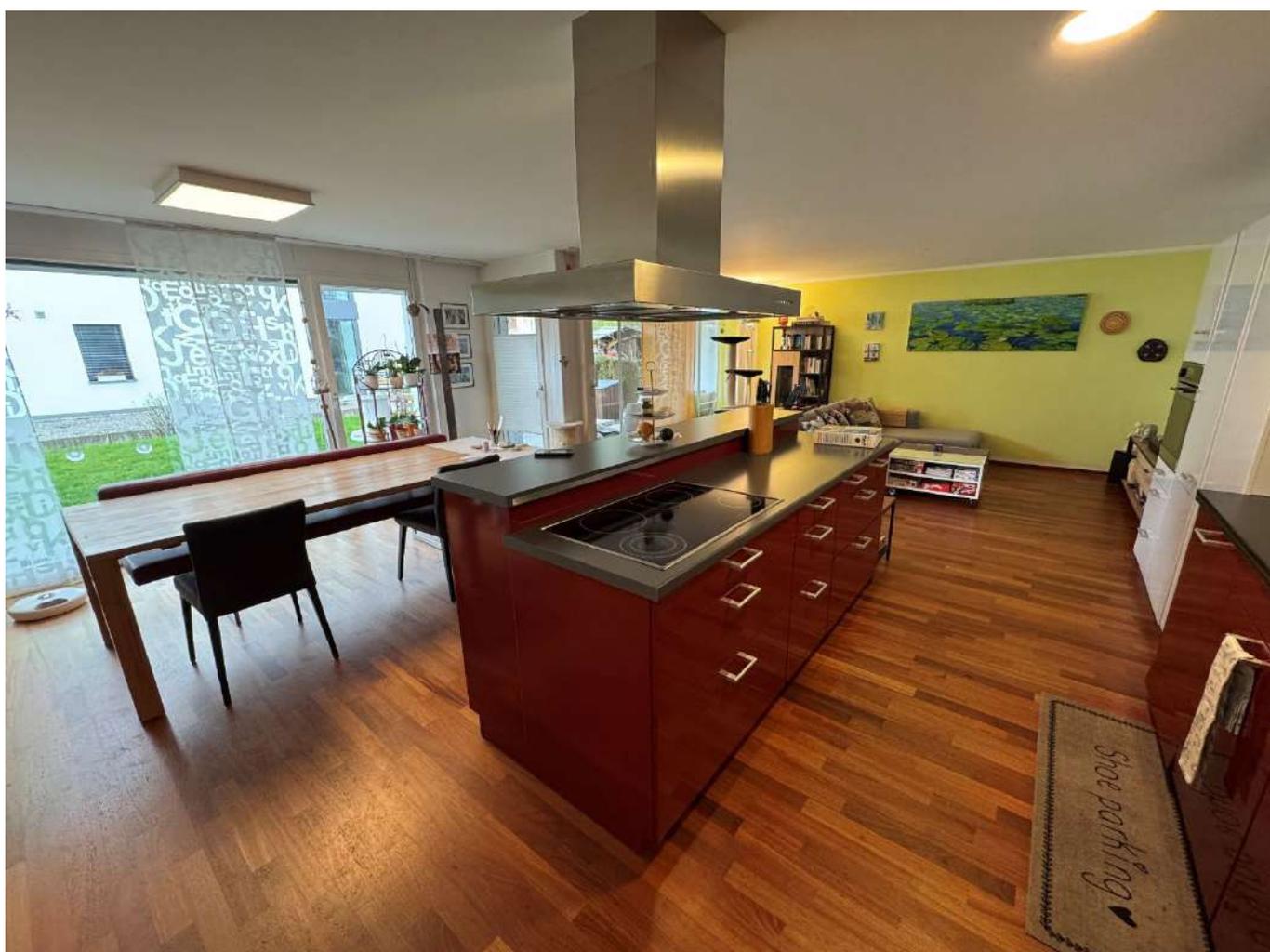


# Verkaufsdokumentation

**Toplage! Exklusive 4.5-Zimmer-Maisonette Wohnung mit Zusatzflächen  
– im Zentrum von Sins –**



**Adresse: Bohlstrasse 4, 5643 Sins**

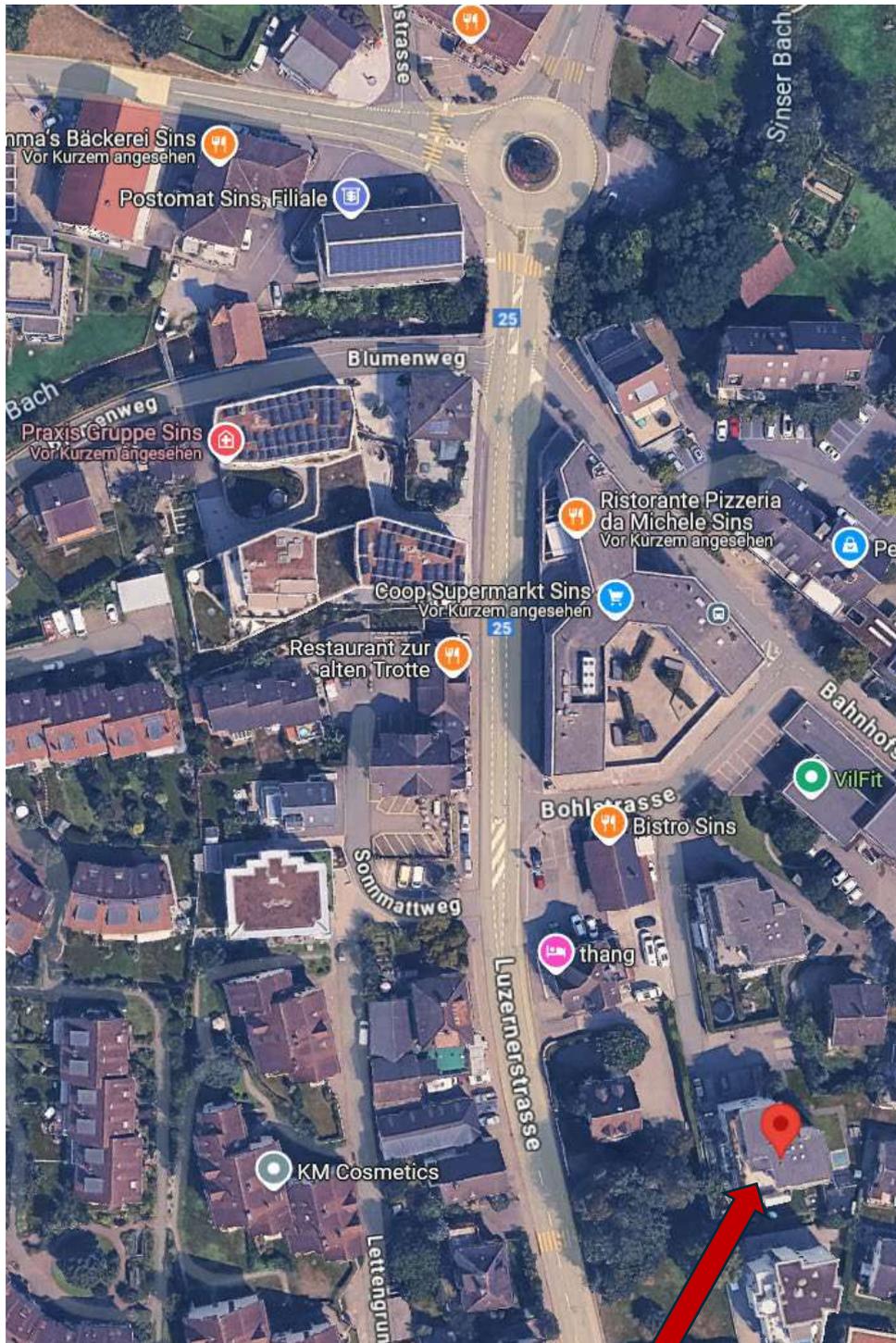
<b>Wohnfläche (netto)</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Garten (inkl. Gartensitzplatz)</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4.5 + ausgebauter Kellerraum + Bastelraum im UG
<b>Stockwerk</b>	Erdgeschoss / Untergeschoss
<b>Baujahr</b>	2005
<b>Einzugsdatum</b>	sofort / nach Absprache

**Kaufpreis: CHF 995'000**

**KONTAKT:** Köppel-Legal AG, TELEFON: 041 787 03 32, E-MAIL: [info@koeppel-legal.ch](mailto:info@koeppel-legal.ch)  
Details für die die Vereinbarung von Besichtigungsterminen: siehe letzte Seite.

## Lage

**Adresse: Bohlstrasse 4, 5643 Sins**





## Lagebeschreibung

Diese faszinierende Immobilie erstrahlt mitten im Zentrum von Sins, der grössten Gemeinde im Oberfreiamt, welche sich im südlichsten Teil des Kantons Aargau, direkt an der Grenze zum Kanton Zug befindet. Sins, eingebettet im idyllischen Bezirk Muri und optimal gelegen im Reusstal, verbindet die beiden angrenzenden Kantone Zug und Luzern auf einzigartige Weise. Mit einer erstaunlichen Fläche von über zwanzig Quadratkilometern ist Sins die zweitgrösste Gemeinde im ganzen Kanton.

Die Adresse Bohlstrasse 4 befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Nebenstrasse direkt im lebhaften Zentrum von Sins. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, Apotheke, Arzt, Bahnhof, etc. erreichen Sie in kürzester Gehdistanz.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Sins gewährleistet eine mühelose Erreichbarkeit der umliegenden grösseren Ortschaften wie beispielsweise Rotkreuz und Muri, sowie auch Zug und Luzern. Die Nähe zur Reuss und der bezaubernden Horben-Region eröffnet eine Fülle von Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Outdoor-Erlebnisse, darunter Wandern und Radfahren in dieser traumhaften Naturlandschaft.

Doch das ist noch nicht alles - Diese Lage beherbergt nicht nur eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Restaurants in unmittelbarer Nähe, die jeden Bedarf abdecken, sondern verfügt auch über eine Bildungsinfrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie diverse Schulen, Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern zugeschnitten sind.

## Entfernungen

(Distanzen zu Fuss / mit dem Auto)

<b>Supermarkt</b>	130 m
<b>Primarschule</b>	700 m
<b>Kindergarten</b>	450 m
<b>KiTa</b>	210 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	250 m
<b>Apotheke</b>	180 m
<b>Bushaltestelle</b>	120 m
<b>Autobahn</b>	ca. 5 km
<b>Bahnhof</b>	400 m
<b>Restaurants</b>	130 m
<b>Bäckerei</b>	280 m
<b>Tankstelle</b>	350 m
<b>Sportanlage</b>	700 m
<b>Kirche (kath.)</b>	600 m
<b>Gemeindehaus</b>	550 m



## Objektbeschreibung

---

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück! Eingebettet in ein charmantes Mehrfamilienhaus, mitten im pulsierenden Zentrum von Sins. Hier erwartet Sie eine tolle Chance für eine äusserst zentrale Lage – eine Immobilie in erstklassigem Zustand, die sofort bezugsbereit ist.

### Hervorragende Ausstattung und durchdachter Grundriss

Die 4½-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein stilvolles Ambiente, moderne Ausstattung und eine grosszügige Terrasse

- **Eingangsbereich:** Der einladende Flur verfügt über eine eingebaute Garderobe, eine Treppe, die in die Zimmer des Untergeschosses führt und eine moderne Sonnerieanlage
- **Bodenbeläge:** In den offenen Wohnbereichen und den einzelnen Schlafzimmern wurde ein geölter Parkettboden («Doussie») verlegt, welcher der Wohnung eine natürliche Wärme verleiht, robust und pflegeleicht ist
- **Küche:** Die offene, moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum – ein Traum für Hobbyköche und Geniesser.
- **Wohnbereich:** Der lichtdurchflutete Wohnraum öffnet sich zu einer sehr grossen Terrasse mit Gartenteil. Die Ausrichtung nach Süd-Westen verspricht ganztags Sonnengenuss. Zusätzlich bietet der kürzlich installierte Glasfaseranschluss eine Internetverbindung mit höchster Geschwindigkeit.

### Komfortable Raumaufteilung für Ihre Familie

- **Schlafzimmer:** Drei grosszügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie. Alle Schlafzimmer verfügen über Lamellenstoren, TV- und Internetanschluss.
- **Badezimmer:** Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für höchsten Komfort. Das grössere Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein WC. Das kleinere Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet.

### Zusätzliche Highlights

- **Bastelraum (23m<sup>2</sup>):** Ein teil-isolierter Bastelraum im Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum oder als Werkstatt.
- **5.Zimmer (ehem. Keller):** Der ursprüngliche Kellerraum wurde ausgebaut und isoliert, er verfügt über einen Laminatboden, Bodenheizung (elektr.), Steckdosen und ein Kellerfenster. Er eignet sich somit besonders als zusätzliches Zimmer z.B. Home-Office.
- **Waschraum:** Im Untergeschoss befindet sich ein separater Waschraum mit Waschtrog, Waschmaschine und Tumbler.
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Ein Fahrradabstellraum (im Garagenbereich) stehen Ihnen zur Mitbenutzung zur Verfügung sowie ein Garten mit Spiel- und Sitzplatz.
- **Garage:** Zu dieser Wohnung gehören 2 Parkplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage dazu. Mehrere Besucherparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus und vor der Garage.

### Ihr eigenes Paradies erwartet Sie

Diese Wohnung verbindet höchsten Wohnkomfort mit einer einmaligen Lage. Ergreifen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

## Ausstattungs-Details

---

- die Terrasse erstreckt sich über die Länge von Wohn-/Esszimmer und dem 1. (Eltern-) Schlafzimmer
- ein Bastelraum, ein separater Waschraum und zwei Tiefgaragen-Parkplätze gehören zu dieser Immobilie dazu
- ein Lift ist im Mehrfamilienhaus vorhanden
- die Wohnung ist somit rollstuhlgängig
- Bodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung
- automatische Storen im Wohn-/Esszimmer und manuelle Lamellenstoren in allen Schlafzimmern der Wohnung
- Mückengitter in allen Wohn- und Schlafbereichen

### **Wohn-/Esszimmer**

- offener Wohn-/Küchenbereich
- elektrische Lamellenstoren
- direkter Zugang zur Terrasse
- Internet-Glasfaseranschluss vorhanden
- Terrassen- Schiebetür mit Mückengitter

### **Küche**

- Küchengeräte von Elektrolux u.a. Kombigerät-Backofen+Steamer und Spülmaschine (neu von 2022)
- separate Kochinsel mit Glaskeramikherd und Dunstabzugshaube
- Material Küchenablage: hochwertige geflammte Steinplatte
- grosser Kühlschrank und separater Gefrierschrank (Elektrolux)
- sehr viel Stauraum, Schränke tw. mit ausziehbaren Einsätzen

### **Terrasse**

- vorteilhafte Lage (südl.) bietet ganztags Sonne
- neue Platten verlegt (2023) für Sitzplatz
- separater Sitzplatz mit Holzboden im Gartenteil
- kleines Häuschen für Geräte, Abfallbehälter, etc.
- Wasseranschluss, Stromanschluss, Licht
- Markise (manuell)
- zusätzliche grosse Holzbox (auf Rädern) für Geräte, Sitzkissen, etc.

### **Schlafzimmer 1-3**

- Bodenheizung (Einzelraumregelung)
- manuelle Lamellenstoren
- TV-Anschluss & Internet-Anschluss
- kürzlich frisch gestrichen

### **Flur / Korridor**

- langer Flur, der sämtliche Zimmer der Wohnung miteinander verbindet
- eingebaute Garderobe direkt am Eingang der Wohnung
- mit grosszügig integriertem Spiegel

**1. Badezimmer (am Eingang)**

- Nasszelle mit Badewanne
- Doppelwaschbecken
- orange-brauner Keramik-Plattenboden
- Wände: weiße Keramikplatten bis zur Decke
- Lüftung
- Spiegelschrank & Einbauschränk unter dem Waschbecken

**2. Badzimmer/WC**

- Dusche
- Waschbecken mit Unterschränk
- anthrazit Keramik-Plattenboden
- Wände: weiße Keramikplatten bis zur Decke
- Lüftung
- Spiegelschrank

**Waschraum (UG)**

- Waschmaschine und Tumbler der Marke «Fust»
- Waschtrog
- Wandregal
- Lüftung

**Bastelraum (UG)**

- kleines Kellerfenster
- Stromanschluss
- Regal
- ausbaubar

**5. Zimmer (im UG- ehem. Keller) / Home-Office**

- Laminat-Holzboden
- Bodenheizung (elektr.)
- kleines Kellerfenster
- Steckdosen

**Parkplätze**

- 2 Parkplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage gegenüber vom Eingang des Mehrfamilienhauses
- elektrisches Tor (mit Fernbedienung)
- Wand-Regal hinter einem Parkplatz

