



Traumhafte Neubauwohnung in familienfreundlichem Quartier
Arvenweg 5, 5504 Othmarsingen

Inhaltsverzeichnis

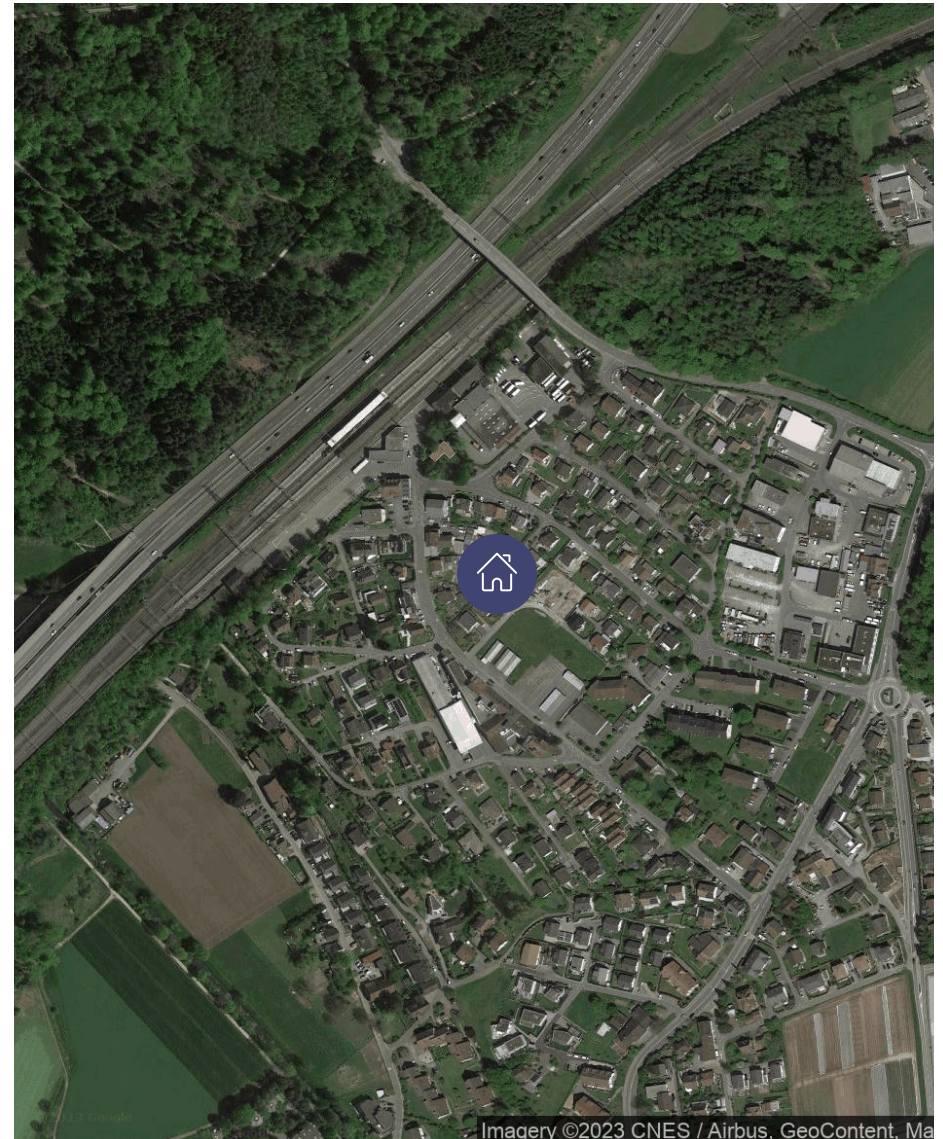
Die Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	05
Zahlen und Fakten	06
Impressionen	08
Dokumente	13
Unsere Dienstleistungen	17
Ihr Berater	18

Die Lage

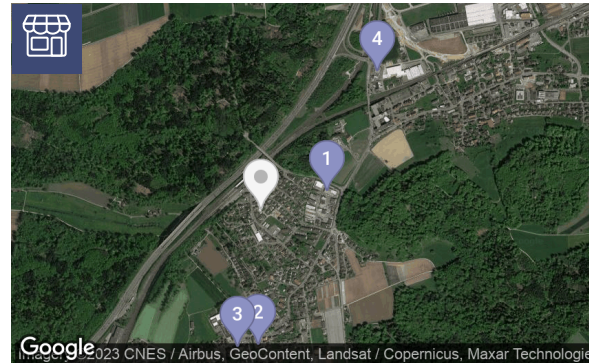
Othmarsingen

Othmarsingen im Kanton Aargau hat sich in den vergangenen Jahren zu einem sehr attraktiven Wohn- und Arbeitsort entwickelt. Immer mehr Menschen schätzen den optimalen Ausgleich, den die Gemeinde bietet: Sie ist sowohl wirtschaftlich interessant, verfügt über beste Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und punktet mit der umliegenden, satt grünen Natur. Othmarsingen ist eine Gemeinde des Bezirks Lenzburg und ist nicht zuletzt bei Familien durch ihre vielen Vorzüge sehr beliebt.

Belebte und wirtschaftlich florierende Zentren des Mittellandes liegen kurze Distanzen entfernt und können von Othmarsingen aus rasch und unkompliziert erreicht werden. So befinden sich etwa S-Bahn-Anschlüsse nach Aarau, Lenzburg oder Zürich oder die Autobahn A1 nur wenige Minuten entfernt. Die Gemeinde verfügt zudem über Angebote für die Kinderbetreuung und Schulen bis zum Ende der Primarschule, die Oberstufe im Kreisschulverband befindet sich in Lenzburg und ist nur wenige Minuten von Othmarsingen entfernt.



Infrastruktur



Schulen und Bildung

1 Kindergarten Waldrüti	58 m
🚶 1 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
2 Schulleitung / Schulverw...	571 m
🚶 8 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
3 Primarschule Othmarsingen	629 m
🚶 10 min 🚲 3 min 🚗 3 min	
4 Kldergarten Wiesenweg	640 m
🚶 9 min 🚲 3 min 🚗 2 min	

Einkauf

1 migrolino Othmarsingen	320 m
🚶 6 min 🚲 2 min 🚗 2 min	
2 Coop Othmarsingen	631 m
🚶 10 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
3 VOLG Othmarsingen	652 m
🚶 11 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
4 Coop Pronto	845 m
🚶 14 min 🚲 5 min 🚗 3 min	

Öffentlicher Verkehr

1 Othmarsingen Bahnhof	128 m
🚶 3 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
2 Othmarsingen, Bahnhofstrasse	161 m
🚶 2 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
3 Othmarsingen, Rössli	614 m
🚶 11 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
4 Mägenwil, Gewerbepark	716 m
🚶 13 min 🚲 4 min 🚗 3 min	

Objektbeschreibung

Traumhafte Neubauwohnung in familienfreundlichem Quartier

Die Gemeinde Othmarsingen ist ein herrlicher Ort zum Leben und um sich wohlfühlen. Im Bezirk Lenzburg gelegen vereint die Gemeinde zahlreiche Vorzüge: Sie ist ein ruhiger, familienfreundlicher Wohnort, die grüne umliegende Natur ist jeweils nur kurze Distanzen entfernt. Gleichzeitig liegen ÖV-Anschlüsse nach Aarau, Lenzburg oder Zürich und die Autobahn A1 nur wenige Minuten entfernt. Zudem befinden sich Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung.

An ausgezeichneter Lage in einem sehr familienfreundlichen Einfamilienhausquartier steht in Othmarsingen eine 4.5-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 106m² im ersten Stockwerk eines Dreifamilienhauses zum Verkauf. Da es sich um einen Neubau handelt, haben Sie als künf-

tige Eigentümer die Möglichkeit, bei der Ausstattung mitzuentcheiden und so Ihren individuellen Stil einzubringen. Die Wohnung ist über Treppenhaus oder Lift erreichbar und punktet neben dem gehobenen Ausbaustandard auch mit dem raffinierten Grundriss. Die Wohnung wird durch Fernwärme komfortabel über Bodenheizung beheizt.

Das Entrée der Wohnung führt in einen kurzen Korridor, von dem zu beiden Seiten je eine Nasszelle abgeht – einerseits das Bad mit Badewanne, andererseits das Tages-WC mit Waschbecken. Weiter befinden sich die drei Schlafzimmer entlang des Flurs. Jedes Zimmer verfügt über grosszügige Fenster und das Zimmer auf der rechten Flurseite führt zudem auf einen privaten Aussensitzplatz von 10m² – ein beson-

deres Highlight.

Der Korridor mündet in den offenen, geräumigen Wohn-, Koch- und Essbereich. Linkerhand befindet sich die Küche, hinter der ein praktisches Reduit liegt, welches ausreichend Platz für Vorräte und Utensilien bietet. Die moderne Küche verfügt über eine Kochinsel. Der gesamte Raum ist dank der grossen Fensterfronten lichtdurchflutet und einladend und führt auf den Balkon mit einer Fläche von 25m². Hier bietet sich die ideale Möglichkeit, um im Kreise von Familie und Freunden einen Tag ausklingen zu lassen und das Zusammensein zu geniessen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Zahlen und Fakten

Adresse

Arvenweg 5, 5504 Othmarsingen

Objektdetails

Nutzung Wohnen

Anzahl Wohneinheiten 3

Objektart Wohnung

Etage 1

Zimmer 4½

Badezimmer 1

Anzahl Gäste WC 1

Baujahr 2024

Verfügbar ab Auf Anfrage

Referenz-Nr. 1814

Flächen / Volumen

Nettowohnfläche 106 m²

Balkonfläche 25 m²

Kellerfläche 8 m²

Gartenfläche 15 m²

Wertquote 327/1000

Finanzen

Verkaufspreis CHF 890'000.-

Zusatzangebote

1 x Garagenbox CHF 25'000.-

 Grundbuch

Parzellen-Nr	1074
--------------	------

 Energie

Wärmeerzeugung	Fernwärme
----------------	-----------

Wärmeverteilung	Bodenheizung
-----------------	--------------

 Eigenschaften

-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Balkon• Erstwohnsitz• Kinderfreundlich• Lift | <ul style="list-style-type: none">• Projektiert• Ruhig• Sonnig |
|---|--|
-

Impressionen





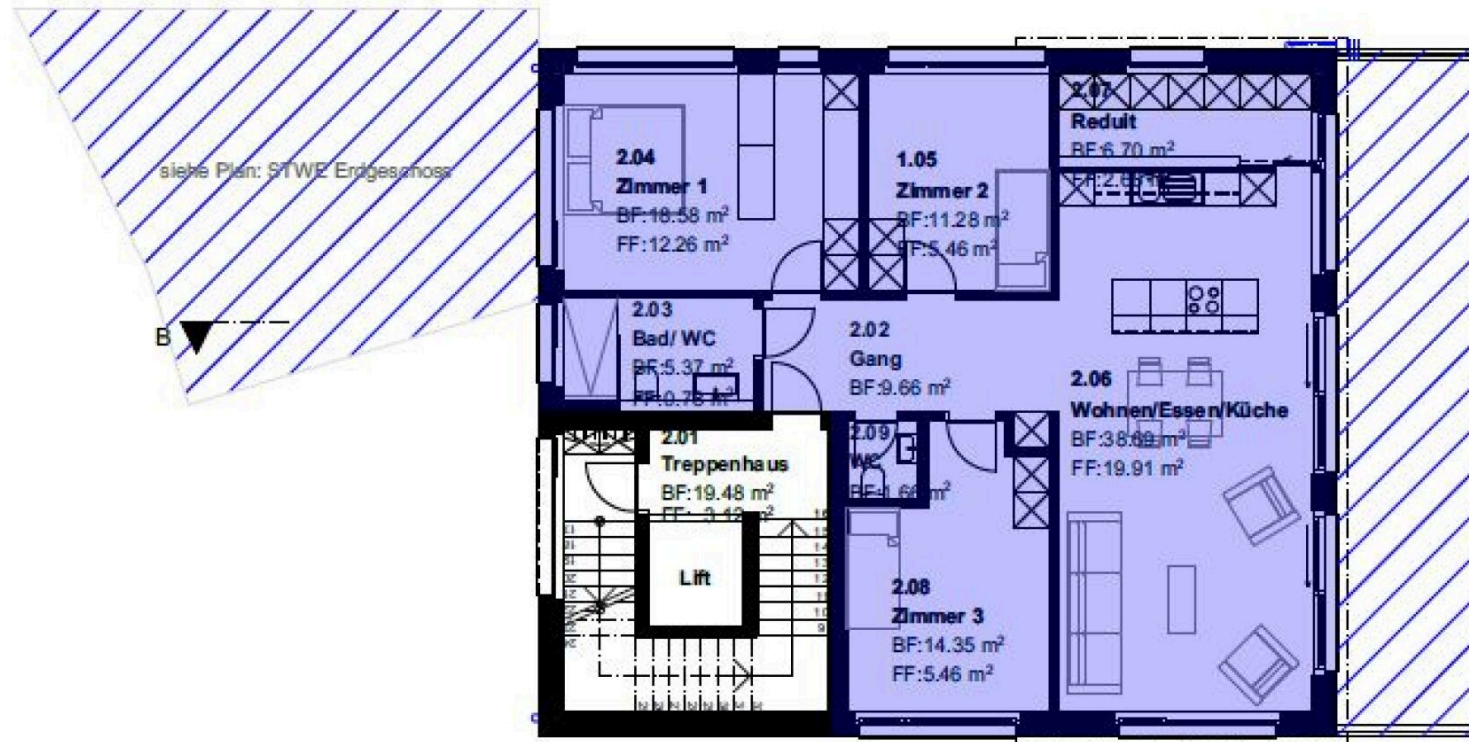




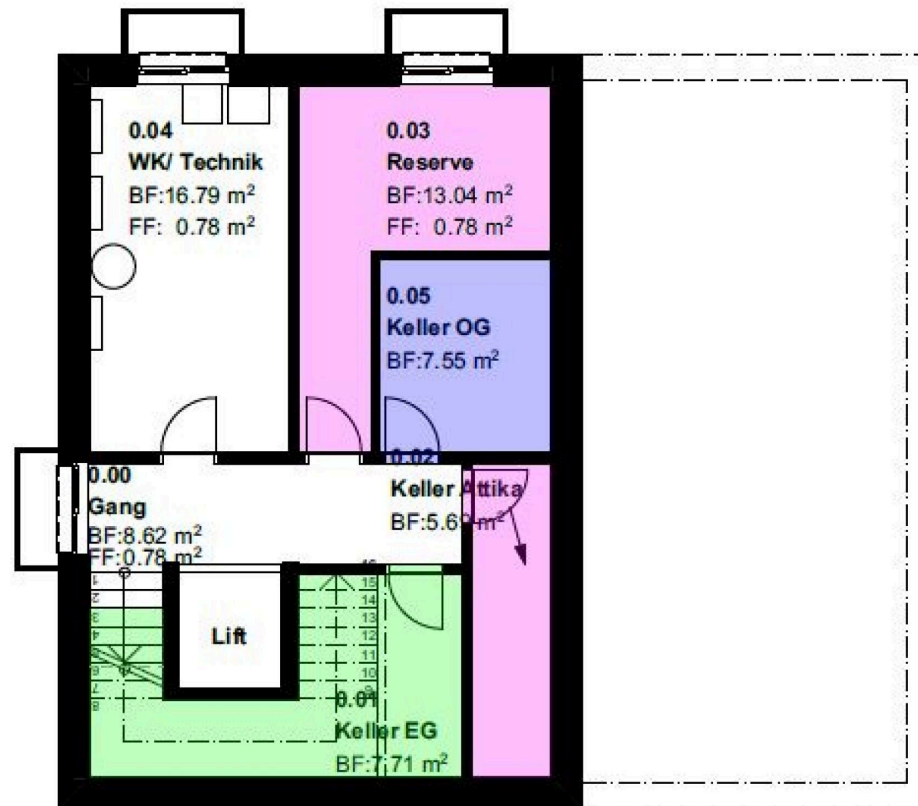


Dokumente

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Situationsplan



Gebäudeschnitte



Unsere Dienstleistungen

Die VAL Group begleitet durch den gesamten Verkaufsprozess. Engagiert, professionell und persönlich. Wir bringen Verkäufer und Käufer zusammen; eine gleichsam schöne wie anspruchsvolle Aufgabe. Wir freuen uns, Sie bei einem ersten Gespräch persönlich kennenzulernen.

Die VAL Group bietet als Immobilienvermittler vollumfängliche Dienstleistungen an; für Verkäufer und Käufer. Der Immobilienverkauf ist oftmals mit vielen rechtlichen Stolpersteinen, allerhand Vorschriften und einem hohen finanziellen Einsatz verbunden. Ein triftiger Grund, seinen Vermittlungspartner mit Bedacht und Augenmass zu wählen.

Bei folgenden Themen unterstützen wir Sie gerne:

- Erstellung von Verkaufsdokumentationen
- Professionelle Fotografie und Drohnenaufnahmen
- Professionelle Visualisierung von Neubauten
- Vermarktung auf allen relevanten Plattformen
- Vermarktung über unser bestehendes Netzwerk
- Beratung beim gesamten Kauf- und Verkaufsprozess
- Unterstützung bei Kaufverträgen, Versicherungen und anderen Verträgen
- Abklärungen der Finanzierung bei diversen Banken



Ihr Berater



Philippe Zbinden
Berater

+41 79 562 43 88
philippe.zbinden@valgroupp.ch
Nordstrasse 2
3900 Brig

Hinweis: Besichtigungen und Verhandlungen werden durch die VAL Group AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.