

# Moderne 3.5-Zimmerwohnung im 1. OG mit Balkon, Kellerabteil und Tiefgaragenparkplatz Sonnenhofweg 2, 5036 Oberentfelden



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 570'000.-
Verkauf	Nach Vereinbarung

### Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg  Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82  immobilien@hbl.ch www.hbl.ch
----------	--

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse

**Hypothekarbank Lenzburg AG**

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

## Finanzierungsbeispiel

### Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 570'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 114'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF 456'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF 13'680
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 5'700
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 5'700
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF 25'080</b>

\*Annahme Mittelwert

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF 79'800</b>
--------------------------------	-------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



## Objektspezifische Informationen

<b>Verkaufsobjekt</b>	3.5-Zimmerwohnung im 1. OG Sonnenhofweg 2 5036 Oberentfelden	
<b>Umfang</b>	3.5-Zimmerwohnung im 1. OG Kellerabteil Balkon Tiefgaragenparkplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge	
<b>Merkmale</b>	Grosse Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse Freundliche und ruhige Wohngegend Moderne Ausstattung Lift im Gebäude Tiefgaragenparkplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge	
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	2016
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 77 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 7 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 116)	ca. 7 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsanteile</b>	Eigentumswohnung	210/1000
	Einstellhallenplatz	13/65
<b>Erneuerungsfonds</b>	STWEG per 31.12.2023	CHF 35'598
<b>Stellplätze</b>	Tiefgaragenparkplatz	1







# Gemeinde Oberentfelden

## Allgemein

Oberentfelden liegt am Nordrand des ausgedehnten mittelländischen Molassegebietes. Molasseformationen bilden den Höhenzug "Berg", der aus der unteren Süsswasser- und der oberen Meeresmolasse besteht. Entfelden bedeutet "Ende des Feldes" und nicht Entenfeld, wie fälschlicherweise bei der 1830 erfolgten Schaffung des Wappens angenommen wurde. Im Jahre 1330 verkaufte Disentis den Hof mit der dazu gehörenden Kirche an das Kloster Königsfelden, von wo aus Oberentfelden auf Umwegen an das Adelsgeschlecht der von Hallwil gelangte, dass bis 1807 Inhaber der Kirchenrechte blieb.

Von 1415 an besass Bern die Oberhoheit über unser Gebiet. Der Verkauf von Oberentfelden an die Stadt Bern im 17. Jh. brachte die Unterstellung der Dorfbehörde unter die Landvogtei Lenzburg bis zum Ende der alten Ordnung im Jahre 1798.

Am 31. Dezember 2023 lebten 8'973 Einwohner in der Gemeinde Oberentfelden.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2024 110 %.

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über jegliche Schulstufen von der Unter-, Mittel- und Oberstufe. Zusätzlich befindet sich in Oberentfelden die Berufsschule, welche angehende Berufsfachleute (Berufslehre und Berufsmaturität) ausbildet. Abgerundet wird das Bildungsangebot von zahlreichen Kindergärten und -krippen.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen liegen im nahen Aarau.

## Verkehrsanbindung

### Motorisierter Individualverkehr

Die sehr zentrale Lage erlaubt es, alle grossen Städte schnell zu erreichen (Zürich 40 Min. / Luzern 45 Min. / Bern 60 Min. / Basel 50 Min.). Der Flughafen in Kloten ist innert 40 Minuten erreichbar, der Flughafen in Basel innert 50 Minuten..

### Öffentlicher Verkehr

Dank den regelmässigen Zugverbindungen nach Lenzburg sind die Pendlerwege unkompliziert (Zürich 45 Min. / Luzern 65 Min. / Bern 77 Min. / Basel 71 Min.).

## Einkaufsmöglichkeiten

In Oberentfelden gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ob Bäckereien, Restaurants, Apotheken oder grosse und bekannte Detailhändler, das Angebot bietet für jeden Geschmack etwas Passendes. Nur wenige Autominuten ist die Gemeinde Aarau erreichbar, welche ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet.

## Freizeit & Natur

Die angrenzenden Wälder um Oberentfelden können innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Ausserdem bietet Oberentfelden durch diverse Vereine ein vielseitiges, kulturelles und sportliches Angebot für Jung und Alt. Das Frei- und Hallenbad Entfelden, der Tennisclub Entfelden, sowie der Sportplatz mit diversen Fussballplätzen rundet das Angebot ab.



# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Oberentfelden ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Aarau, liegt im unteren Suhrental und grenzt an den Kanton Solothurn.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / Bushaltestellen
- 3** Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Gemeindeverwaltung
- 5** Schulzentren
- 6** Banken
- 7** Post
- 8** Schwimmbad



# Objektbeschreibung

## Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Aussendämmung, Fassade gestrichen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar in Zimmern, elektrisch bedienbar im Wohnzimmer, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster mit 3-facher-Isolierverglasung.

## Dach

Flachdach gedämmt, Spenglerarbeiten aus Aluminium.

## Ausbau Wohnung

### Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten Raumhoch.

### Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

### Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

## Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne und hindernisfreie Dusche, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Reduit: Lavabo, Waschmaschine und Wäschetrockner von Bauknecht.

## Küche

Küche mit Hochglanzfronten, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Granit, Geräte von Electrolux (Glaskeramik, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler), Dampfzug von Siemens.

## Heizung

Wärmepumpe Luft-Wasser, zentraler Warmwasserboiler über Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Wasserenthärtungsanlage.

## Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern. Beim Tiefgaragenparkplatz ist eine Ladestation für E-Autos installiert.

## Umgebung

Gepflegte Gartenanlage mit vereinzelt Bäumen und Stauden, Gehwege mit Verbundsteinen, Tiefgarageneinfahrt aus Asphalt / Beton.

## Fazit

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. In der Liegenschaft befinden sich nur drei Wohneinheiten. Die hindernisfreie Wohnung ist sofort bezugsbereit. Die Wohnung bietet zahlreiche Vorzüge: gute, zentrale und trotzdem ruhige Wohnlage, Reduit mit Waschturm, hochwertige Materialisierung, Nasszelle mit Whirlwanne und bodenebene Dusche, Einstellhallenplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge – um nur einige davon zu nennen.