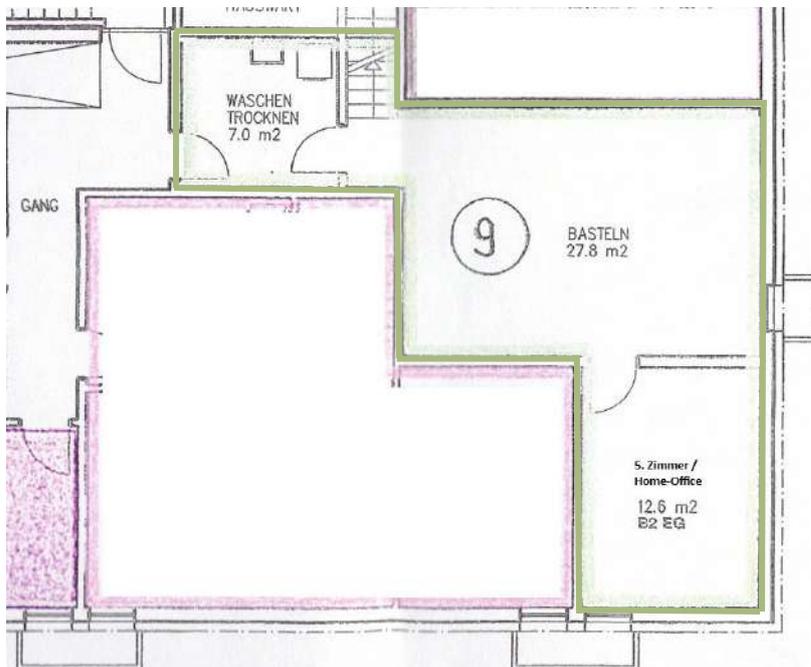
## Grundrisse

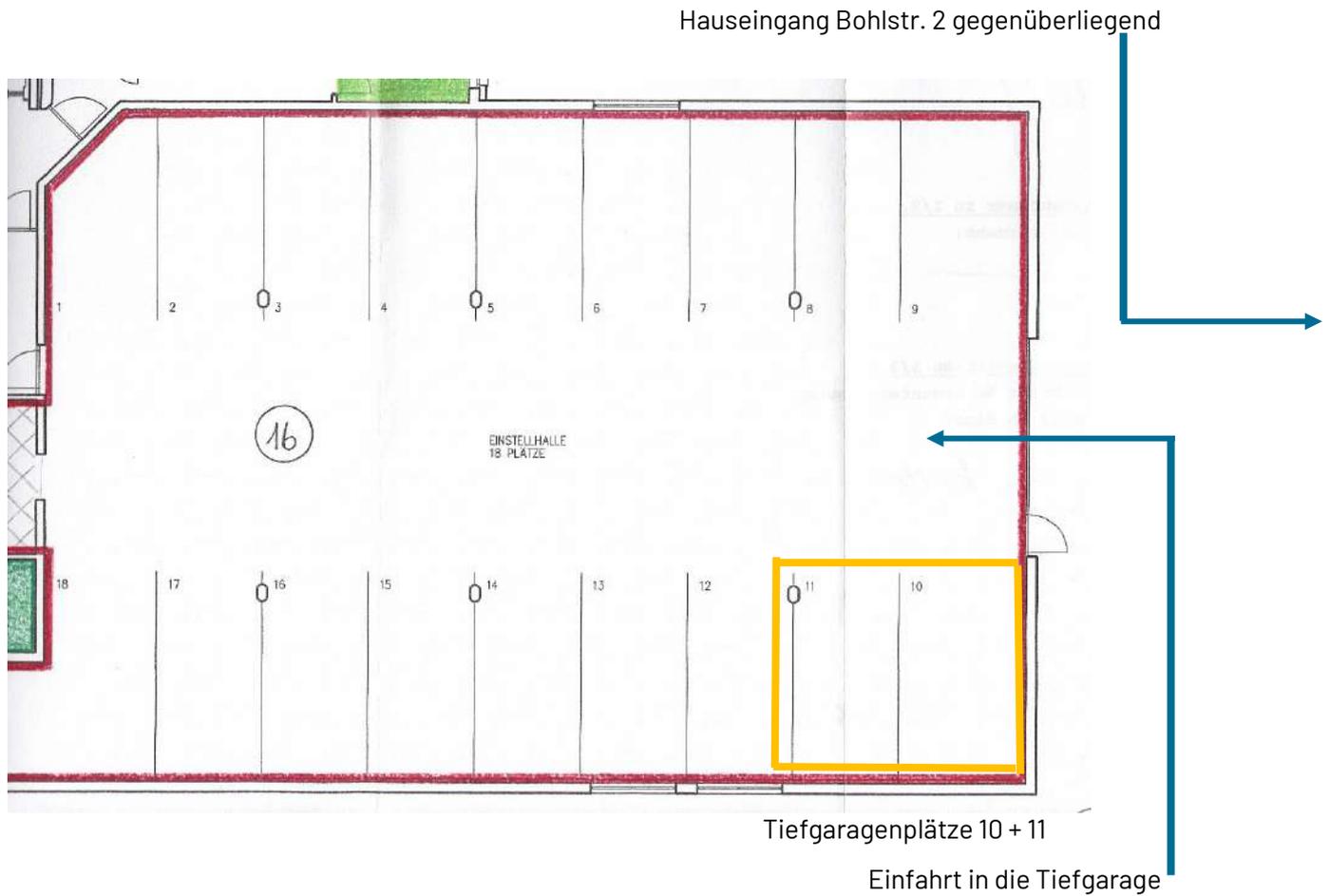
### Grundriss Wohnung (Nr. 9) - Erdgeschoss



(Hinweis: Küchenzeile ist offen, nicht wie abgebildet - Änderung in der Bauphase - Fotos dazu nachfolgend)

### Untergeschoss



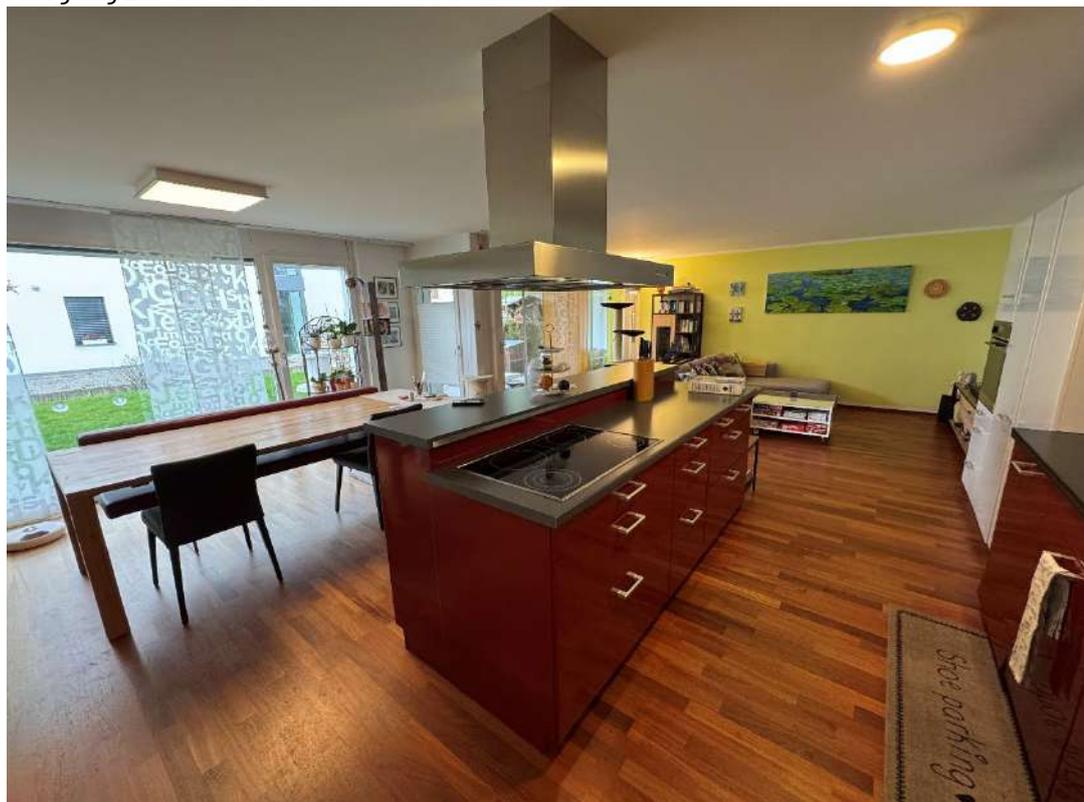
**Grundriss Tiefgarage**

## Eindrücke

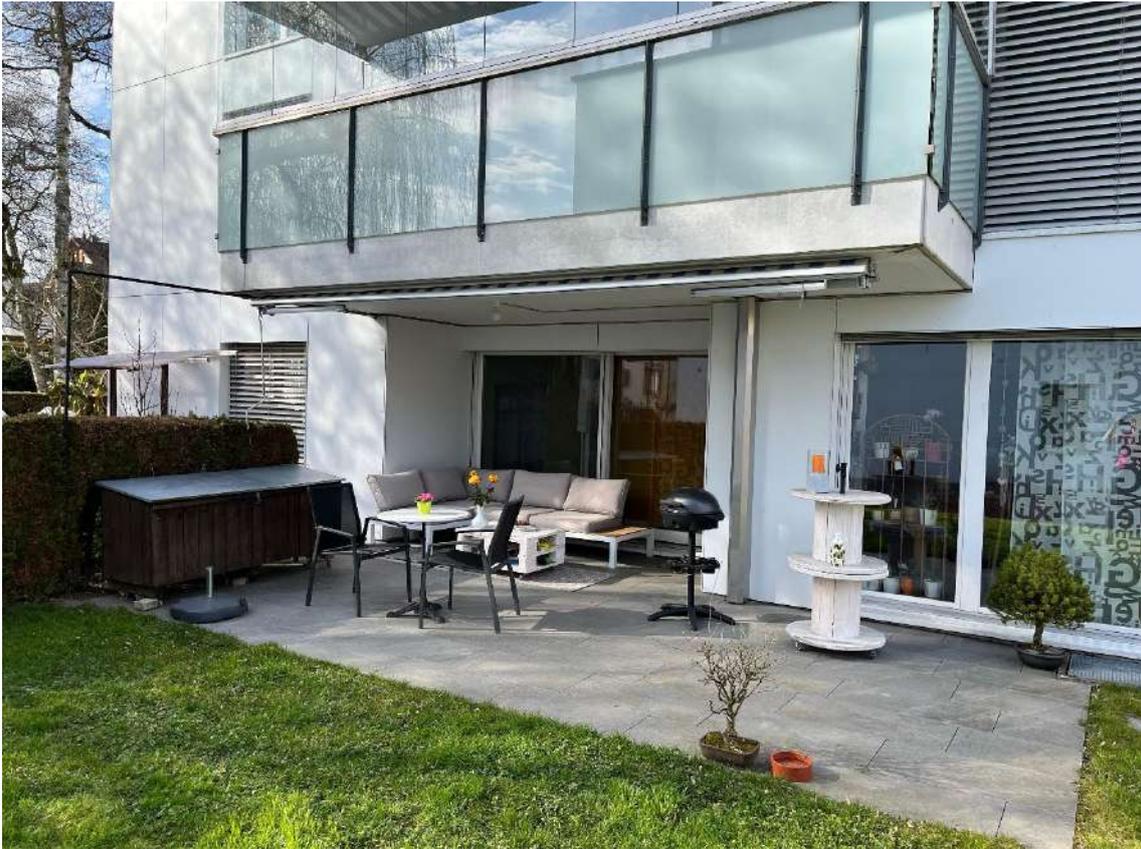
### Wohn-/Esszimmer mit offener Küche



- Ausgang zur Terrasse / Garten mit Schiebetür



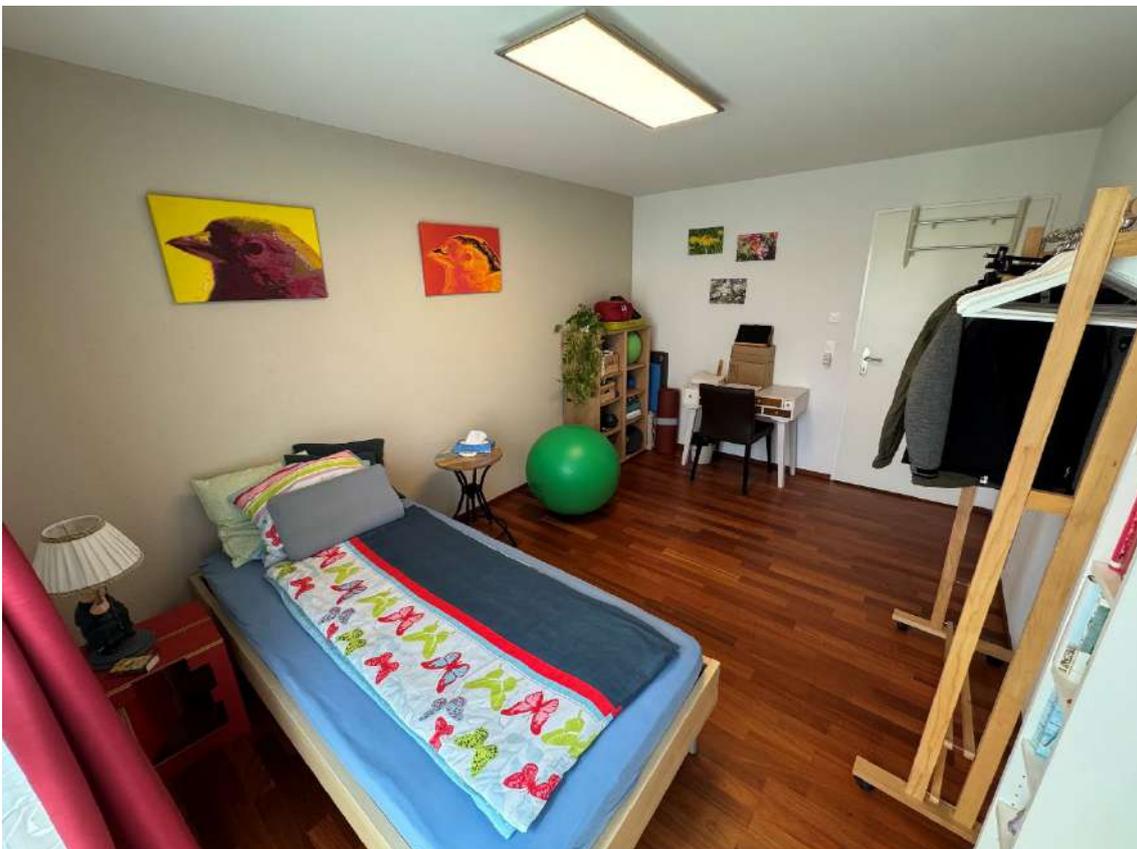
**Terrasse / Garten**



**Küche** (offen im Wohnbereich)

- moderne Geräte von Elektrolux
- separate Kochinsel mit Glaskeramikkochfeld



**Schlafzimmer 1****Schlafzimmer 2**

**Schlafzimmer 3****Eingangsbereich**

**Badezimmer 1**

- komplett gefliestes Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschbecken

**Badezimmer 2**

- komplett gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche

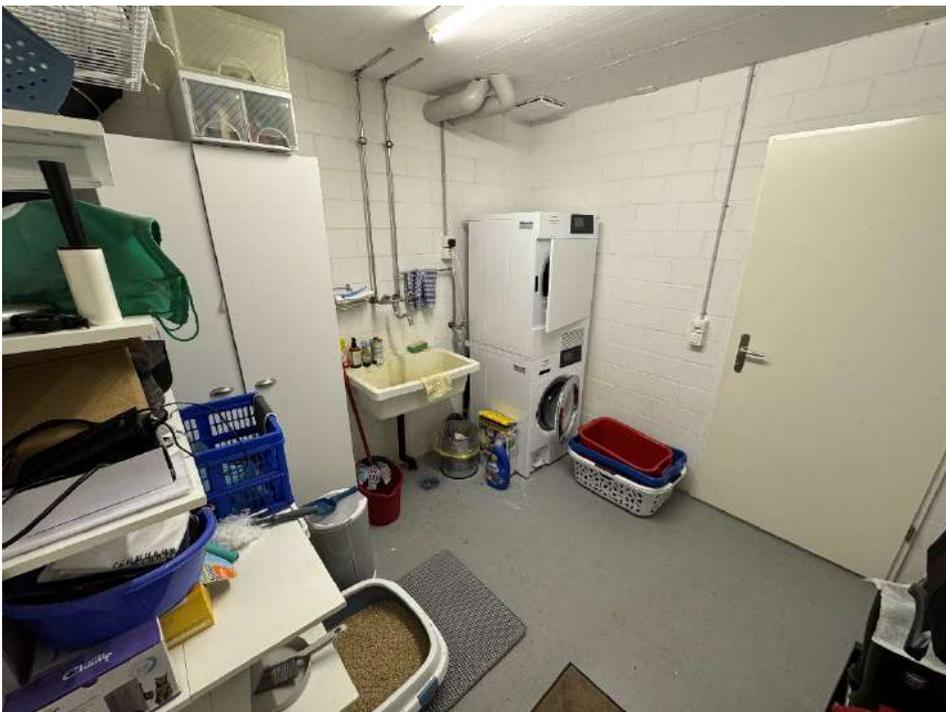


Treppe zum **Untergeschoss** (im Eingangsbereich)



### Reduit

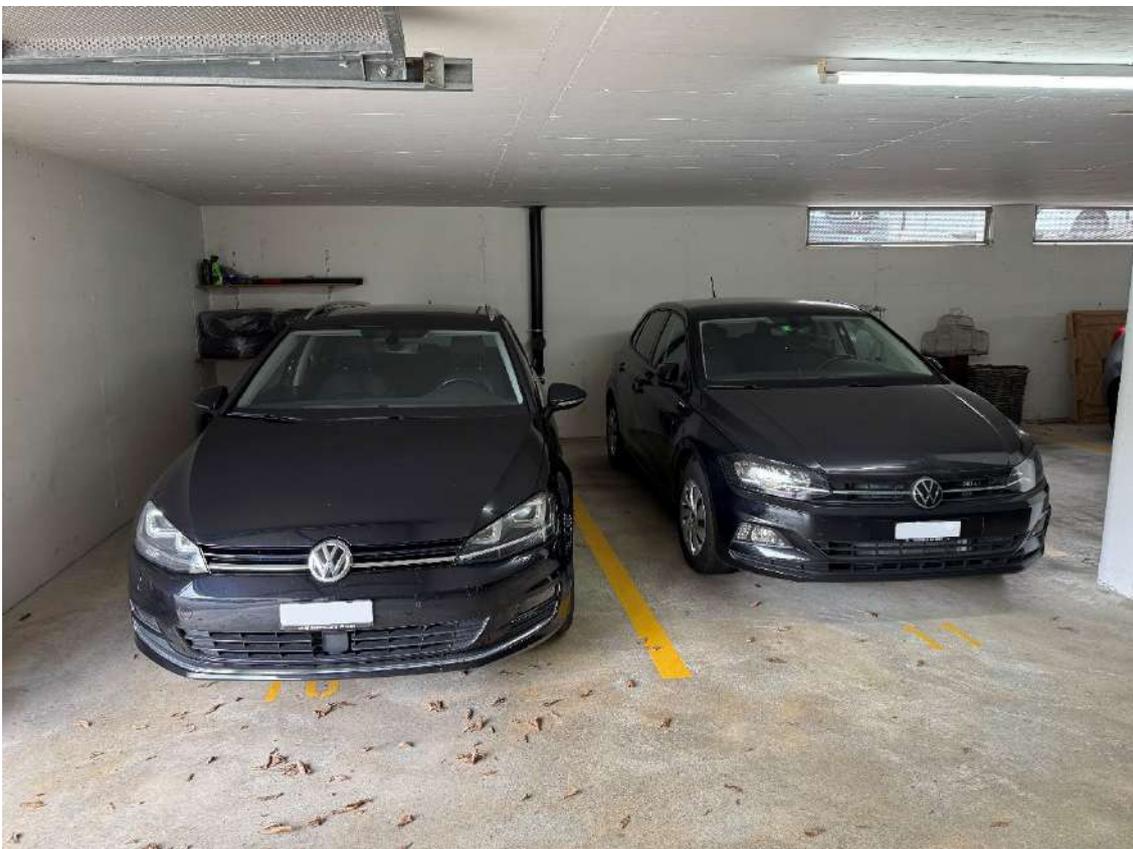
- mit Waschtrog, Waschmaschine und Tumbler



**Bastelraum / Werkstatt / Lager****Zusätzliches Zimmer / Home-Office (angrenzend an Bastelraum)**

### Aussenansicht / Tiefgarage

- gegenüberliegend vom Hauseingang: Einfahrt in die Tiefgarage



- Wandregal hinter dem 1. Parkplatz mit Stauraum für Pneu, etc.

## Daten im Überblick

### Eckdaten / Grundbuch

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse</b>	Bohlstrasse 4, 5643 Sins
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Sins
<b>Stockwerk</b>	Erdgeschoss / Untergeschoss
<b>Baujahr</b>	2005
<b>Grundbuchangaben</b>	Grundstücknummer: 2302-9 4.5- Zimmerwohnung Nr. 9 im ERd- / Untergeschoss Ost, im Gebäude Nr. 1740 E-GRID CH769154611614
<b>Stockwerkseigentumsquote</b>	67/1000

\* alle weiteren Angaben gemäss Grundbuch-Auszug (auf Anfrage)

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	CHF 995'000.-
<b>Verfügbar ab</b>	sofort / nach Absprache
<b>Aktuelle Nutzung</b>	leerstehend

### Steuerinformationen (Stand 31.12.2017)

<b>Steuerwert</b>	CHF 390'400
<b>Eigenmietwert (Kanton)</b>	CHF 16'551.-

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4.5 (+ ausgebauter Kellerraum)
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer/WC</b>	2
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1.5
<b>Anzahl Kellerräume</b>	1 (ausgebaut als zusätzliches Zimmer)
<b>Bastel-/Hobbyraum</b>	1
<b>Reduit</b>	1

### Heizung

<b>Heizungsform</b>	Bodenheizung
<b>Heizungsart</b>	Gasheizung

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Kabelanschluss</b>	Glasfaser
-----------------------	-----------

## Nebenkosten (Stand 31.12.2023) (unverbindlich)

<b>Betriebskosten / Jahr</b>	CHF 6'500.-
<b>Erneuerungsfonds Anteil</b>	CHF 23'200.-

## Verkaufsmodalitäten

- Offertcharakter: unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten
- Kapitalnachweis: Finanzierungsbestätigung der Bank bei Kaufzusage respektive Anzahlung
- Steuer: die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
- Notariatsgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Grundbuchgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Anzahlungen: werden weder sichergestellt, noch verzinst

## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Wolfgang Köppel
<b>E-Mail-Adresse</b>	wolfgang.koepfel@koepfel-legal.ch
<b>Telefonnummer</b>	041 787 03 32 / 079 570 03 13
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen / Informationen</b>	weitere gewünschte Informationen oder allfällige Rückfragen zur Immobilie beantworten wir Ihnen gerne bei persönlicher Nachfrage

### Hinweis:

Köppel-Legal AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen.

Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Köppel-Legal AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten.

Köppel-Legal AG handelt nach Treu und Glauben.

Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

Sollten sich mehrere Käufer(Innen) bereit erklären, das Objekt zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben, behält sich die Verkäuferschaft situativ den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor.