

- AFFINES -



Charmante, sanierte  
5.5-Zimmer-Attika-Wohnung  
mit gemütlichem Balkon

Titlisstrasse 3  
4665 Oftringen

# Objektdaten im Überblick

## 5.5 Zimmer

ca. 141m<sup>2</sup>

Durchdachte  
Raumaufteilung

Wohnfläche

## 1x Parkplatz

ca. 22m<sup>2</sup>

in der Tiefgarage

Gartensitzplatz & Balkon

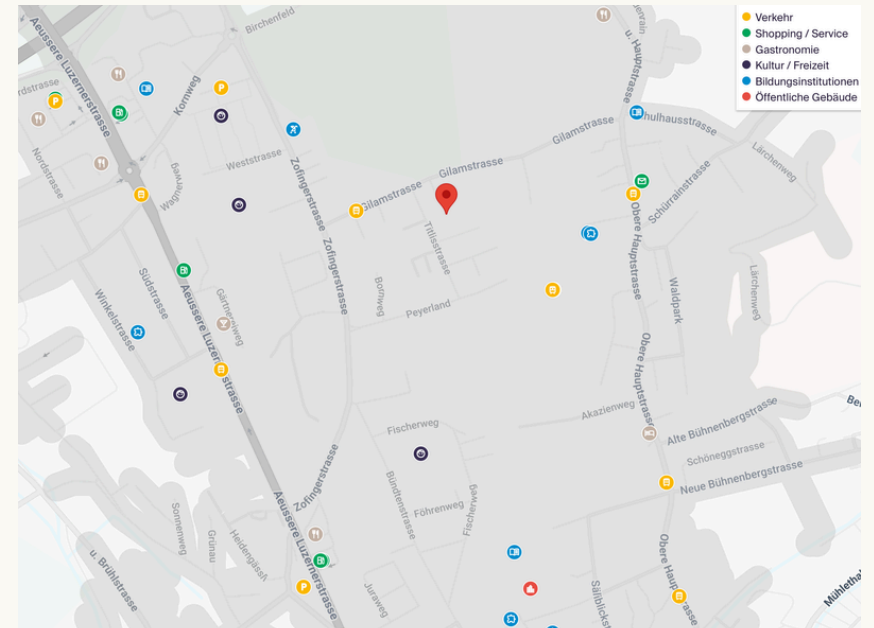
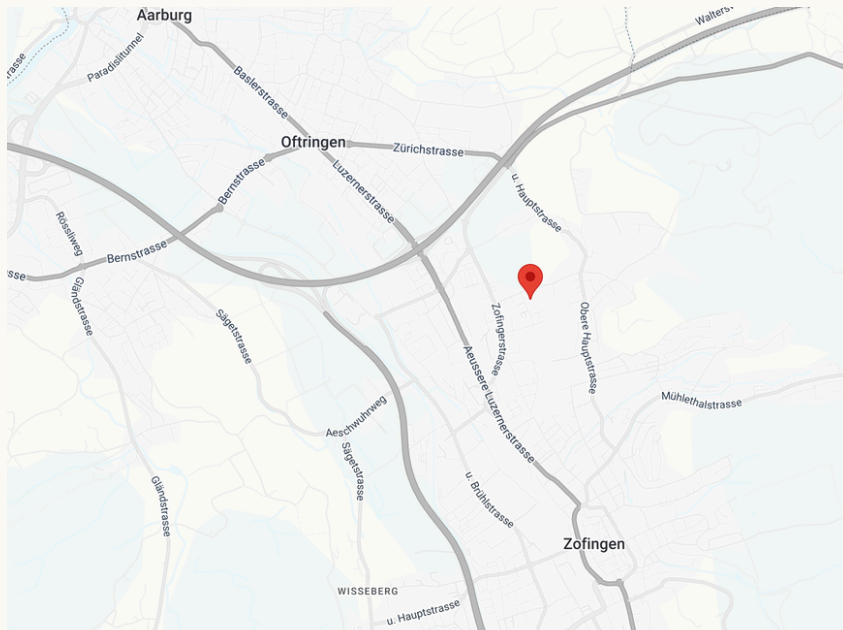


<b>Objekttyp:</b>	Stockwerkeigentumswohnung
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Sanierung:</b>	2026
<b>Nasszellen:</b>	1x Gästetoilette & 1x Badezimmer mit Badewanne
<b>Heizungssystem:</b>	Ölheizung (2011/2012)
<b>Wärmeverteilung:</b>	Bodenheizung
<b>Kellerräume:</b>	1x 5m <sup>2</sup>
<b>Estrich:</b>	1x 19m <sup>2</sup>
<b>Einstellplatz:</b>	1x Tiefgaragenplatz Nr. 63
<b>Verfügbarkeit:</b>	ab sofort oder nach Vereinbarung

## Besonderheiten

- Grosszügiger Balkon mit Weitsicht ins Grüne
- Heller Wohn- und Essbereich mit charmantem Cheminée
- Durchdachtes Raumkonzept
- Neue Dachfenster
- Eichenparkett
- Neue hochwertige Eisenring-Küche
- Praktische Einbauschränke mit zusätzlichem Stauraum
- Zwei Reduits in der Wohnung mit ca. 16m<sup>2</sup> Fläche
- Grosszügiger Estrich mit ca. 75m<sup>2</sup> Fläche, beispielsweise als Spielzimmer oder Hobbyraum nutzbar
- Waschplatz für Auto und Velo in der Tiefgarage
- Luftschutzkeller mit Nasszelle
- Freundliche und gepflegte Nachbarschaft
- Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit

# Lage



## Einkaufen

Für den täglichen Bedarf ist der Volg bequem zu Fuss erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Aldi befinden sich nur wenige Minuten entfernt.



## Bildung

Kindergärten, Primar und Berufsschulen befinden sich einfach zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehrsmittel einfach erreichbar.



## Verkehr

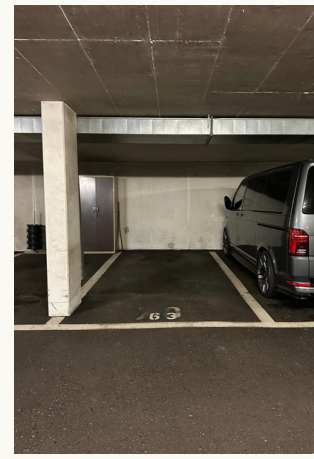
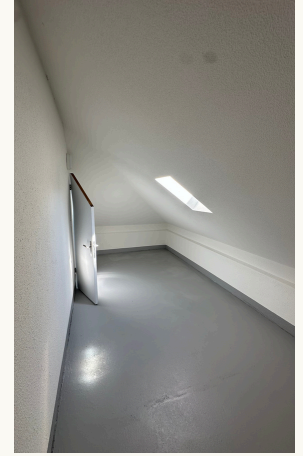
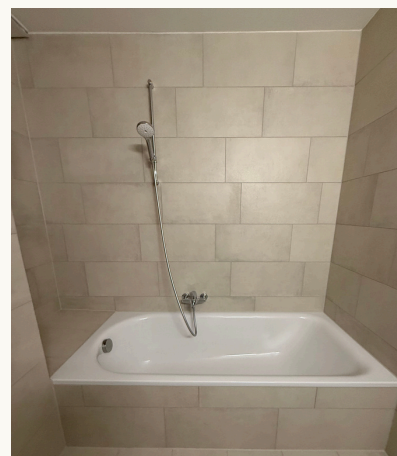
Der Bahnhof Küngoldingen befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Aarau und Baden. Die Autobahn A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

# Umgebung

Ofringen (Küngoldingen) überzeugt durch eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig profitieren Bewohnerinnen und Bewohner von der guten Anbindung nach Aarau und Baden sowie von der raschen Erreichbarkeit der Autobahn A1.



Die Umgebung von Küngoldingen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Spazier- und Wanderwege, offene Landschaften sowie nahegelegene Naturflächen laden zu Freizeitaktivitäten und entspannten Aufenthalten im Freien ein. Die naturnahe Wohnlage schafft ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet ländliche Erholung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.



# Grundrissplan Wohnung



# Wissenswertes zum Kauf

**CHF 995'000**

Kaufpreis Wohnung

**CHF 25'000**

Kaufpreis Einstellplatz

**CHF 20'000**

Reservationszahlung

Der Kaufpreis für die **Wohnung** beträgt **CHF 965'000**. Der dazugehörige **Einstellplatz** wird zusätzlich für **CHF 35'000** veräussert.

Bei Interesse ist das **Angebot schriftlich** einzureichen. Nach Annahme des Angebots ist ein **Reservationsvertrag** zu **unterzeichnen** sowie eine **Reservationszahlung** in Höhe von **CHF 20'000** zu leisten.

Die **Notariatskosten** werden von Käufer und Verkäufer **je zur Hälfte** getragen. Die notarielle Beurkundung erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

## Finanzierungsbeispiel


<b>Kaufpreis</b>		<b>CHF 1'020'000.-</b>	
Eigenmittel 20% (mind. 10%)		CHF 204'000.-	Kontoguthaben, 3. Säule Guthaben, Pensionskasse oder Lebensversicherung
Hypothek 80%		CHF 816'000.-	
Festhypothek 10 Jahre	1.50%	CHF 12'240.-	
Amortisation pro Jahr	1.00%	CHF 8'160.-	Steuerersparnis bei indirekter Amortisation (Säule 3a)
<b>Effektive Kosten pro Jahr/ Monat</b>		<b>CHF 20'400.- / 1'700.-</b>	




# Ihre Ansprechpartner




 Sarina Lagler

 +41 79 898 59 66

 sarina.lagler@affines.ch



 Jan Würgler

 +41 76 592 20 15

 jan.wuergler@affines.ch

Wir freuen uns auf Ihr Angebot und stehen bei  
Fragen gerne zur Verfügung

- AFFINES -

**Beratung & Verkauf**

durch die Real Estate Advisory Boutique

Affines AG

Grossmünsterrplatz 1

8001 Zürich

043 540 47 57

info@affines.ch

www.affines.ch

**Disclaimer:**

Dieses Dokument wurde von der Affines AG (nachfolgend „Affines“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Affines gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Affines im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.