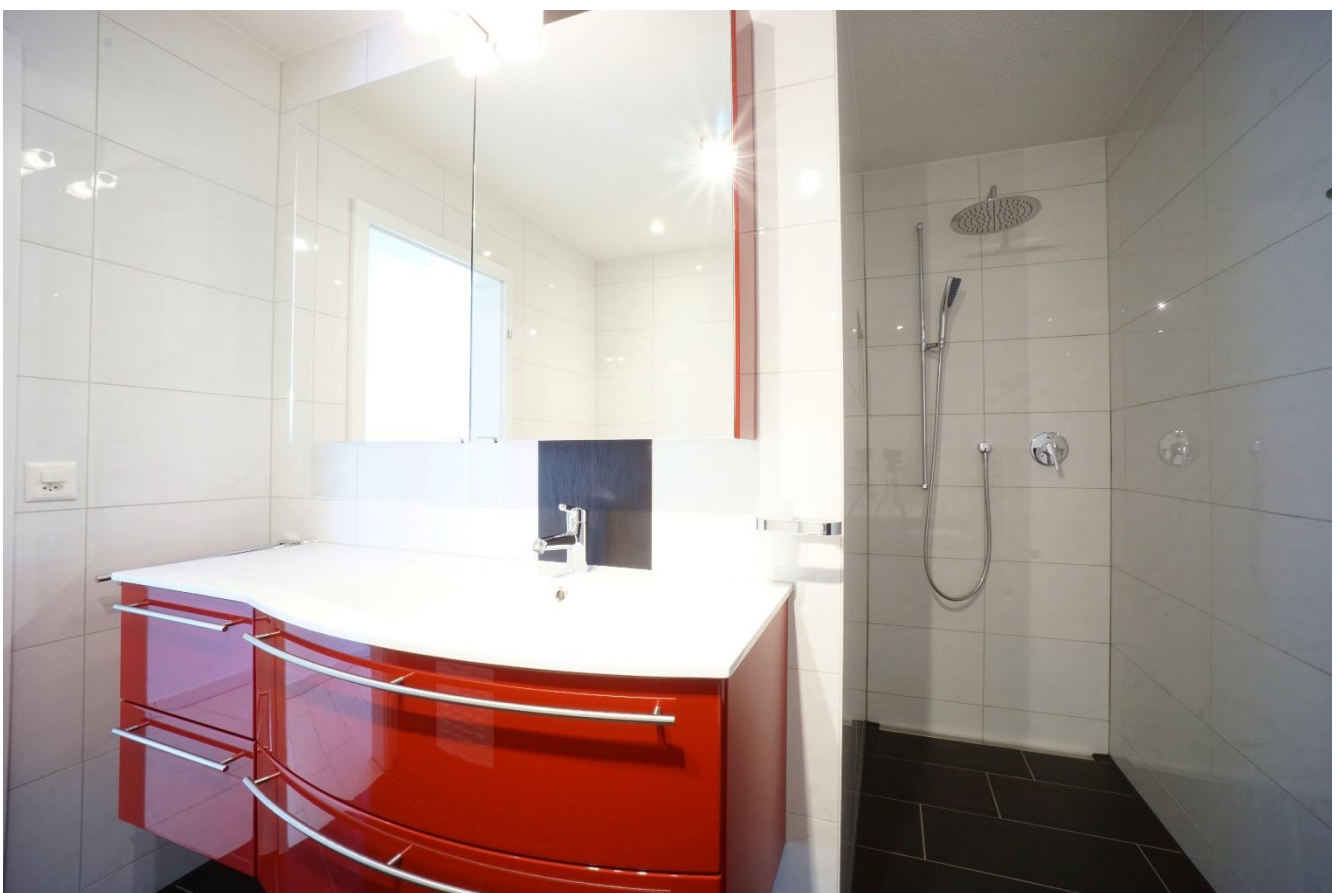
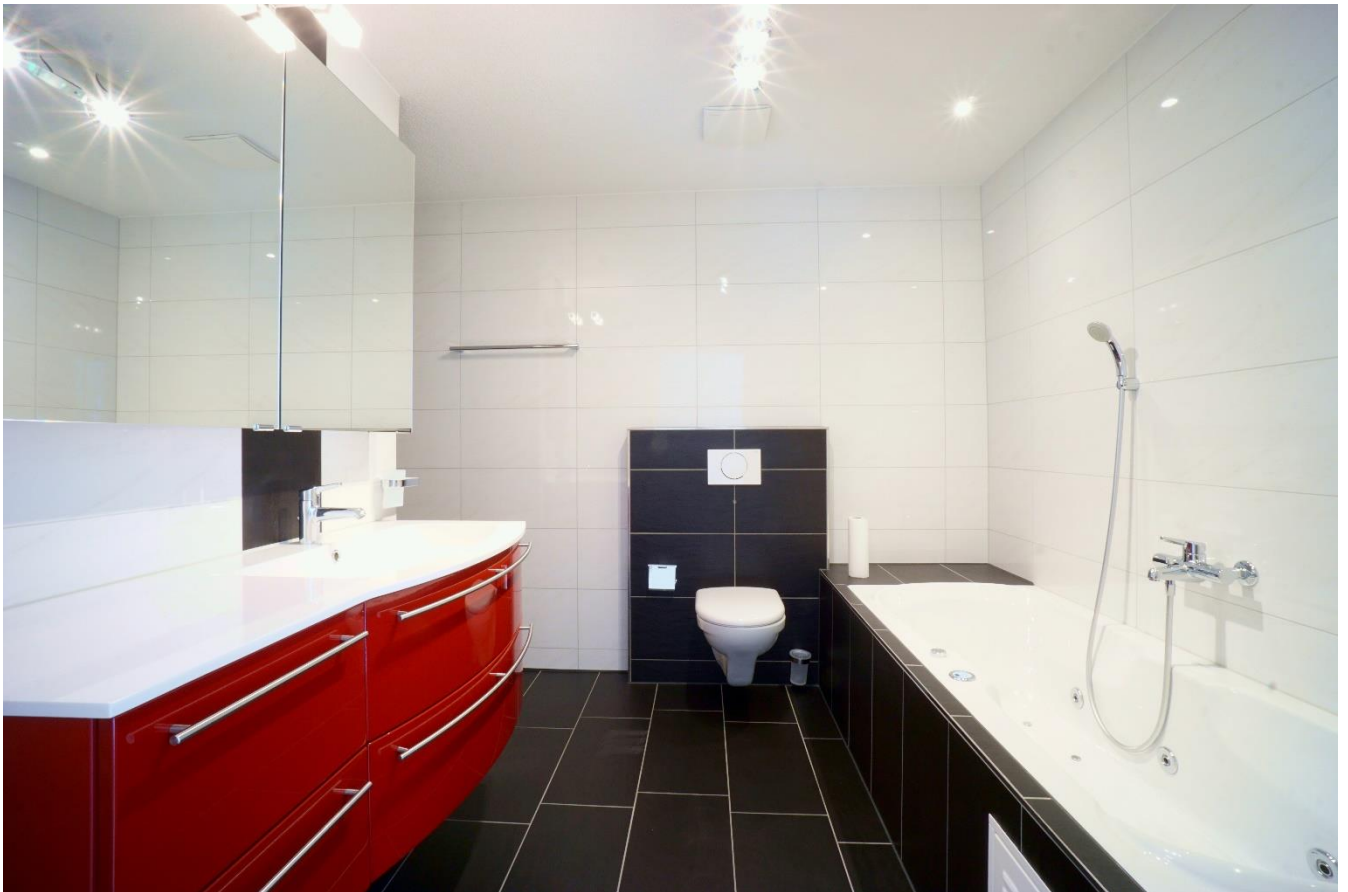
# Raumprogramm

<b>Hauptnutzfläche</b> (HNF)	Korridor	9.9 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	20.8 m <sup>2</sup>
	Küche	12.1 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	10.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	13.2 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	6.4 m <sup>2</sup>
	Reduit	3.7 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>76.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b> (NNF)	Keller	6.5 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
<b>Aussennutzfläche</b> (ANF)	Balkon	6.8 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>6.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 77 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 7 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 7 m <sup>2</sup>



# Impressionen















# Beilagen

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter  
Direktwahl  
Fax  
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



Hypothekbank Lenzburg

Aarau, 27. Juli 2017

### Auszug aus Police Nr. 341732

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Oberentfelden Sonnenhofweg 2
Gebäude-Nr:	OEN.02431
Eigentümer:	StWE Gebäude 2431 Sonnenhofweg 2 5036 Oberentfelden
Versicherungswert*):	1'739'000 Fr. (Index 2017: 486)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	03.06.2016
Baujahr:	2016
Kubatur:	2'828 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

\*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 □ Postfach □ 5001 Aarau □ Tel. 0848 836 800 □ Fax 062 836 36 63 □ gebäude@agv-ag.ch □ www.agv-ag.ch





## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

### Oberentfelden (AG) / CH281754619303 / 736 / 2 / 4010 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Oberentfelden / 4010
Grundbuchname	Oberentfelden
Grundstück-Nr.	736 / 2 / 4010 / -
E-GRID	CH281754619303
Beschreibung	3 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	210/1000 Miteigentum Oberentfelden / CH715270239703 / 736 / - / 4010 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

### Anmerkungen

05.05.2015	001-2015/1497/0 001-2015/2347	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
05.05.2015	001-2015/1498/0 001-2015/2350	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
15.02.2016	024-2016/1366/0 024-2016/779	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services



---

**Rangverschiebungen**

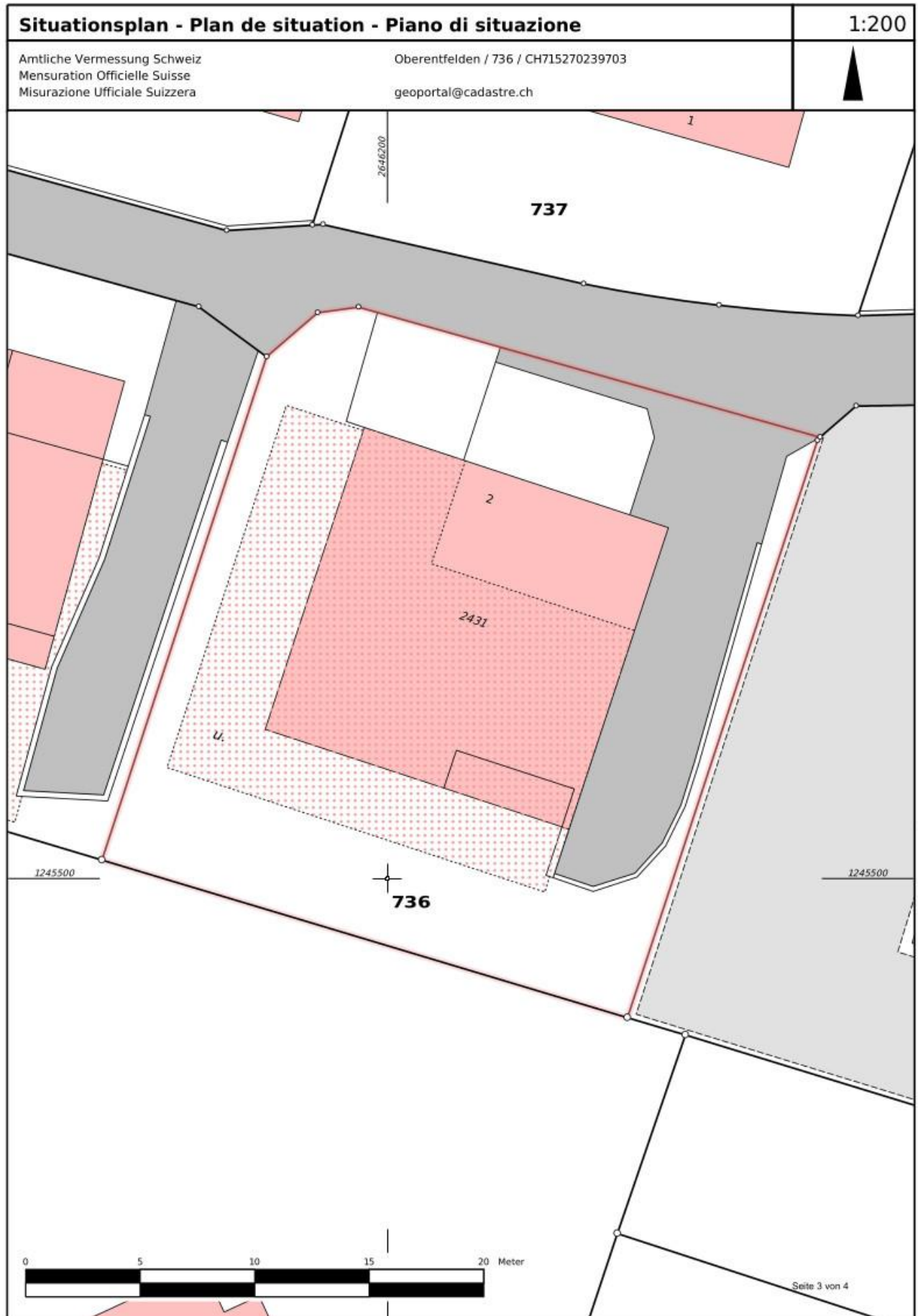
Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 18.03.2024

Keine





## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH281754619303>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand:	18.03.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	14.03.2024

Auszug erstellt am: 20.03.2024 15:43:16





## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

### Oberentfelden (AG) / CH216117549327 / 736 / 4-1 / 4010 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Oberentfelden / 4010
Grundbuchname	Oberentfelden
Grundstück-Nr.	736 / 4-1 / 4010 / -
E-GRID	CH216117549327
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	13/65 Miteigentum Oberentfelden / CH209361175465 / 736 / 4 / 4010 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

### Anmerkungen

05.05.2015	001-2015/1499/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	001-2015/2351	

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

05.05.2015	001-2015/1497/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts
	001-2015/2348	
05.05.2015	001-2015/1497/0	Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer
	001-2015/2349	

### Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

---

---

**Rangverschiebungen**

Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 18.03.2024

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

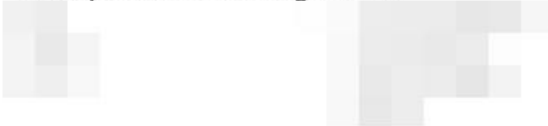
### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH216117549327>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

---

### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand:	18.03.2024
Auszug erstellt am:	20.03.2024 15:47:40

### Gesamtrechnung 2023

Liegenschaft: 736, Sonnenhofweg 2, 5036 Oberentfelden

	Rechnung 2022 CHF	eff. Kosten 2022 CHF	Budget 2023 CHF
<b>Nebenkosten</b>			
- Differenz Rechnung 2022	438.35	438.35	-1'167.45
- Allgemein Strom	600.00	2'225.45	600.00
Verbrauchergerechter Stromverbrauch (Akonto)	1'500.00		1'500.00
- Allgemein Wasser + Abwasser	500.00	1'102.05	500.00
Verbrauchergerechter Wasserverbrauch (Akonto)	300.00		300.00
- Versicherungen	1'713.00	1'713.00	2'190.80
- Lift Service inkl. Nottelefon	2'972.25	2'972.25	3'017.30
- Investitionen - Sicherheit	1'500.00	297.05	1'500.00
- Unterhalt (Entsorgung / Lampen / usw...)	300.00	108.00	300.00
- Technikraum / Garage Service	200.00	0.00	200.00
<b>Zw. Total (massgebend für Quote-Berechnung)</b>	<b>10'023.60</b>	<b>8'856.15</b>	<b>8'940.65</b>
- Hauswart Honorar	2'000.00	2'000.00	2'000.00
- Verwaltung Honorar	2'000.00	2'000.00	2'000.00
<b>Total:</b>	<b>14'023.60</b>	<b>12'856.15</b>	<b>12'940.65</b>

### Einzelrechnung 2023

Liegenschaft: 736, Sonnenhofweg 2, 5036 Oberentfelden

	Wertquote	Gesamtrechnung zahlbar bis 28.02.2023
1 Inkl. Anteil Hauswart Honorar 1'000.00	326.00	3'914.70 CHF
2 Inkl. Anteil Verwaltung Honorar 1'000.00	223.00	2'993.80 CHF
3 Inkl. Anteil Hauswart u. Verwaltung Honorar 2'000.00	451.00	6'032.20 CHF
	<b>1'000.00</b>	<b>12'940.70 CHF</b>

Unterschriften: 



### Gesamtrechnung 2024

Liegenschaft: 736, Sonnenhofweg 2, 5036 Oberentfelden

Angaben in CHF	Rechnung 2023	eff. Kosten 2023	Budget 2024
<b>Nebenkosten</b>			
- Differenz Rechnung 2023	-1'167.45	-1'167.45	72.55
- Allgemein Strom (Akonto)	2'100.00	3'366.45	4'000.00
- Allgemein Wasser + Abwasser (Akonto)	800.00	1'272.15	1'200.00
- Versicherungen	2'190.80	2'190.80	1'933.65
- Lift Service inkl. Nottelefon	3'017.30	3'017.30	3'077.80
- Investitionen - Sicherheit	1'500.00	0.00	2'000.00
- Unterhalt (Entsalzung / Lampen / usw...)	300.00	333.95	400.00
- Technikraum / Garage Service	200.00	(1800.00)	500.00
<b>Zwischentotal:</b>	<b>8'940.65</b>	<b>9'013.20</b>	<b>13'184.00</b>
- Hauswart Honorar	2'000.00	2'000.00	2'000.00
- Verwaltung Honorar	2'000.00	2'000.00	2'000.00
<b>Total:</b>	<b>12'940.65</b>	<b>13'013.20</b>	<b>17'184.00</b>

### Einzelrechnung 2024

Liegenschaft: 736, Sonnenhofweg 2, 5036 Oberentfelden

	Wertquote	Rechnung zahlbar bis bis 31.03.2024
<b>*Verbrauchergerechte Abrechnung Strom/Wasser 2023</b>		
1 Inkl. Anteil Hauswart Honorar 1'000.00	326.00	5'298.00 + 355.75 * <b>5'653.75</b>
2 Inkl. Anteil Verwaltung Honorar 1'000.00	223.00	3'940.00 + 531.25 * <b>4'471.25</b>
3 Inkl. Anteil Hauswart u. Verwaltung Honorar 2'000.00	451.00	7'946.00 + 851.50 * <b>8'797.50</b>
	<b>1'000.00</b>	<b>17'184.00</b> <b>18'922.50</b>

Unterschriften: 