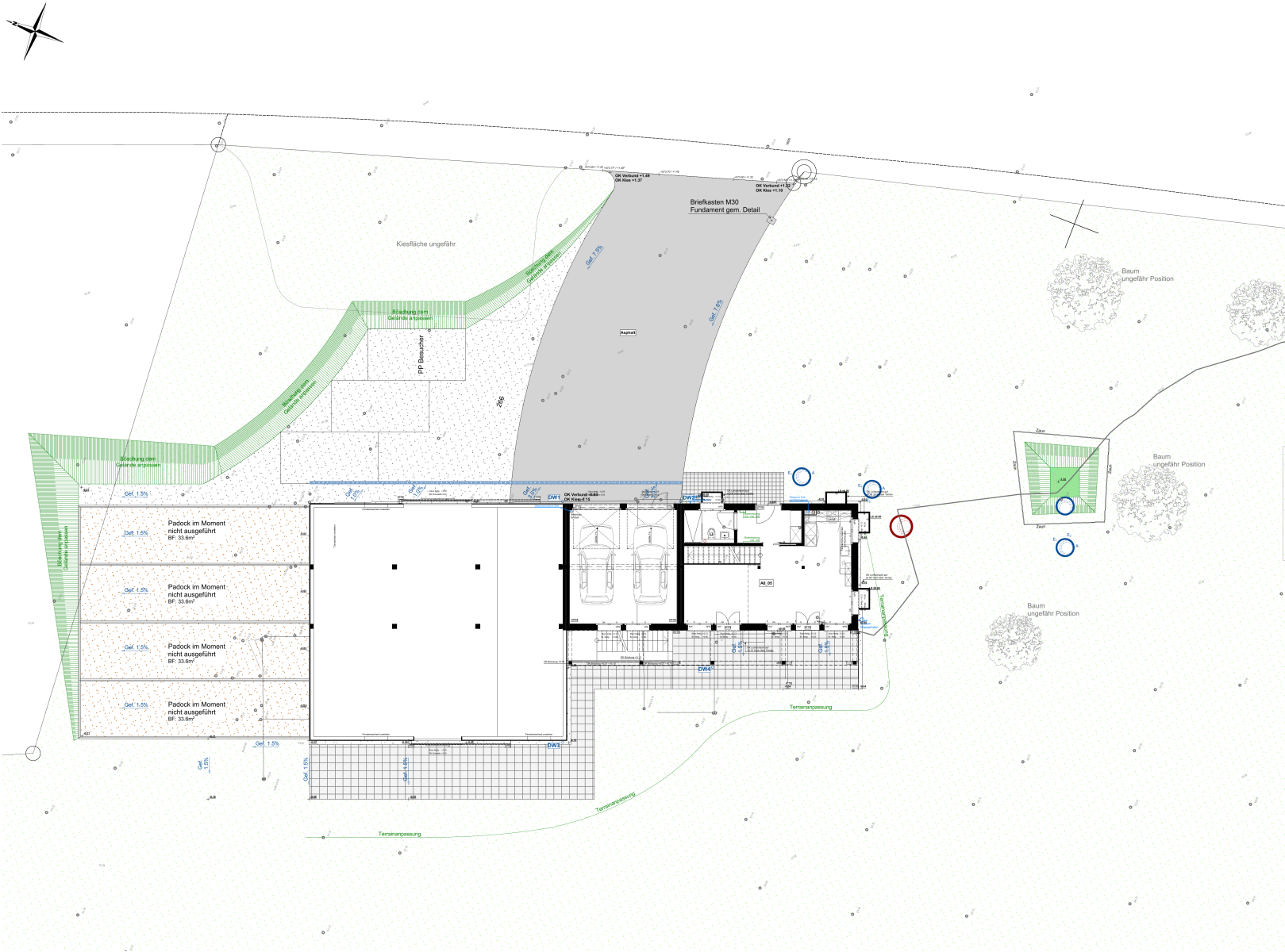


Lage an der Bellikonerstrasse

A wide-angle photograph of a modern wooden terrace. The terrace floor is made of large, dark grey rectangular tiles. The ceiling is made of light-colored wooden planks. A wooden pillar supports the ceiling. In the background, there is a green hillside with some trees and a clear blue sky. The text "Wohnen mit Weitblick" is written in the bottom left corner.

Wohnen mit Weitblick

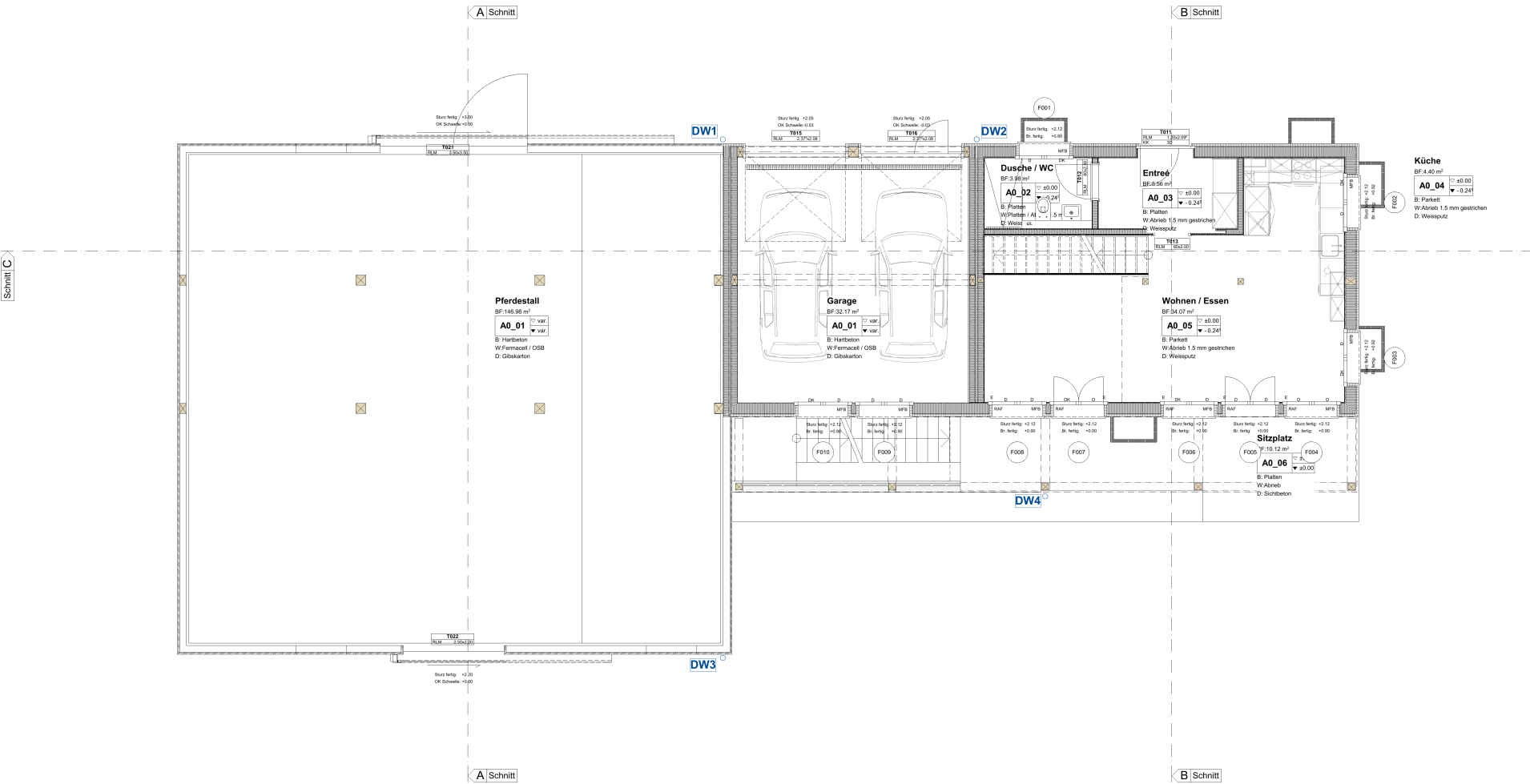
Umgebungsplan







Grundriss Erdgeschoss







IHRE ANSPRECHPERSON

Interesse an dieser Liegenschaft?

*Kontaktieren Sie uns noch heute für eine
persönliche Besichtigung.*

ANSPRECHPERSON

Floriane Jessica Bopp

TELEFON

044 768 25 18

E-MAIL

floriane.bopp@suterimmo.ch

ADRESSE

Suter ImmoPartner AG
Schulhausstrasse 9
8932 Mettmenstetten

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch Suter ImmoPartner AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten.