



IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

MODERNE ATTIKA-WOHNUNG IM MAISONETTE-STIL MIT OFFENER RAUMGESTALTUNG IN THERWIL

Einzigartiger Wohnkomfort auf zwei Ebenen mit hochwertiger Ausstattung
und lichtdurchfluteten Räumen

Verkaufspreis

CHF 990'000.-

AUF ANFRAGE




Online Publikation
anschauen


Für
Kaufinteressenten


IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

 www.immoanker.ch

 info@immoanker.ch

 +41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

02

Übersicht

03

Die Infrastruktur

04

Die Gemeinde Therwil

05

Beschreibung

07

Detailbeschrieb

09

Grundriss

10

Impressionen

29

Über Immoanker





ADRESSE

Schliefweg 32, 4106 Therwil



OBJEKTART

Attikawohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 990'000.–



VERFÜGBAR AB

nach Vereinbarung



NETTOWOHNFLÄCHE

120 m²



ZIMMER

5



BAUJAHR

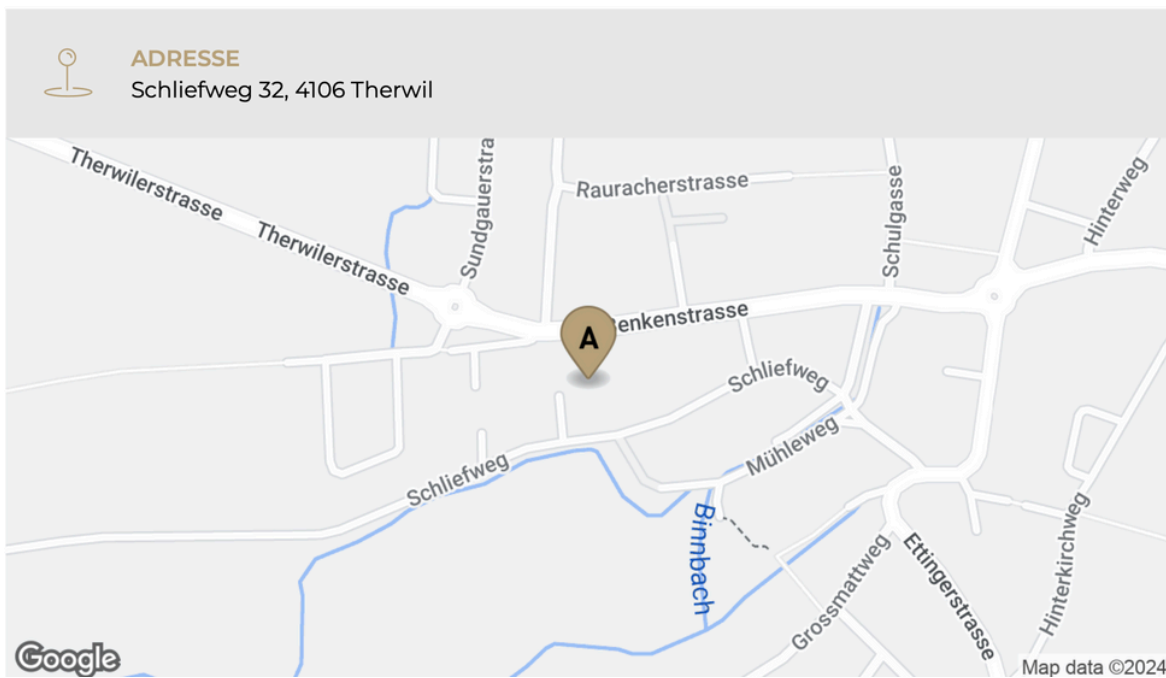
1972



REFERENZ-NR.

108

LAGE DER LIEGENSCHAFT

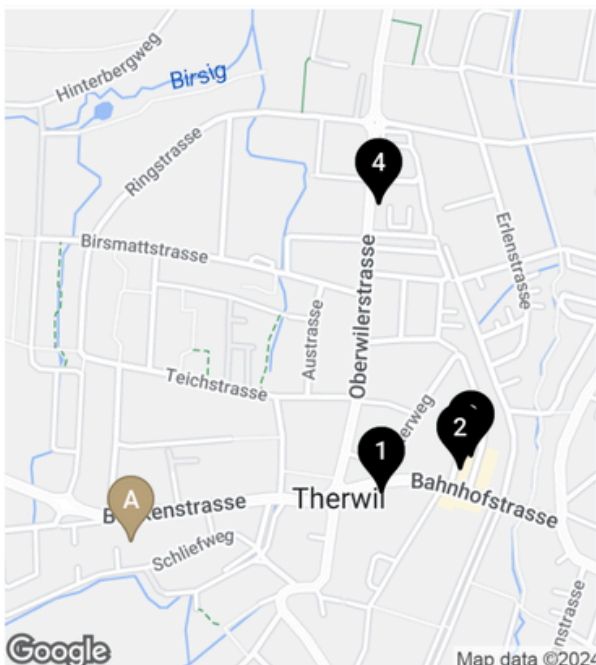


DIE INFRASTRUKTUR



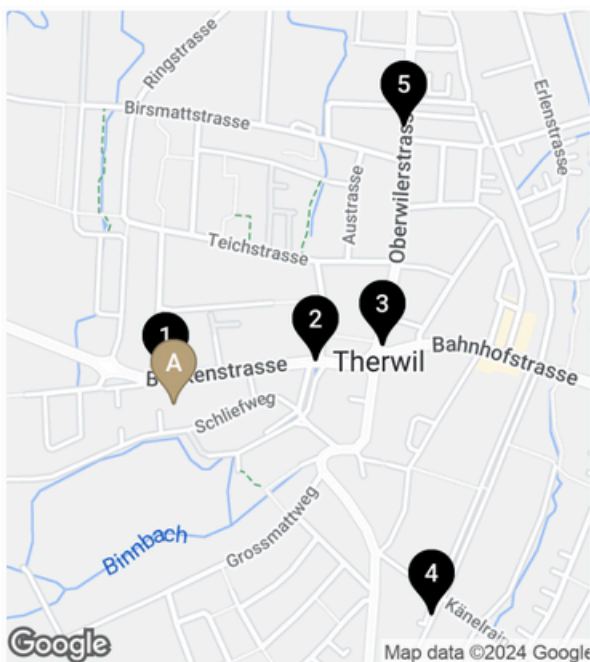
Schulen und Ausbildungsstätten




			
1 Benkensschulhaus 271 m	6'	2'	2'
2 Mühlebodenschulhaus 294 m	6'	2'	3'
3 Kita ValdeShamou 405 m	8'	2'	2'
4 Kindergarten 451 m	8'	2'	3'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Therwil 454 m	8'	2'	2'
2 Volg 600 m	11'	3'	3'
3 Denner Discount 625 m	12'	4'	3'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 746 m	16'	4'	3'


Öffentlicher Verkehr

			
1 Therwil, Lindenfeld 49 m	6'	2'	2'
2 Therwil, Mittlerer Kreis 268 m	5'	1'	2'
3 Therwil, Löwenkreisel 392 m	8'	3'	5'
4 Therwil, Känelmatt 601 m	11'	3'	3'
5 Therwil, Birmatt 652 m	13'	3'	3'

DIE GEMEINDE THERWIL

3922 Stalden VS liegt im Bezirk Visp, im Kanton Wallis. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Stalden (VS) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.0% pro Jahr auf 1'103 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 12.5% (Kanton: 13.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +13.9% verändert (Kanton: +19.9%).

BESCHREIBUNG

Erleben Sie exklusives Wohnen in dieser grosszügigen Maisonette-Wohnung, die mit ihrem offenen und lichtdurchfluteten Design besticht. Der Eingangsbereich, der durch eine Treppe erreichbar ist, bietet reichlich Platz für eine Garderobe und vermittelt sofort ein Gefühl von Geborgenheit und Eleganz.

Direkt daneben eröffnet sich der beeindruckende Wohnbereich, der durch eine grosse Fensterfront und einen Zugang zum Balkon besticht. Dieser Bereich ist wunderbar hell und lädt zum Verweilen ein. Die Deckenhöhe von teilweise 5 Metern sorgt für ein offenes, luftiges Ambiente, das durch den gemütlichen Kamin eine warme Atmosphäre erhält. Hier findet sich genügend Platz für eine TV-Area sowie eine grosszügige Wohnlandschaft – ideal für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Der Balkon, mit einer Grösse von 10 m², bietet ausreichend Raum für einen grossen Gartentisch sowie Sonnenliegen und lädt dazu ein, die Sonne und frische Luft in vollen Zügen zu geniessen.

Nur wenige Treppenstufen vom Wohnbereich entfernt, befindet sich der erhöhte Essbereich, der wie ein Balkon gestaltet und mit einem schönen Geländer zum Wohnbereich abgetrennt ist. Dieser Raum bietet eine herrliche Aussicht und Platz für eine grosse Speisetafel, die perfekt für gesellige Abendessen geeignet ist.

Die Küche, im anderen Flügel der Wohnung gelegen, ist ein Traum für jeden Hobbykoch. Mit ihren hell gelben Fronten und der robusten, dunklen Granitarbeitsplatte strahlt sie Wärme und Eleganz aus. Grosse Fenster sorgen für viel Tageslicht und machen den Raum hell und einladend. Die Ausstattung umfasst ein grosses Cerankochfeld, eine Spülmaschine sowie einen Ofen von V-Zug. Die Küche bietet zudem viel Stauraum und Platz für einen kleinen Essbereich, der ideal für einen schnellen Snack ist.

Ein Highlight ist die angrenzende Gästetoilette, die mit hellen Fliesen und Tageslicht sowie integriertem Stauraum punktet.

Vom Essbereich aus gelangt man direkt in das geräumige Schlafzimmer, das durch grosse Fenster viel Tageslicht erhält. Dieser Raum bietet Platz für ein grosses Bett, eine Schrankwand und zusätzlichen Stauraum oder sogar einen kleinen Arbeitsplatz.

Das Hauptbadezimmer, angrenzend an das Schlafzimmer, ist ein kleiner Wellnesstempel. Es verfügt über ein Doppel-Lavabo mit Unterschränken, einen grossen Spiegelschrank und einen Hochschrank für ausreichend Stauraum.

Eine bodentiefe Regendusche, eine Toilette und eine Waschmaschine runden die Ausstattung ab. Ein Dachfenster sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Ambiente.

Ein weiterer Raum, der direkt an das Badezimmer anschliesst, eignet sich perfekt als grosszügiges Ankleidezimmer oder als Kinder- beziehungsweise Gästezimmer. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als grosszügige Bürofläche genutzt, eignet sich aber ebenso hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer.

Die gesamte Wohnung, mit Ausnahme der Nasszellen und der Küche, ist mit einem wunderschönen, hellen Holzboden ausgelegt. Im Wohn- und Essbereich wurde sogar Fischgrätenparkett verlegt, was den eleganten Charakter der Wohnung unterstreicht.


Zusätzlich bietet das Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung einen grosszügigen Gemeinschaftsraum sowie einen Wellnessbereich mit grosser Sauna, der für Entspannung und Wohlbefinden sorgt. Ebenso befinden sich ausserhalb einige Besucherparkplätze.

Diese exklusive Maisonette-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung. Ein wahres Traumzuhaus, das keine Wünsche offenlässt.

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Sascha Marc Anker** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

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

 079 721 72 72



**SASCHA
MARC**

Anker



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis	CHF 990'000.-
Nebenkosten	CHF 9'000.- / Jahr
Amtlicher Steuerwert	CHF 340'190
Eigenmietwert	CHF 32'026.-

Zusatzangebote

1 x Tiefgaragenplatz	CHF 40'000.-
-----------------------------	--------------

Flächen

Nettowohnfläche	120 m ²
Nutzfläche	180 m ²
Balkonfläche	10 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Kamin/Cheminée
- ✓ Aussicht
- ✓ Abstellkammer/Reduit
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Keller
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Spielplatz
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Tumbler
- ✓ Kabel TV

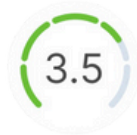
Eckdaten

Referenz-Nr.	108	Zustand	modernisiert
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1972
Etage	3	Letztes Renovationsjahr	2022
Zimmer	5	Raumhöhe	bis teilweise 5 m
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Gasheizung
Gästetoilette	1	Wärmeverteilung	Radiatoren

Lage



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Gut in Stand gehalten



Badezimmer

★★★★☆ Gehoben

★★★★☆ Gut in Stand gehalten



Fußboden

★★★★☆ Gehoben

★★★★☆ Gut in Stand gehalten

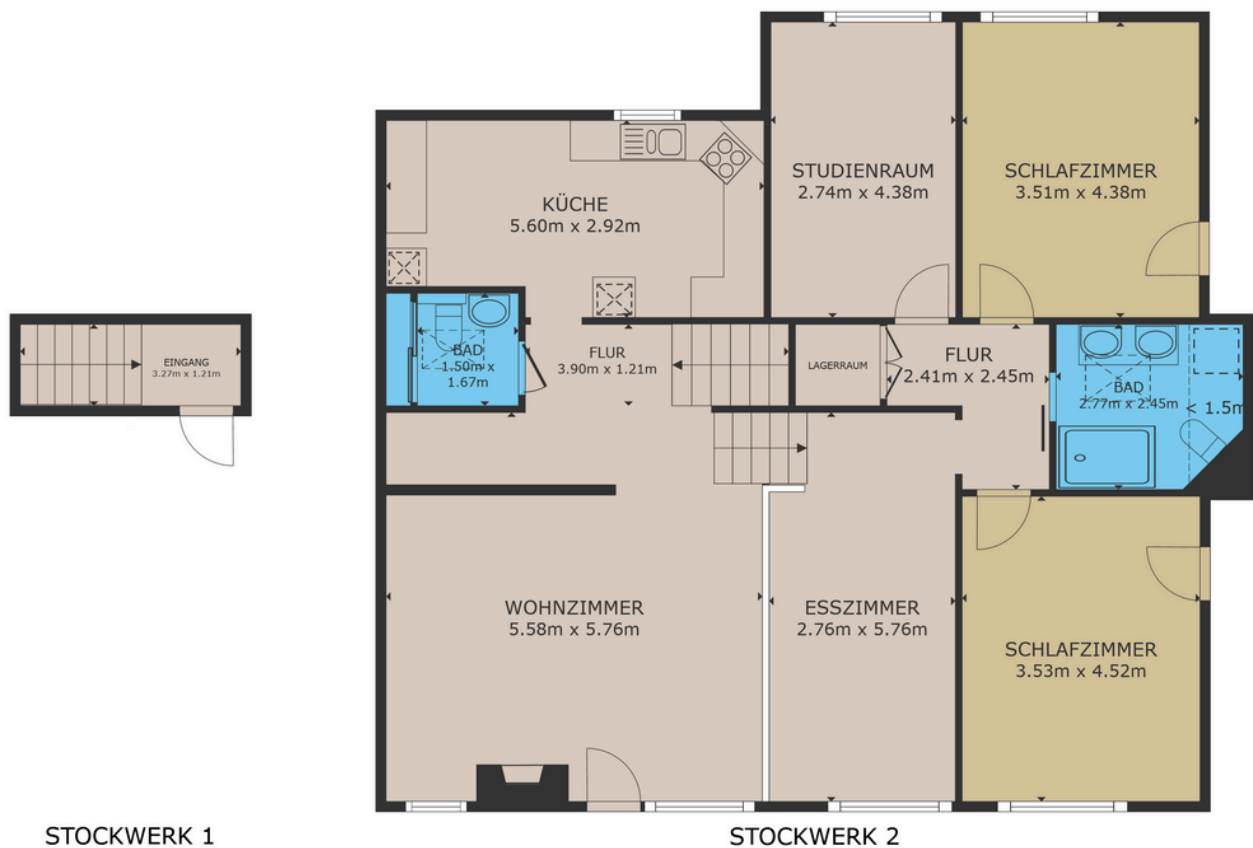


Fenster

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



STOCKWERK 1

STOCKWERK 2

IMPRESSIONEN

Wohnbereich



Wohnbereich - weisse Decke



Wohnbereich



Wohnbereich - weisse Decke



Wohnbereich



Wohnbereich - weisse Decke



Treppenhaus



Essbereich



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer





Nasszelle



Nasszelle



Sauna



Sauna



Hobbyraum



Balkon



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Aussenansicht



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



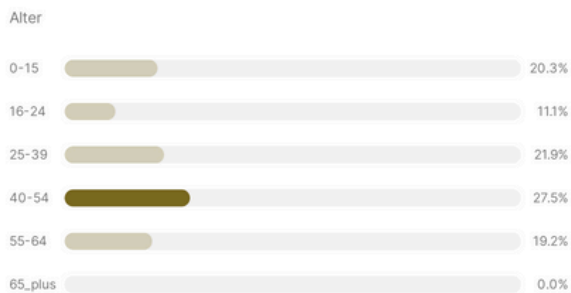
+41 (0) 44 578 48 30

SOZIO - ÖKONOMIE

Gebiet: Arlesheim (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

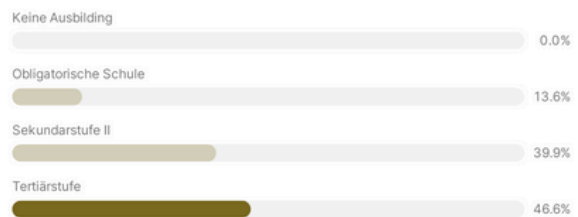
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-1.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Tertiärstufe



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.7%**



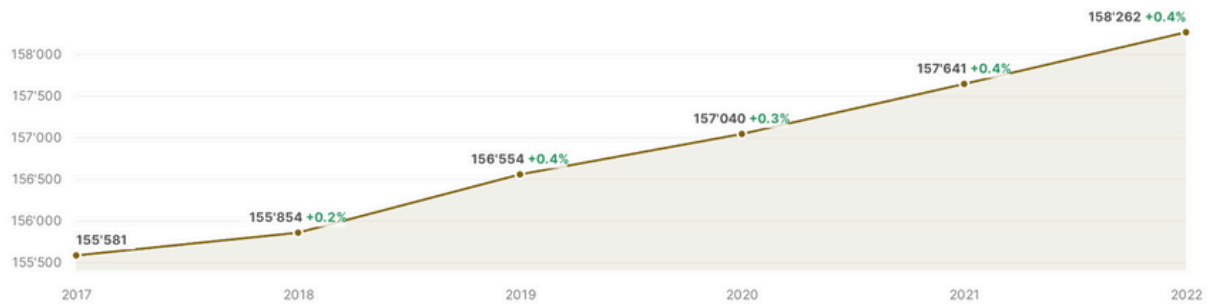
Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Gebiet: Arlesheim (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
158'262 **+1.7%**

Bevölkerung

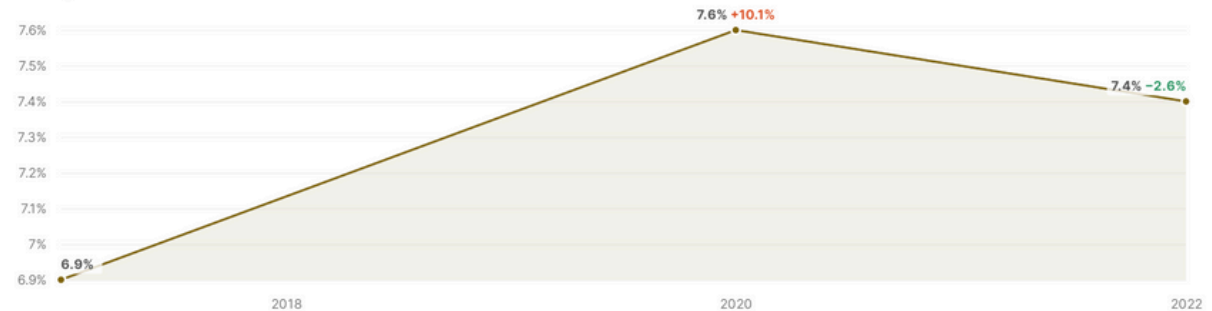


Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
7.4% **+0.5%**

Bewertung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

2.9

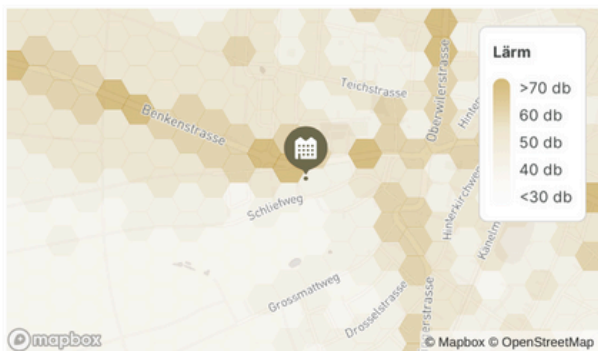
Mittlerer Geräuschpegel

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

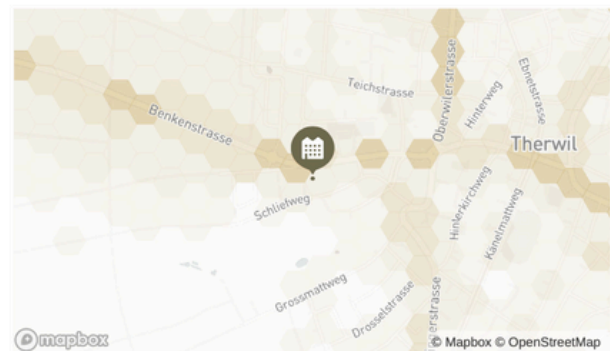
Nächste große Straße: 49 m

Nächste Zuglinie: 4.7 km

Straßengeräusche

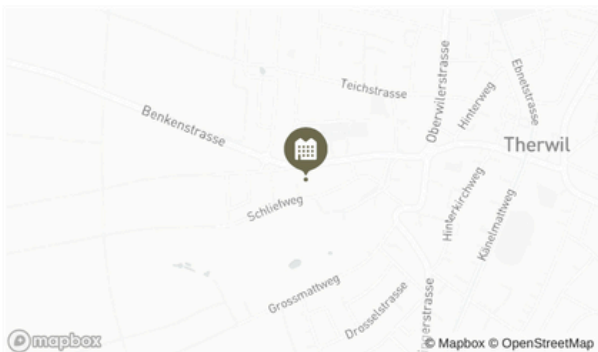


☀️ Geräuschpegel untertags 54db

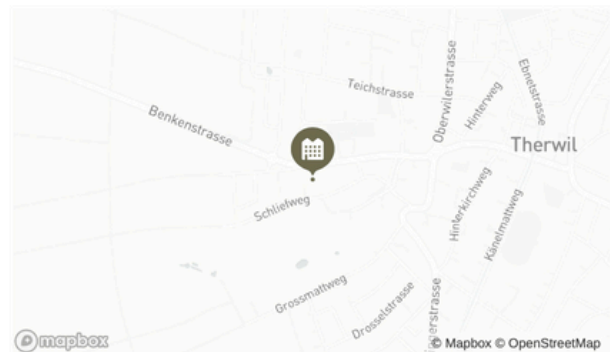


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 46db

Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 0db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 0db

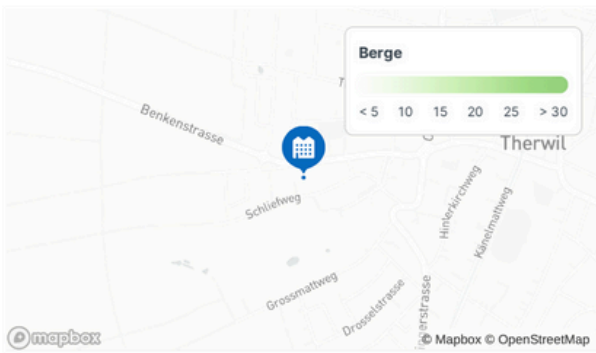
UMWELT > AUSSICHT

Aussicht ↗ Hangneigung: 6°

3.5

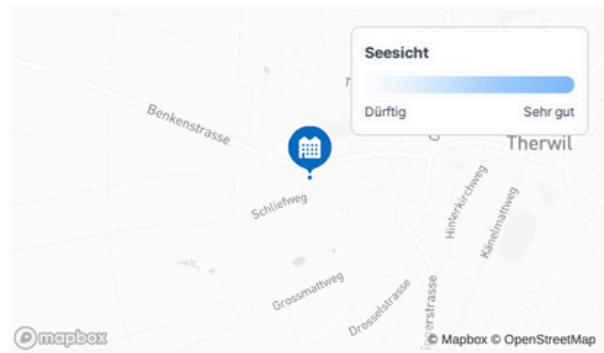
Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

Berge

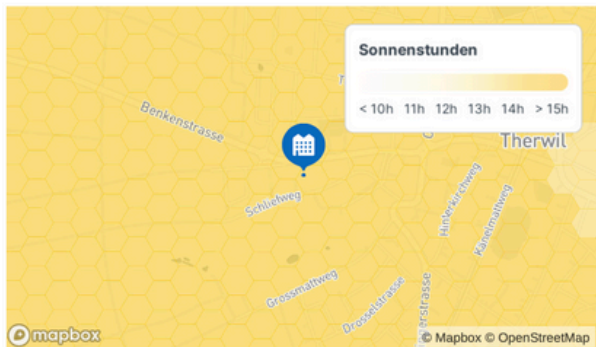


Berge 2

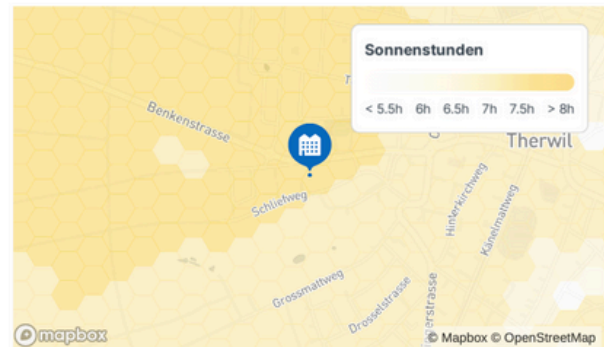
Seesicht



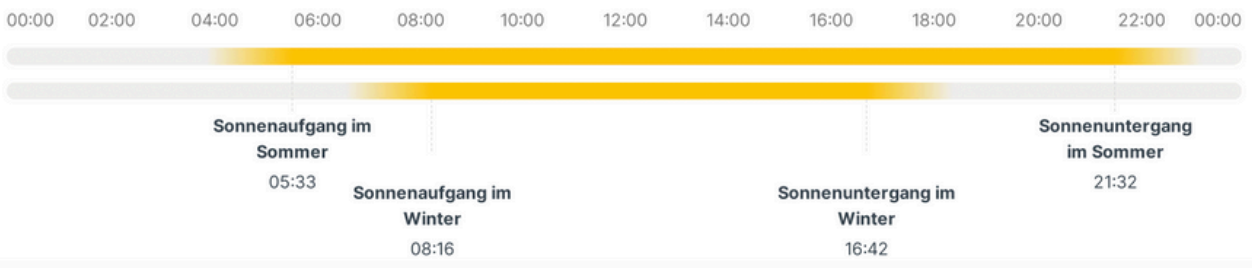
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



UMWELT > IMMISSIONEN

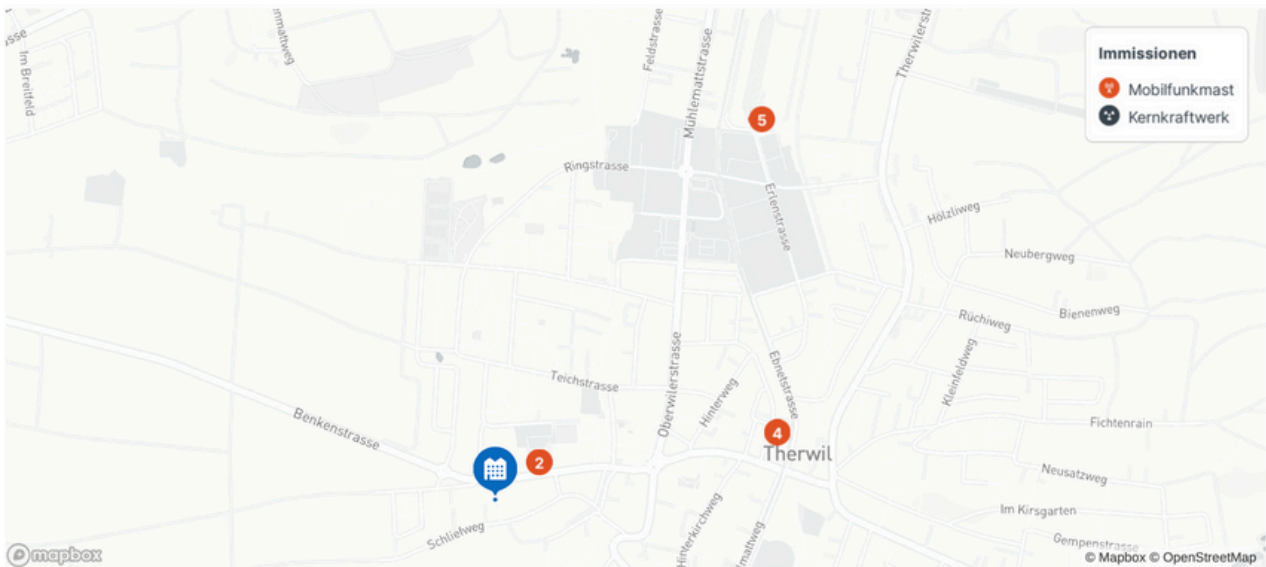
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

☢️ **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 34.8 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 136 m



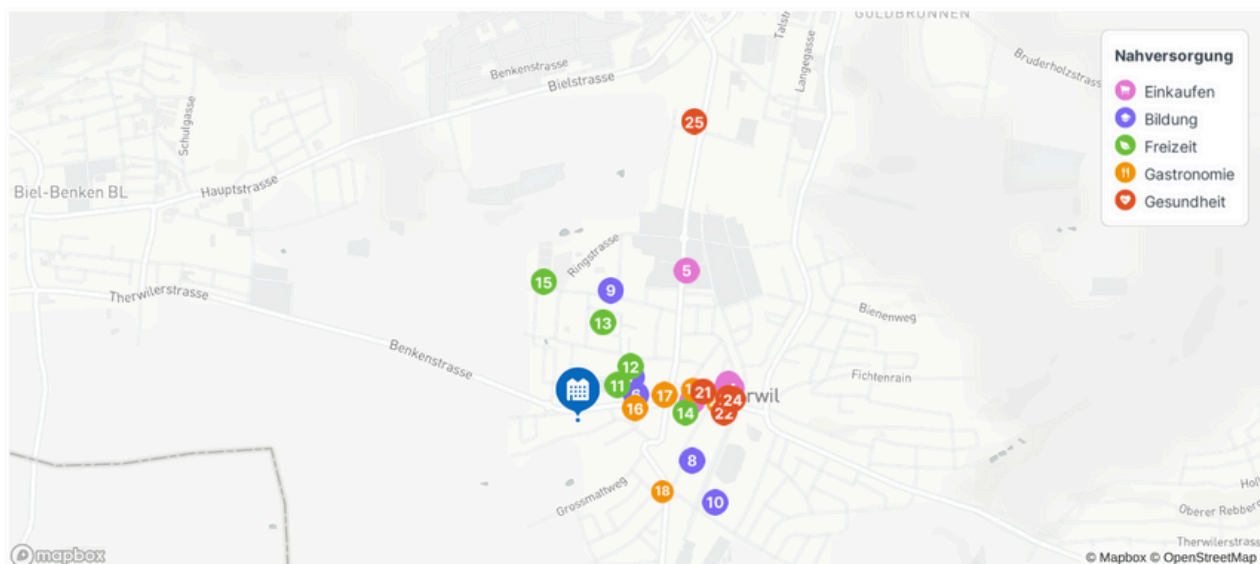
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	136 m
2	Mobilfunkmast	136 m
3	Mobilfunkmast	661 m
4	Mobilfunkmast	661 m
5	Mobilfunkmast	1.1 km

☢️ Kernkraftwerk

☢️	Kernkraftwerk Gösgen	34.8 km
☢️	Kernkraftwerk Leibstadt	49.1 km
☢️	Kernkraftwerk Beznau	51.6 km
☢️	Kernkraftwerk Mühleberg	62.6 km

NAHVERSORGUNG



4.0 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	472 m
2	Volg	609 m
3	Denner Filiale	635 m
4	Lebensmittelgeschäft	642 m
5	Coop Pronto	758 m

4.3 Bildung

6	Benkensschulhaus	266 m
7	Mühlebodenschulhaus	289 m
8	Kindergarten	493 m
9	Kindergarten	551 m
10	Känelmatt 1	645 m

3.5 Freizeit

11	99er-Sporthalle	222 m
12	Sport	315 m
13	Park	421 m
14	Park	442 m
15	Sport	588 m

4.1 Gastronomie

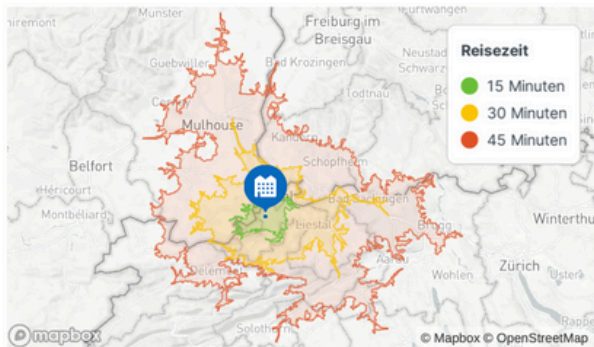
16	Sternen	240 m
17	Bar	370 m
18	Grossmatt	449 m
19	Trattoria Antichi Sapori	489 m
20	Cantina Toscana	574 m

4.0 Gesundheit

21	Drogerie	525 m
22	TCM Praxis Yuan	599 m
23	Dr. Husi	623 m
24	Leimen-Apotheke	639 m
25	Mühlematt Apotheke	1.3 km

ERREICHBARKEIT

Auto

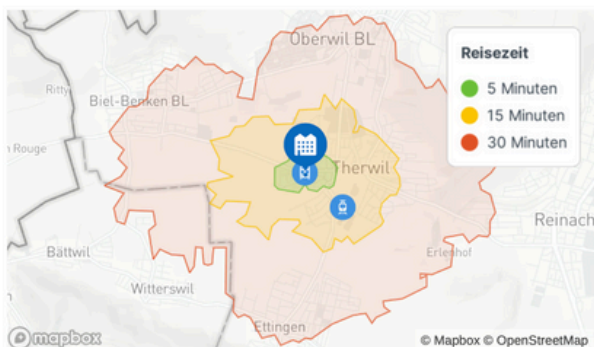


Autobahnauffahrt 4.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 126 Einkaufen
- 🎓 163 Bildung
- 🍽️ 343 Gastronomie
- 🏥 106 Gesundheit
- 🎮 1024 Freizeit

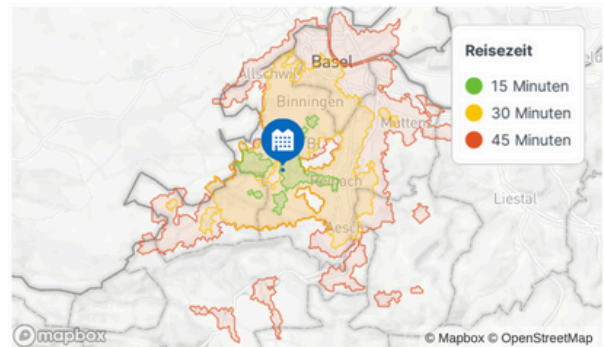
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 9 Bildung
- 🍽️ 7 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🎮 30 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Dornach-Arlesheim 4.8 km

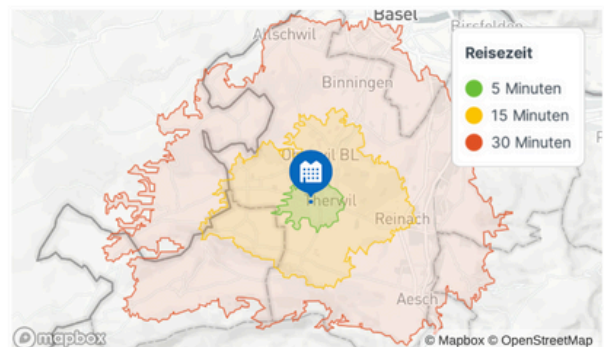
Bus Lindenfeld 48 m

Straßenbahn Känelmatt 602 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 25 Einkaufen
- 🎓 23 Bildung
- 🍽️ 35 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 65 Freizeit

Fahrrad

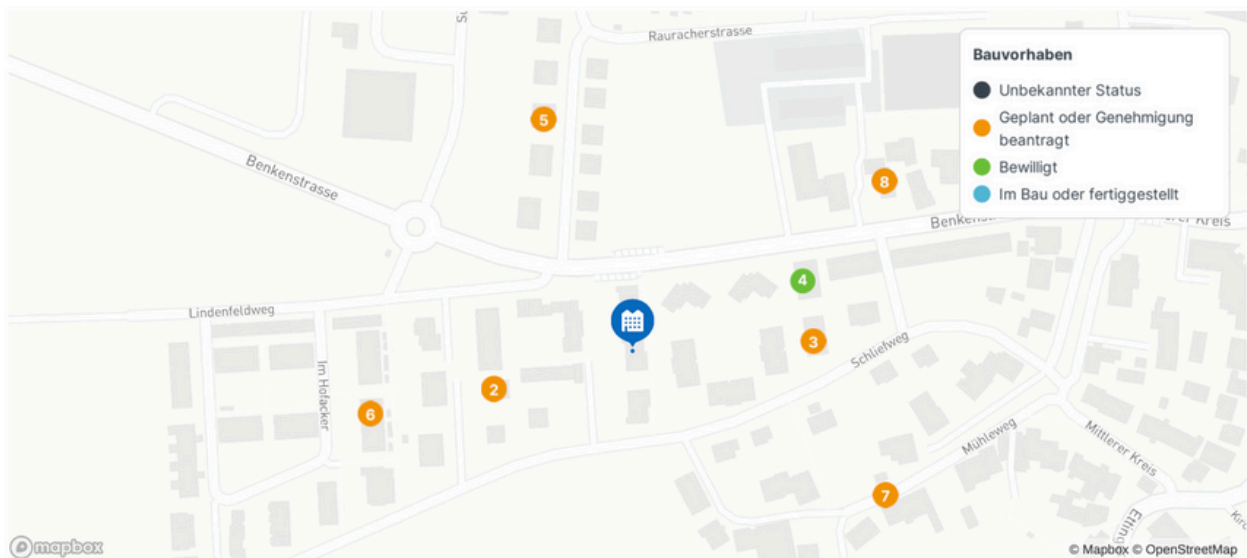


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 27 Einkaufen
- 🎓 35 Bildung
- 🍽️ 45 Gastronomie
- 🏥 14 Gesundheit
- 🎮 161 Freizeit

BAUVORHABEN

5 km Radius



1	Abbruch eines Einfamilienhauses Distanz: 78 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
2	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport Distanz: 78 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 5 Wohnungen
3	Umbau Wohnhaus/Wärmepumpe Distanz: 99 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
4	Erweiterung eines Mehrfamilienhaus Distanz: 100 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 8 Wohnungen
5	Überdachung Sitzplatz Distanz: 136 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
6	Erweiterung Sitzplatz/Ueberdachung Distanz: 146 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
7	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Distanz: 158 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 1 Wohnung
8	Anbau Vordach Distanz: 167 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	

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 Transaktionsschritte 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 Überschreibungstermin 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 beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30