



Traumhafte Neubau-Gartenwohnung in familienfreundlichem Quartier  
Arvenweg 5, 5504 Othmarsingen

# Inhaltsverzeichnis

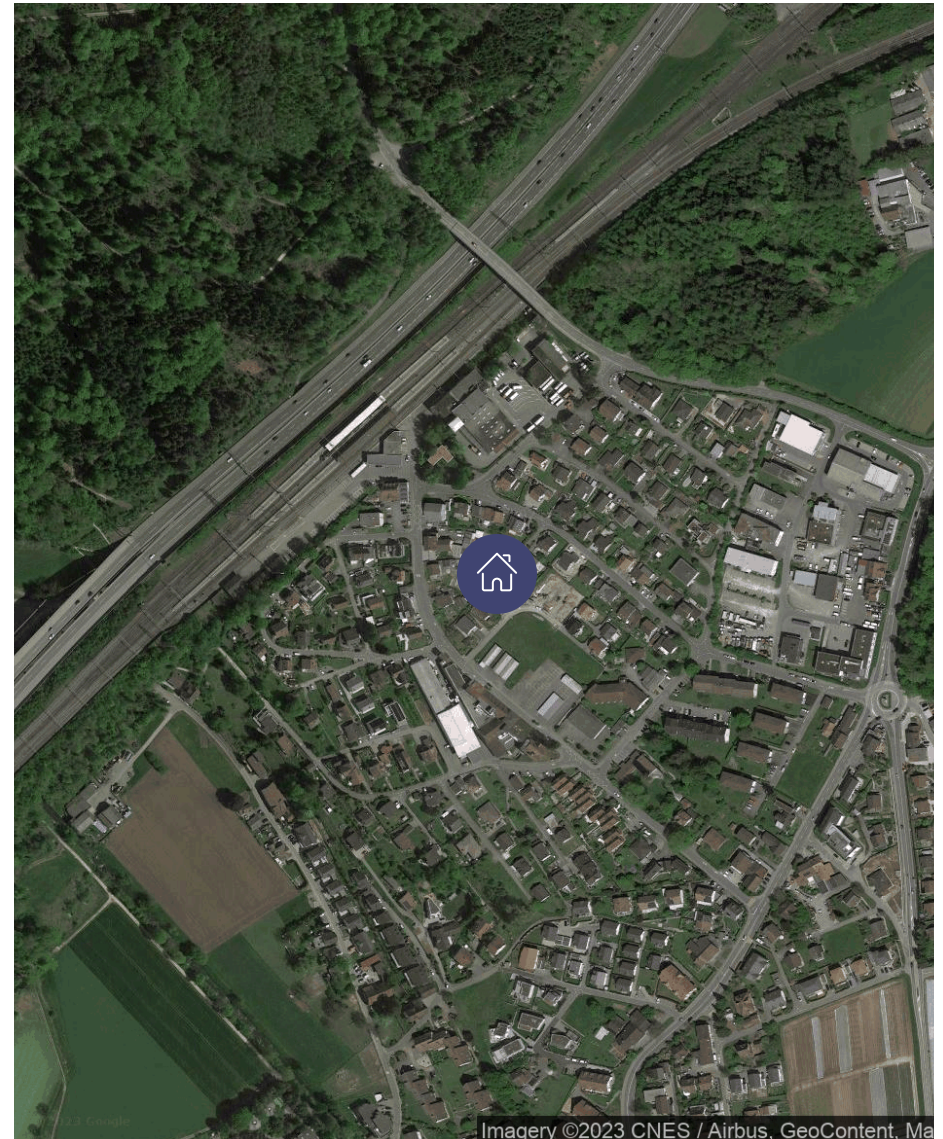
Die Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	05
Zahlen und Fakten	06
Impressionen	08
Dokumente	12
Unsere Dienstleistungen	16
Ihr Berater	17

# 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	57 m
🚶 1 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
2 Schulleitung / Schulverw...	572 m
🚶 8 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
3 Primarschule Othmarsingen	631 m
🚶 10 min 🚲 3 min 🚗 3 min	
4 KIndergarten Wiesenweg	642 m
🚶 9 min 🚲 3 min 🚗 2 min	



## Einkauf

1 migrolino Othmarsingen	318 m
🚶 6 min 🚲 2 min 🚗 2 min	
2 Coop Othmarsingen	633 m
🚶 10 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
3 VOLG Othmarsingen	654 m
🚶 11 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
4 Coop Pronto	843 m
🚶 14 min 🚲 5 min 🚗 3 min	



## Öffentlicher Verkehr

1 Othmarsingen Bahnhof	127 m
🚶 3 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
2 Othmarsingen, Bahnhofstrasse	162 m
🚶 2 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
3 Othmarsingen, Rössli	617 m
🚶 11 min 🚲 3 min 🚗 2 min	
4 Mägenwil, Gewerbepark	713 m
🚶 12 min 🚲 4 min 🚗 3 min	

# Objektbeschreibung

## Traumhafte Neubau-Gartenwohnung in familienfreundlichem Quartier

Die Gemeinde Othmarsingen ist ein herrlicher Ort zum Leben. Im Bezirk Lenzburg gelegen vereint die Gemeinde zahlreiche Vorzüge: Sie ist ein ruhiger, familienfreundlicher Wohnort, die umliegende Natur ist schnell erreichbar. Gleichzeitig liegen ÖV-Anschlüsse und die Autobahn A1 nur wenige Minuten entfernt und Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Umgebung.

An ausgezeichneter Lage in einem familienfreundlichen Einfamilienhausquartier steht eine 4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von 106m<sup>2</sup> in einem Dreifamilienhaus zum Verkauf. Da es sich um einen Neubau handelt, haben Sie als künftige Eigentümer die Möglichkeit, bei der Ausstattung mitzuentcheiden und so Ihren individuellen Stil einzubringen. Die

Wohnung ist über Treppenhaus oder Lift, sowie über einen privaten Zugang über den Garten erreichbar und punktet neben dem gehobenen Ausbaustandard auch mit dem raffinierten Grundriss – durch die leichte Absenkung in den Boden bietet sich Ihnen besonders viel Privatsphäre. Die Wohnung wird durch Fernwärme komfortabel über Bodenheizung beheizt. Zudem kann eine Garagenbox neben dem Haus dazugekauft werden.

Das Entrée 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 – zwei auf der linken, eines auf der Rechten Flurseite. Jedes Zimmer verfügt über grosszügige

Fenster und wirkt nicht zuletzt dadurch sehr freundlich. Der Korridor mündet in den offenen, geräumigen Wohn-, Koch- und Essbereich. Linkerhand befindet sich die Küche, hinter der ein praktisches Re-duit liegt, welches ausreichend Platz für Vorräte und Utensilien bietet. Die moderne Küche verfügt über eine Kochinsel. Der gesamte Raum ist dank der Fensterfronten lichtdurchflutet und einladend und führt auf einen Terrassenplatz mit einer Fläche von 25m<sup>2</sup> und weiter auf die 35m<sup>2</sup> grosse Gartenfläche – ein besonderes Highlight. Hier lassen sich unvergessliche Momente und das Zusammensein mit den Lieben 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	Gartenwohnung
Anzahl Stockwerke	3
Zimmer	4½
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Zustand	Neubau
Baujahr	2024
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Referenz-Nr.	1815

### Flächen / Volumen

Nettowohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	25 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	35 m <sup>2</sup>
Wertquote	325/1000

### 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"><li>• Erdgeschoss</li><li>• Erstwohnsitz</li><li>• Kinderfreundlich</li><li>• Lift</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektiert</li><li>• Ruhig</li><li>• Sonnig</li></ul> |
|--|--|
-

# Impressionen





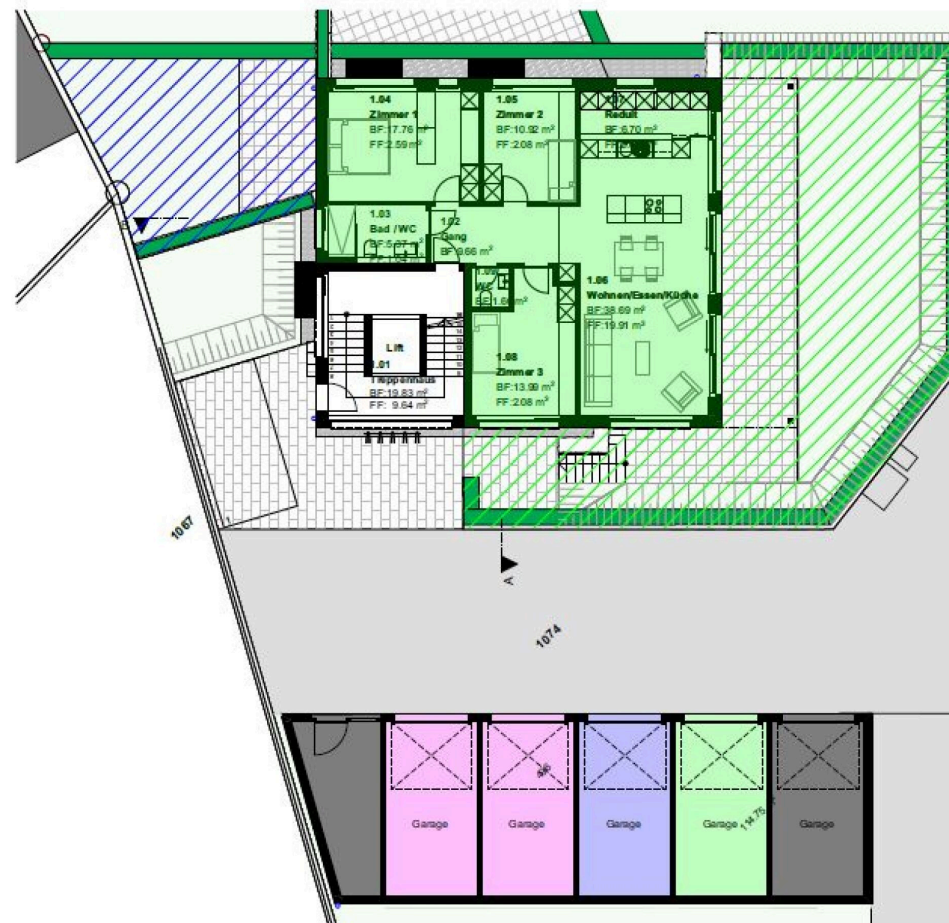




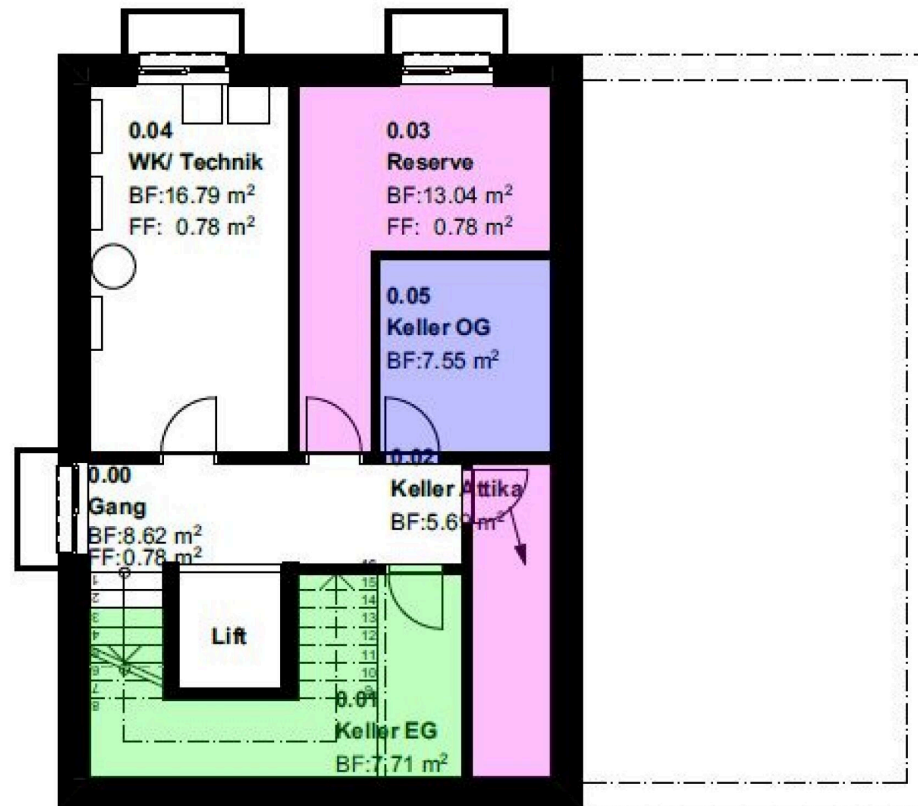


# Dokumente

## Grundriss Erdgeschoss



## 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@valgrou.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.