

EINZIGARTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE: 161 M² ELEGANZ & KOMFORT IN TRAURLAGE

Erkunden Sie ein 6.5-Zimmer-Paradies, wo innovative Raumgestaltung auf unvergleichliche Gartenidylle trifft – Ihr Schlüssel zu einem exklusiven Lebensstil

Verkaufspreis

CHF 1'690'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Sins	5
Beschreibung	5
Detailbeschreibung	7
Grundriss	9
Impressionen	12
Über Immoanker	35
Disclaimer	37



ADRESSE

Kellengasse 4E, 5643 Sins



OBJEKTART

Doppeleinfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'690'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

161 m²



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

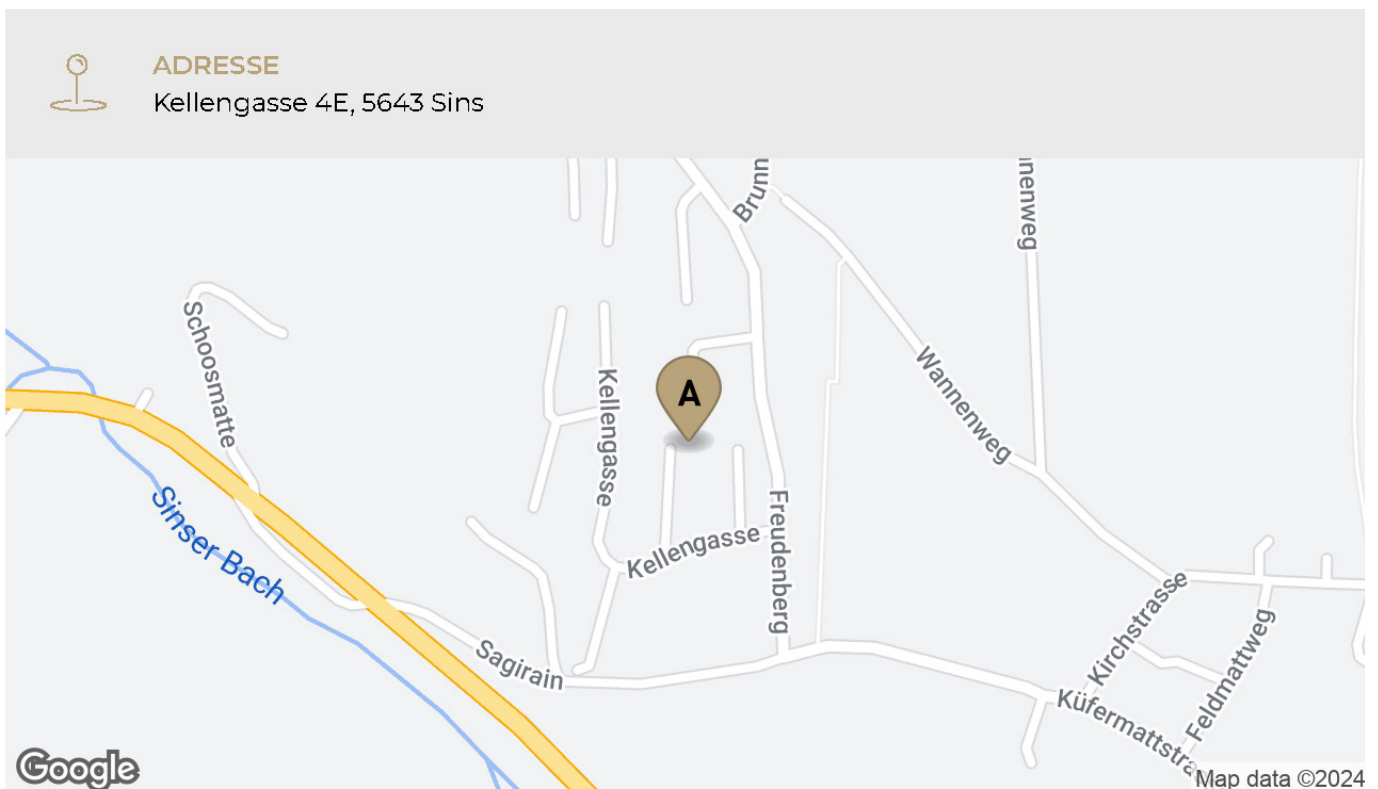
2004



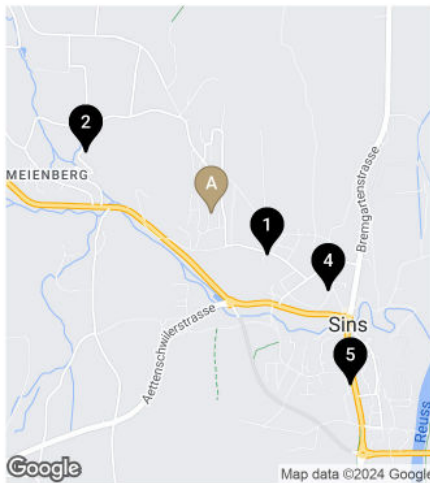
REFERENZ-NR.

81

LAGE DER LIEGENSCHAFT

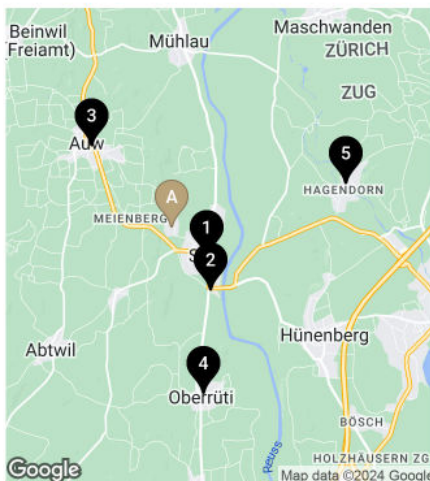


DIE INFRASTRUKTUR



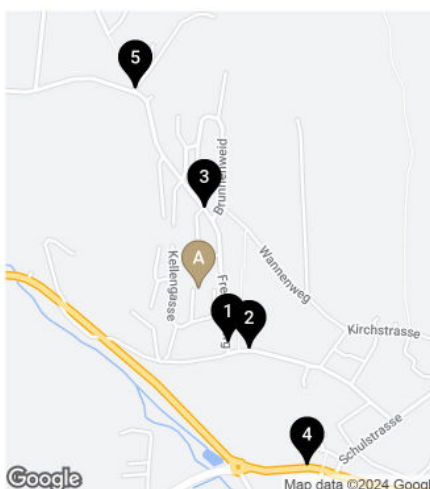
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten 347 m	6'	1'	1'
2 Schulleitung Oberstufen 697 m	20'	7'	4'
3 Schul- und Jugendsozialarbeit 697 m	20'	7'	4'
4 Oberstufe Ammannsmatt 699 m	13'	3'	3'
5 Kita Kidimundo KLG 1.1 km	20'	5'	3'





Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Sins 928 m	16'	4'	3'
2 migrolino Sins 1.5 km	25'	6'	4'
3 Volg Auw 2.3 km	41'	12'	6'
4 Volg Oberrüti 3.4 km	56'	14'	6'
5 Volg Hagendorn mit Postagentur 3.6 km	73'	17'	8'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Sins, Sonnenhalde 149 m	3'	1'	1'
2 Sins, Sonnenhalde 192 m	4'	1'	1'
3 Sins, Freudenberg 198 m	7'	2'	2'
4 Sins, Bachtal 510 m	12'	3'	2'
5 Sins, Freudenberger Wegkreuz 516 m	13'	5'	3'

DIE GEMEINDE SINS

5643 Sins liegt im Bezirk Muri, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Sins hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.2% pro Jahr auf 4'352 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.3% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.2% verändert (Kanton: +20.6%).

BESCHREIBUNG

Willkommen im Herzen des Wohlfühlens

Schritt für Schritt entdecken Sie ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem sich Ihre Träume entfalten und Ihre Erinnerungen geboren werden. Diese Immobilie bietet nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Nest für die ganze Familie, wo Privatsphäre und Wärme im Mittelpunkt stehen. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Behaglichkeit und Geborgenheit, wo jeder Raum eine Geschichte erzählt und jede Ecke ein neues Abenteuer bereithält.

Küche – Wo das nach Hause kommen den Hunger stillt:

Schritt in unsere Küche, wo der Duft von Köstlichkeiten die Luft erfüllt und das Herz erwärmt. Hier wird nicht nur gekocht, sondern gelebt. Die moderne Ausstattung und das american Foodcenter laden dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu erschaffen, während der eingebaute Küchentisch zu geselligen Mahlzeiten und tiefen Gesprächen einlädt.

Wohn- und Essbereich – Wo Gemütlichkeit zu Hause ist:

Treten Sie ein in unseren Wohn- und Essbereich, wo das Licht spielerisch tanzt und die Gemütlichkeit zum Verweilen einlädt. Der Blick in den eigenen Garten und das wundervolle Alpenpanorama schenkt Ruhe und Entspannung, während der Schwedenofen an kalten Abenden eine warme Umarmung bietet. Hier entstehen Erinnerungen, die für immer bleiben.

Garten – Ein grünes Paradies zum Träumen:

Tauchen Sie ein in unseren Garten, wo die Natur zum Leben erwacht und Träume wahr werden. Der Wintergarten führt Sie hinaus in eine Welt voller Farben und Düfte, während der angrenzende Abstellraum Platz für Ihre Ideen und Projekte bietet. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihren ganz persönlichen Rückzugsort. Unser Aussenbereich ist aufgeteilt in drei Bereiche, welche eine Vielzahl an Möglichkeiten bieten.

Obergeschoss – Ein Nest über den Wolken:

Schweben Sie hinauf ins Obergeschoss, wo Ruhe und Entspannung auf Sie warten. Die hellen Schlafzimmer bieten Raum für süsse Träume und erholsamen Schlaf, während das grosszügige Badezimmer mit seiner Regendusche und dem Doppellavabo ein echtes Wellnesserlebnis verspricht.

Der Balkon lädt auf 20 m² ein, den Tag mit einem Blick ins Grüne ausklingen zu lassen und neue Energie zu tanken. Mit einer Nettowohnfläche von 161 m² und einem Grundstück von 472 m² bietet dieses Haus aus dem Jahr 2004 nicht nur ein Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlerlebnis für Sie und Ihre Familie.


Interessiert? Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Markus Wymann, Tel. 076 246 56 04, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

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

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **076 246 56 04**



MARKUS

Wymann



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis CHF 1'690'000.–

ZUSATZANGEBOTE

2 x Aussenparkplatz Inklusiv
1 x Doppelgarage Inklusiv

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche 161 m²
Grundstücksfläche 472 m²
Balkonfläche 20 m²
Terrassenfläche 60 m²
Gebäudevolumen 775 m³

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Cheminée
- ☑ Doppelgarage
- ☑ Eckhaus
- ☑ Erdgeschoss
- ☑ Gasanschluss
- ☑ Gepflegt
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Parkplatz
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Virtuelle Besichtigung
- ☑ Waschmaschine

ECKDATEN

Referenz-Nr.	81	Etagen	2
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	2004
Zimmer	6.5	Zustand	Gepflegt
Nasszellen	2	Zone	Wohnzone
Anzahl Wohneinheiten	1	Wärmeerzeugung	Gasheizung

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie

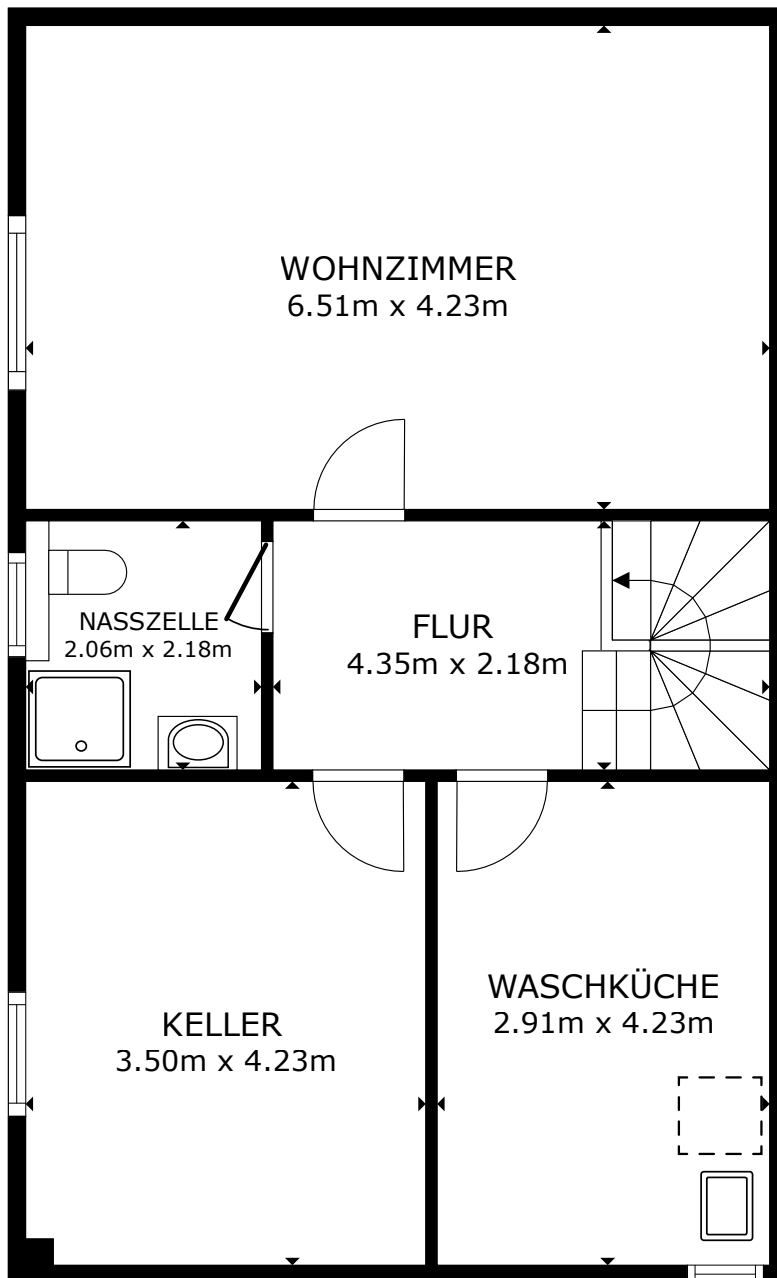


Gesundheit

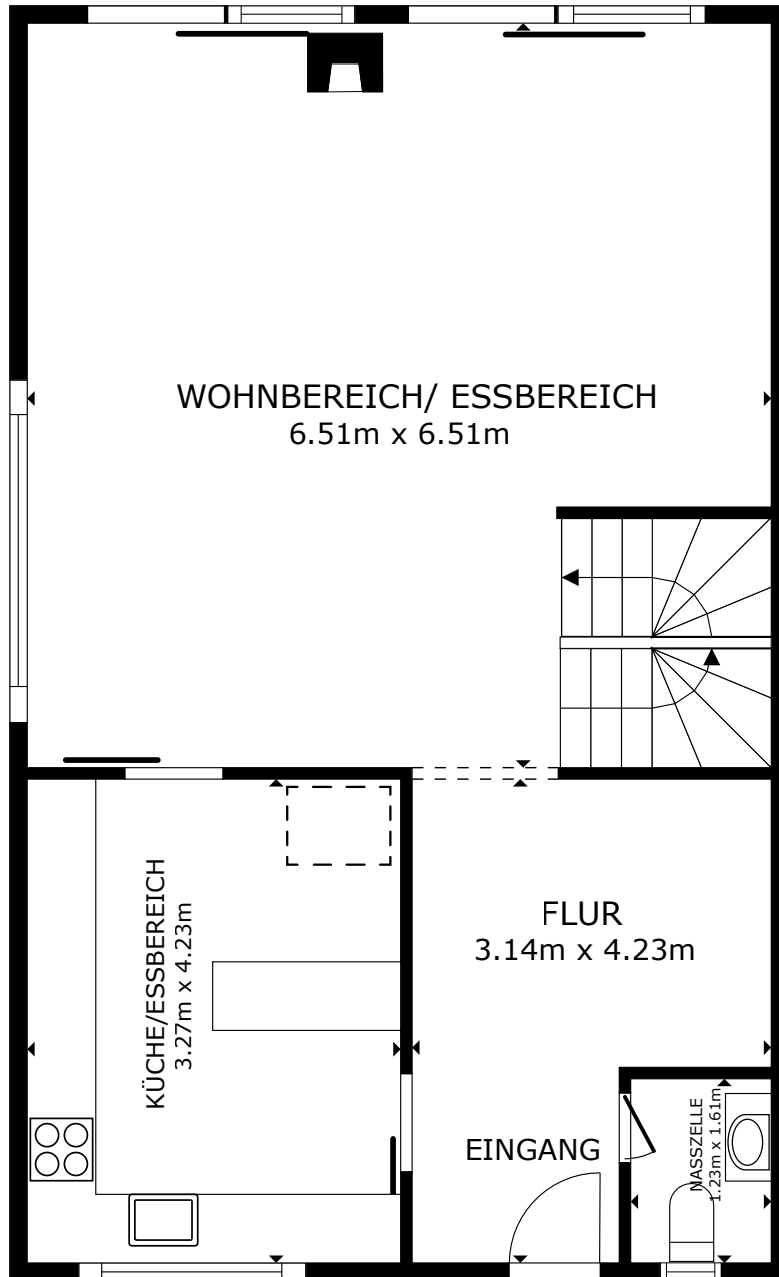
QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 Fußboden	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 Fenster	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 Mauerwerk	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

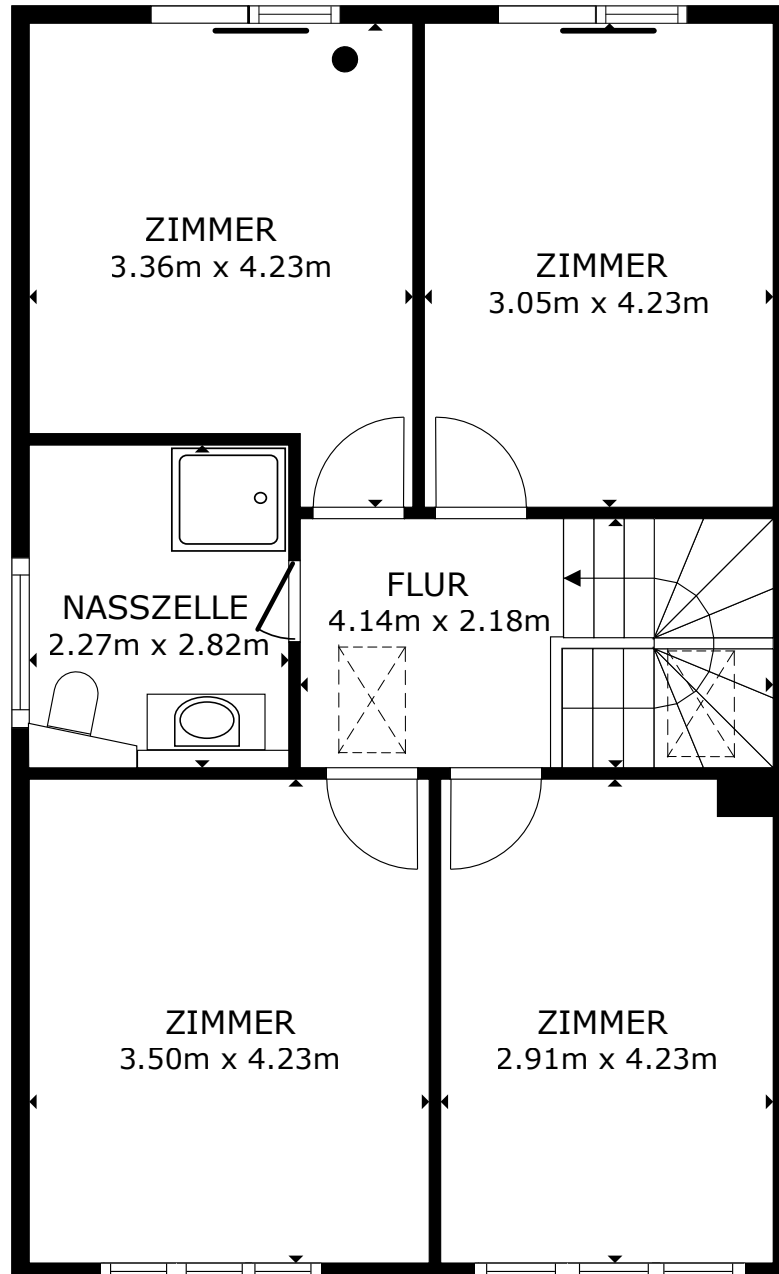
GRUNDRISS



GRUNDRISS



GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Aussenansicht



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



Aussenansicht Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Aussenansicht Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Treppe Aufgang



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Treppe Flur



Kinderzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kinderzimmer



Kinderzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kinderzimmer



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Waschraum



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Keller



Balkon



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle Souterrain



Garage



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Hobbyraum



Luftaufnahme



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

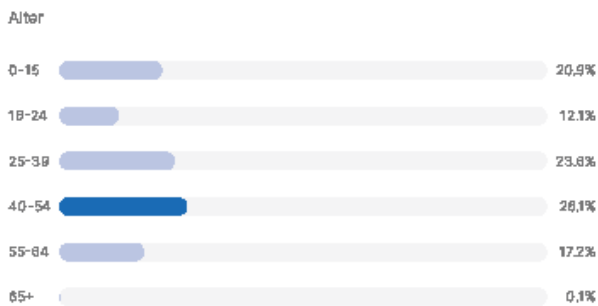
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Muri (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

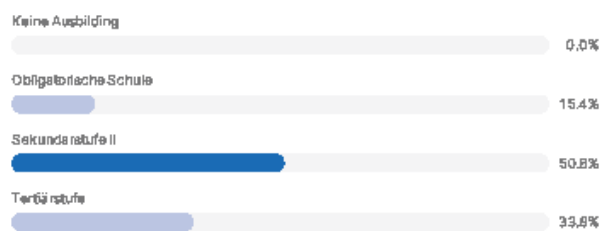
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

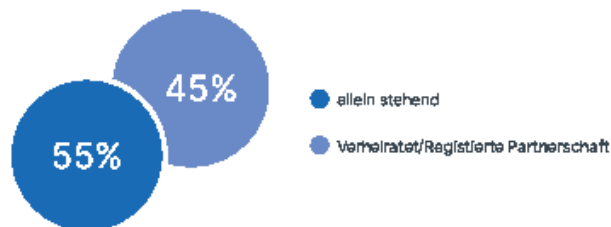
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+0.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Muri (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
37'379 **+7.4%**

Bevölkerung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
5.7% **+0.6%**

Arbeitslosenquote



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

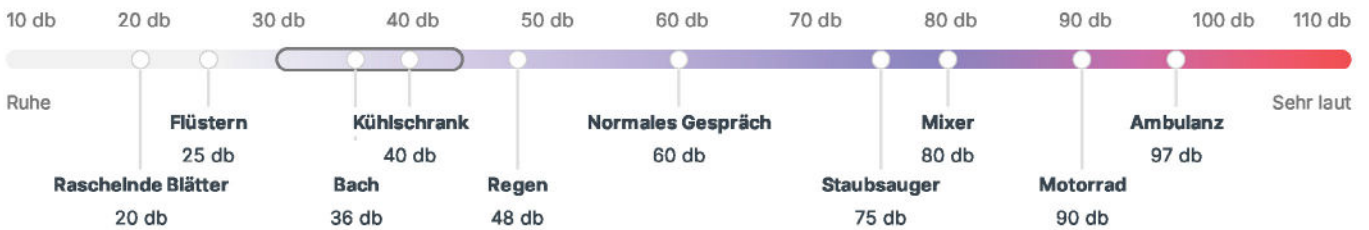
4.2

Niedriger Geräuschpegel

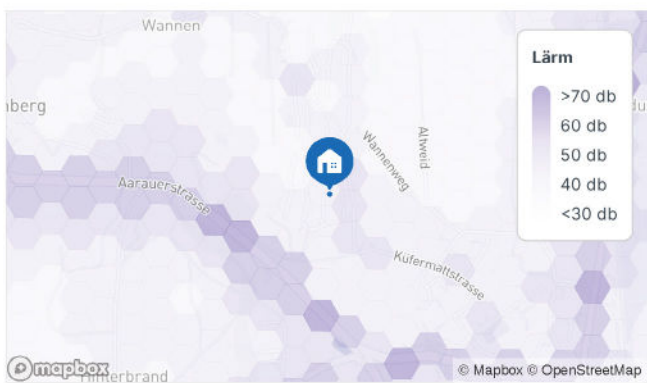
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste große Straße: 242 m

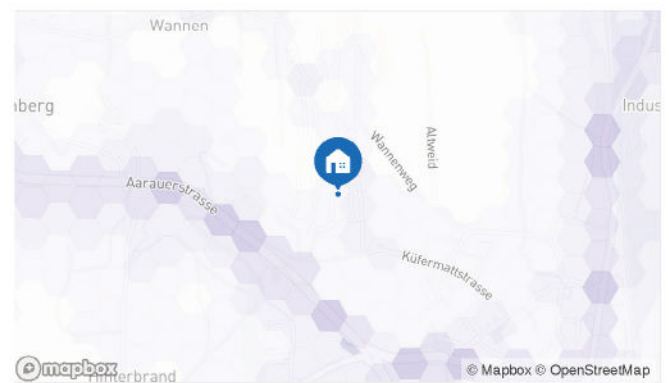
Nächste Zuglinie: 778 m



Straßengeräusche

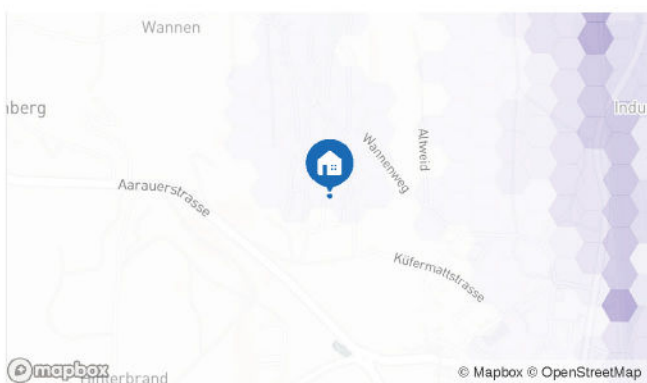


☀️ Geräuschpegel untertags 44db

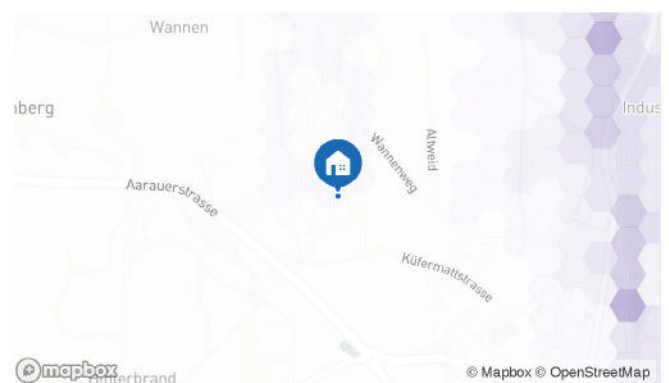


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 33db

Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 31db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 30db

Umwelt > Aussicht

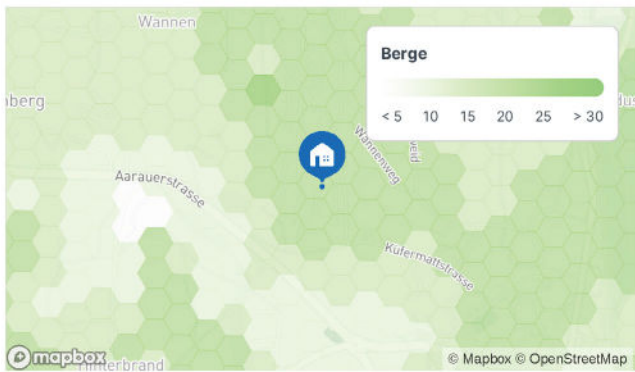
4.1

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

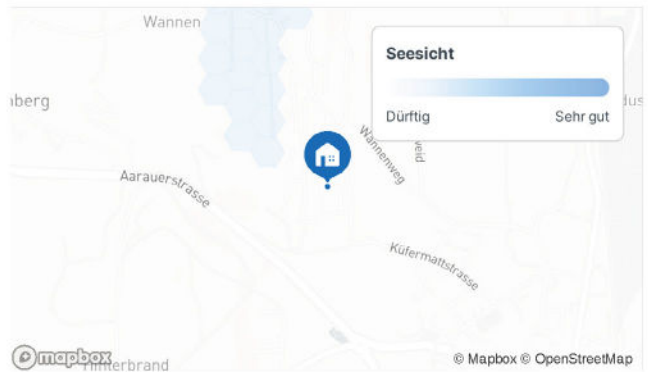
Hangneigung: 4°

Berge

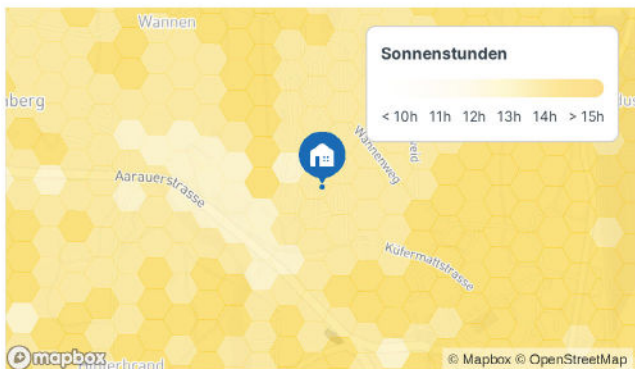


Berge 23

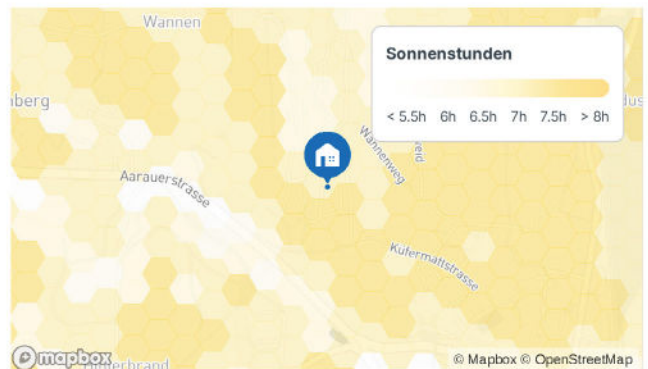
Seesicht



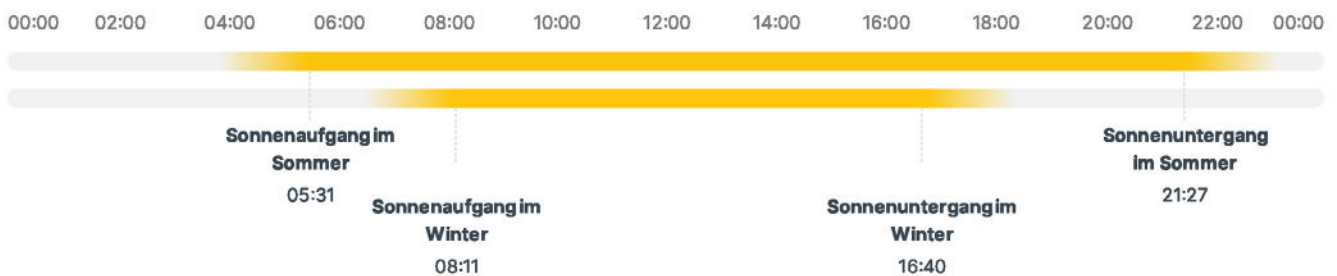
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

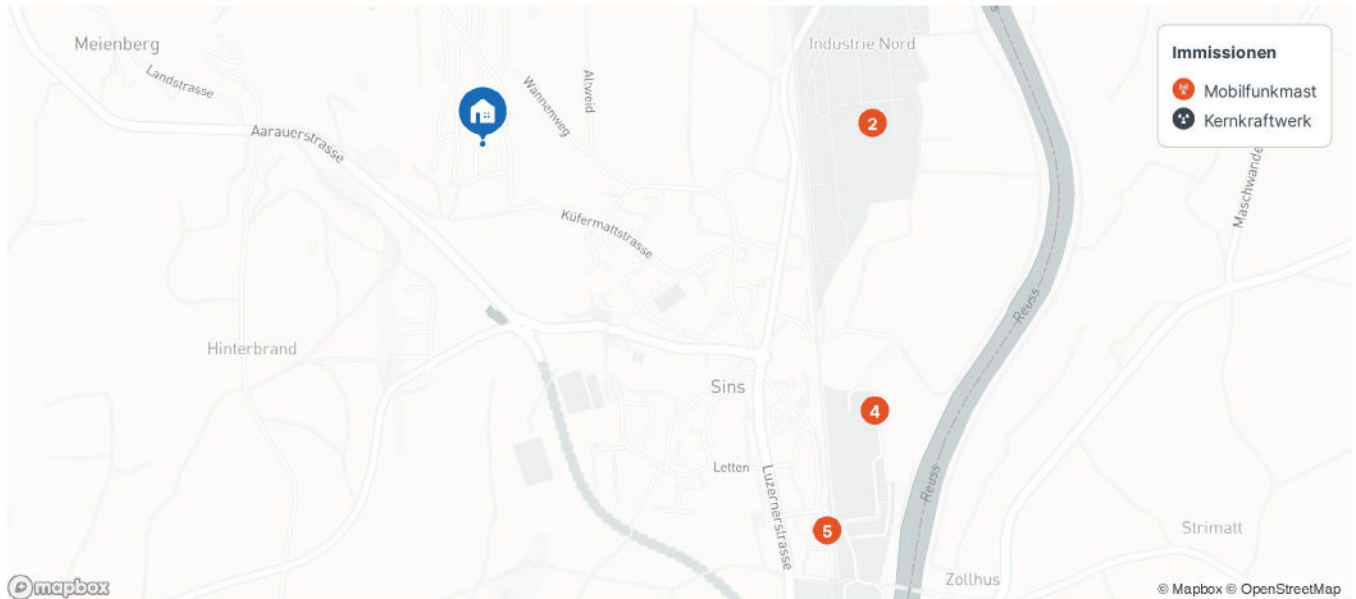

 5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 37 km





 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 960 m



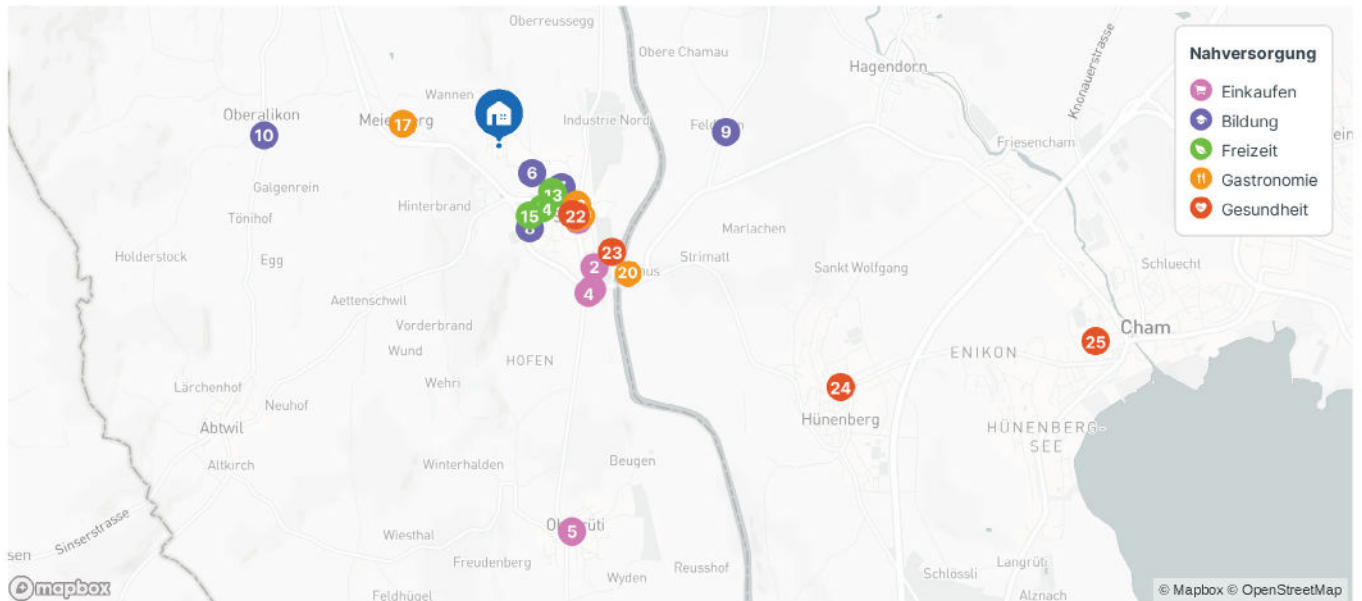
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	960 m
2	Mobilfunkmast	960 m
3	Mobilfunkmast	1.2 km
4	Mobilfunkmast	1.2 km
5	Mobilfunkmast	1.3 km

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Gösgen	37 km
	Kernkraftwerk Beznau	41.3 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	47.6 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	88.6 km

Nahversorgung



2.7 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	924 m
2	LANDI Sins	1.3 km
3	Migrolino	1.5 km
4	Migrolino	1.5 km
5	Volg	3.4 km

3.6 Bildung

6	Kindergarten Küfermatt	357 m
7	Schulanlage Ammannsmatt	633 m
8	Schulhaus Letten	746 m
9	Tagesschule Matten	2 km
10	Schulhaus Alikon	2.1 km

2.2 Freizeit

11	Sport	592 m
12	Sport	618 m
13	Sport	619 m
14	Sport	636 m
15	Sport	642 m

2.8 Gastronomie

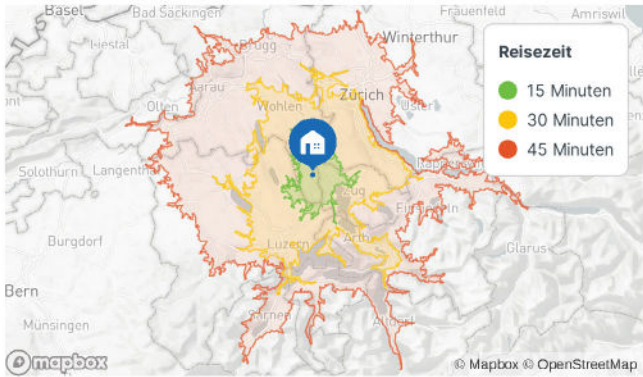
16	Einhorn	835 m
17	Kreuz	867 m
18	Zur alten Trotte	914 m
19	Café Bistro Bühl	942 m
20	Zoll-Huus	1.6 km

2.8 Gesundheit

21	Praxis Gruppe Sins	858 m
22	Apotheke Sins	884 m
23	Grosstierpraxis Villiger	1.3 km
24	Lindenpark Wohnen im Alter	3.6 km
25	AndreasKlinik Cham Zug	5.5 km

Erreichbarkeit

Auto

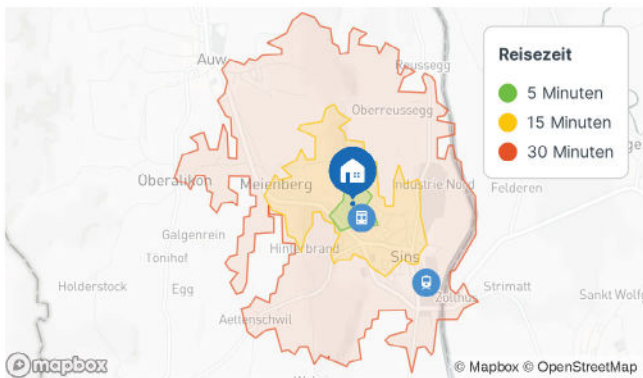


Autobahnauffahrt 4.6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 88 Einkaufen
- 111 Bildung
- 193 Gastronomie
- 77 Gesundheit
- 444 Freizeit

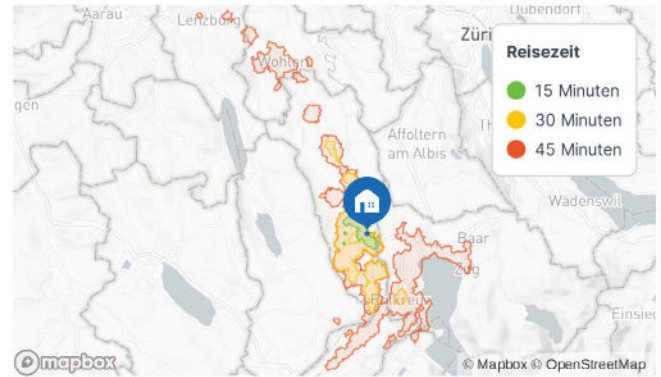
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 3 Bildung
- 4 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 9 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Sins 1.2 km

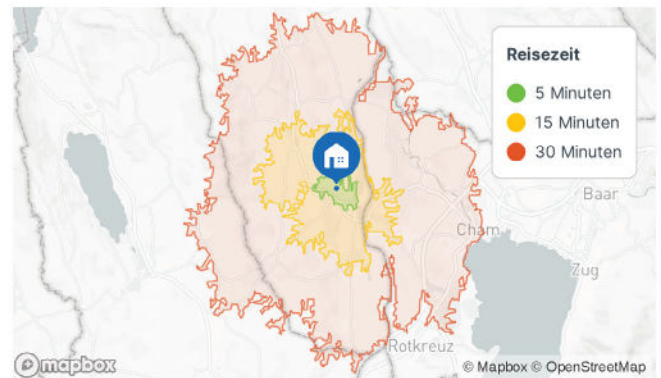
Bus Sonnhalde 171 m

Straßenbahn Wollishoferplatz 19.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 3 Bildung
- 5 Gastronomie
- 3 Gesundheit
- 16 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 5 Bildung
- 7 Gastronomie
- 3 Gesundheit
- 20 Freizeit

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 Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. 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 Überschreibungs-termin 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 bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024