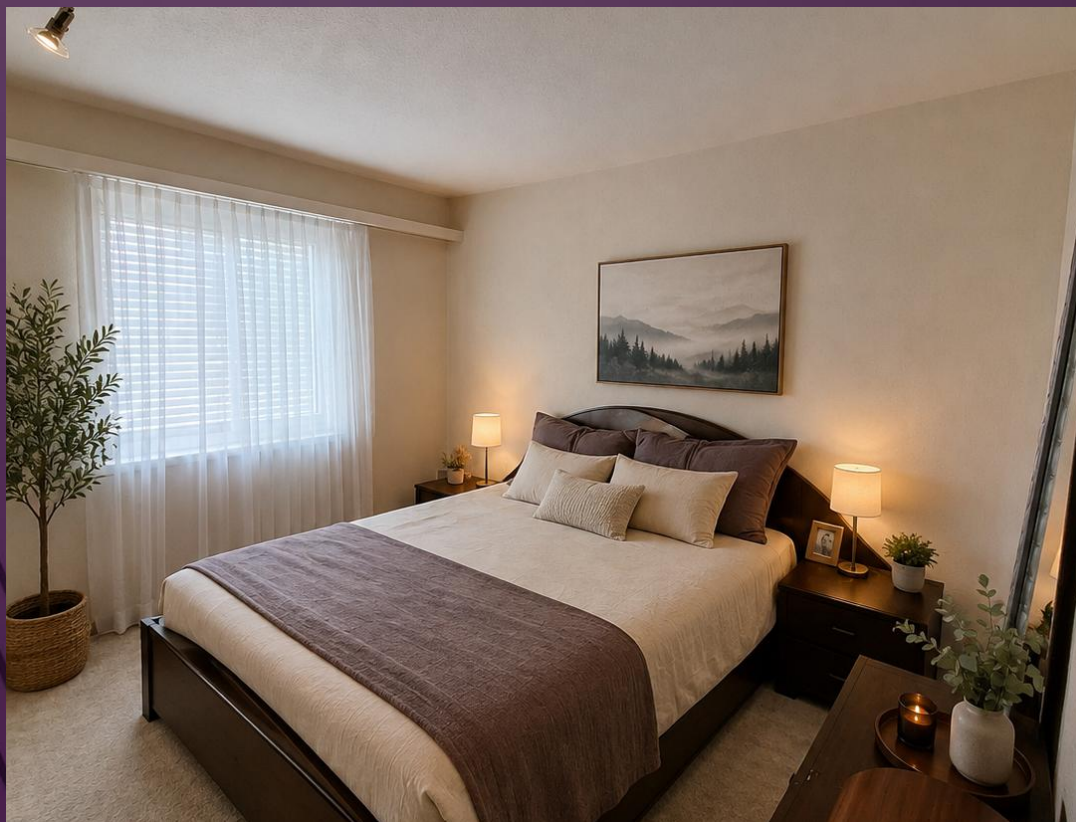




5.5-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. OG

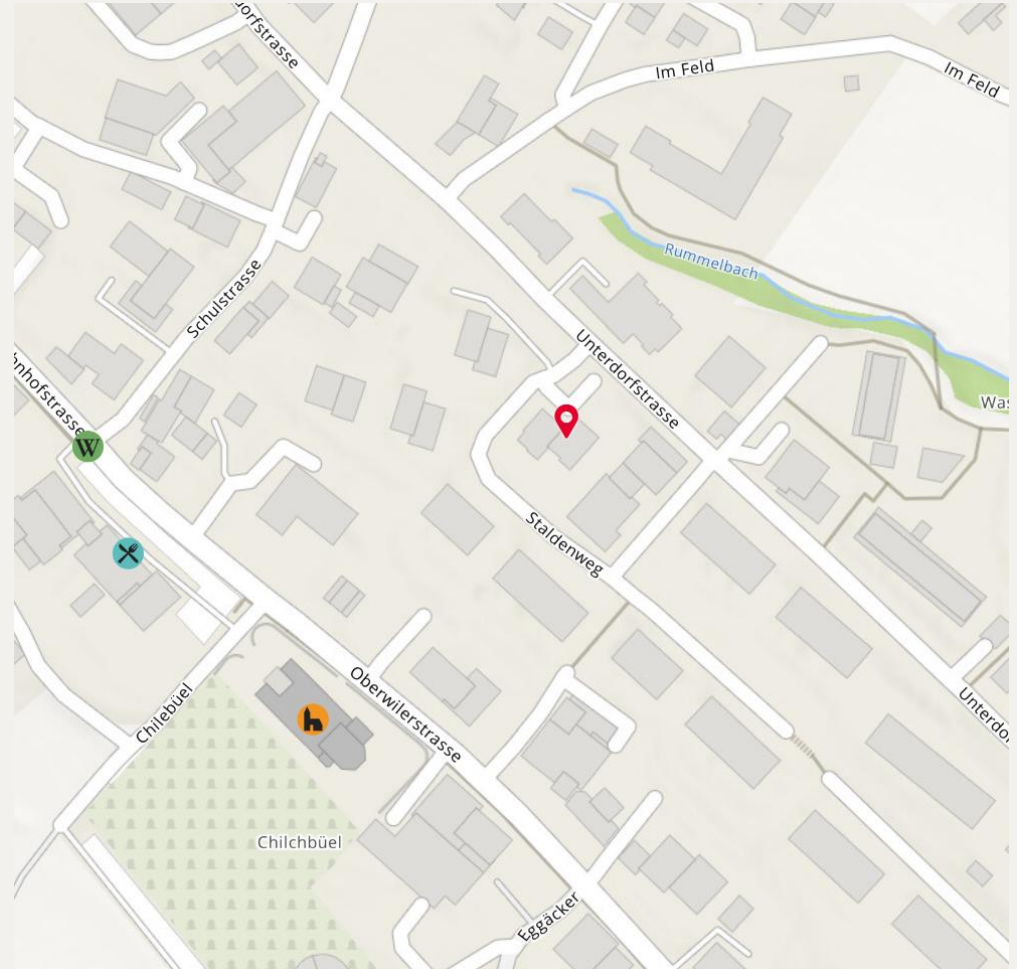
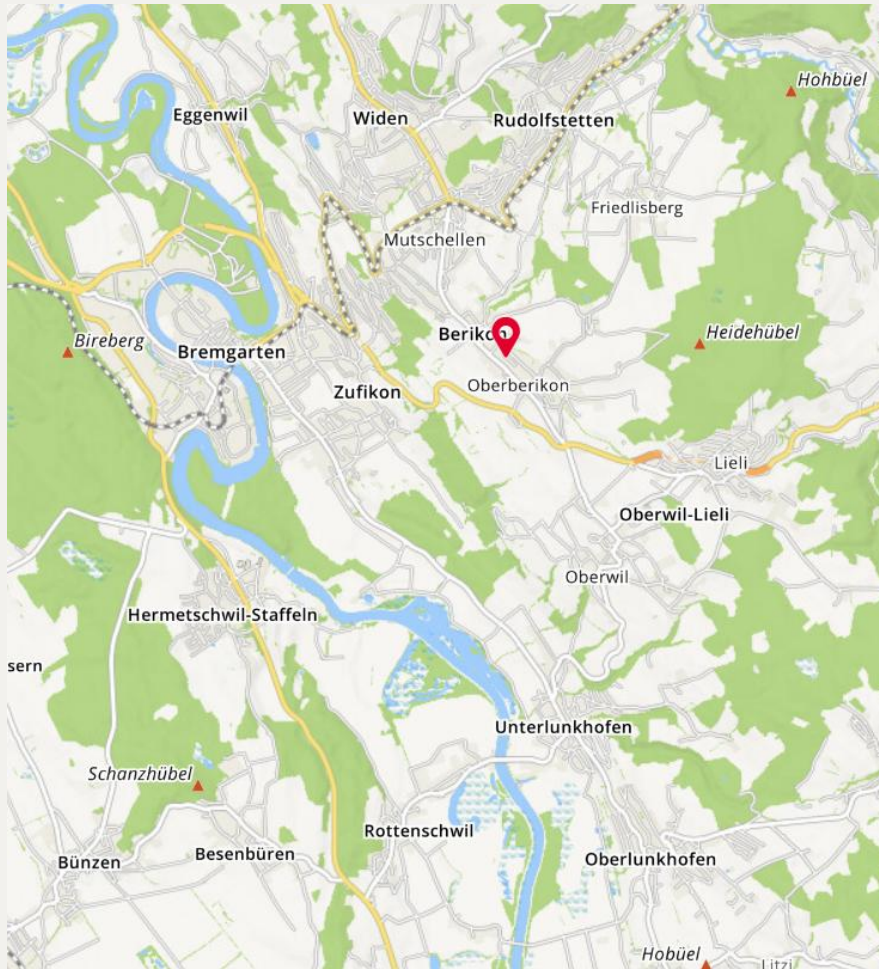
Staldenweg 1 , 8965 Berikon

vimova.ch

Alpenstrasse 6, 6004 Luzern



Objekt	5.5-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss
Adresse	Staldenweg 1 , 8965 Berikon
Parzelle / Schutz	Grundbuch Berikon Gebäude-Parzelle Nr. 561, WQ 180/1000
Baujahr	1982
Flächen	Fläche: ca. 165 m ²
Antritt	nach Absprache
Parkierung	Zwei Garagenplätze und ein Aussenparkplatz
Kaufpreis	CHF 1'600'000.-
Dienstbarkeiten	Gemäss separatem Grundbuchauszug
Zusätzlich	Keller- und Estrichabteil und einen 7.8 m ² grossen Balkon
Konditionen	Notariats- und Grundbuchkosten und allfällige Kosten für die Verpflichtung einer Zahl- und Treuhandstelle werden zwischen Veräusserer und Erwerber je hälftig geteilt. Grundstückgewinnsteuer, allfälligen Löschungen von Pfandrechten und die Verkaufsprovision werden vollumfänglich von der Verkäuferschaft übernommen. Beim Verkauf von Liegenschaften, kann sich die Situation ergeben, dass mehrere Interessenten ein Kaufangebot unterbreiten. Die Verkäuferschaft ist frei in der Entscheidung, ob die Kaufinteressenten innerhalb einer festgelegten Frist ein revidiertes Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis abgeben können. Über die revidierten Angebote und den definitiven Verkaufspreis wird keine Korrespondenz geführt oder Auskunft erteilt.



Makro- und Mikrolage



Dank der Bremgarten-Dietikon-Bahn sowie verschiedener Busverbindungen ist Berikon optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch mit dem Auto sind die Städte Zürich, Baden und Zug bequem erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Spazier- und Wanderwege, Naherholungsgebiete sowie diverse Sport- und Freizeitangebote tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Kombination aus ländlichem Charme, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Berikon zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Berikon gehört zu den beliebtesten Wohnorten auf dem Mutschellen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Die attraktive Lage zwischen Zürich, Baden und dem Reusstal macht die Gemeinde zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sorgen für eine hohe Wohnqualität und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Ergänzt wird das Angebot durch die nahegelegenen Zentren von Bremgarten, Widen und Rudolfstetten.



Berikon– Naturnah, ruhig, bestens verbunden



StWE-Parzelle 561 180/1000

Wohnfläche ca. 120 m²

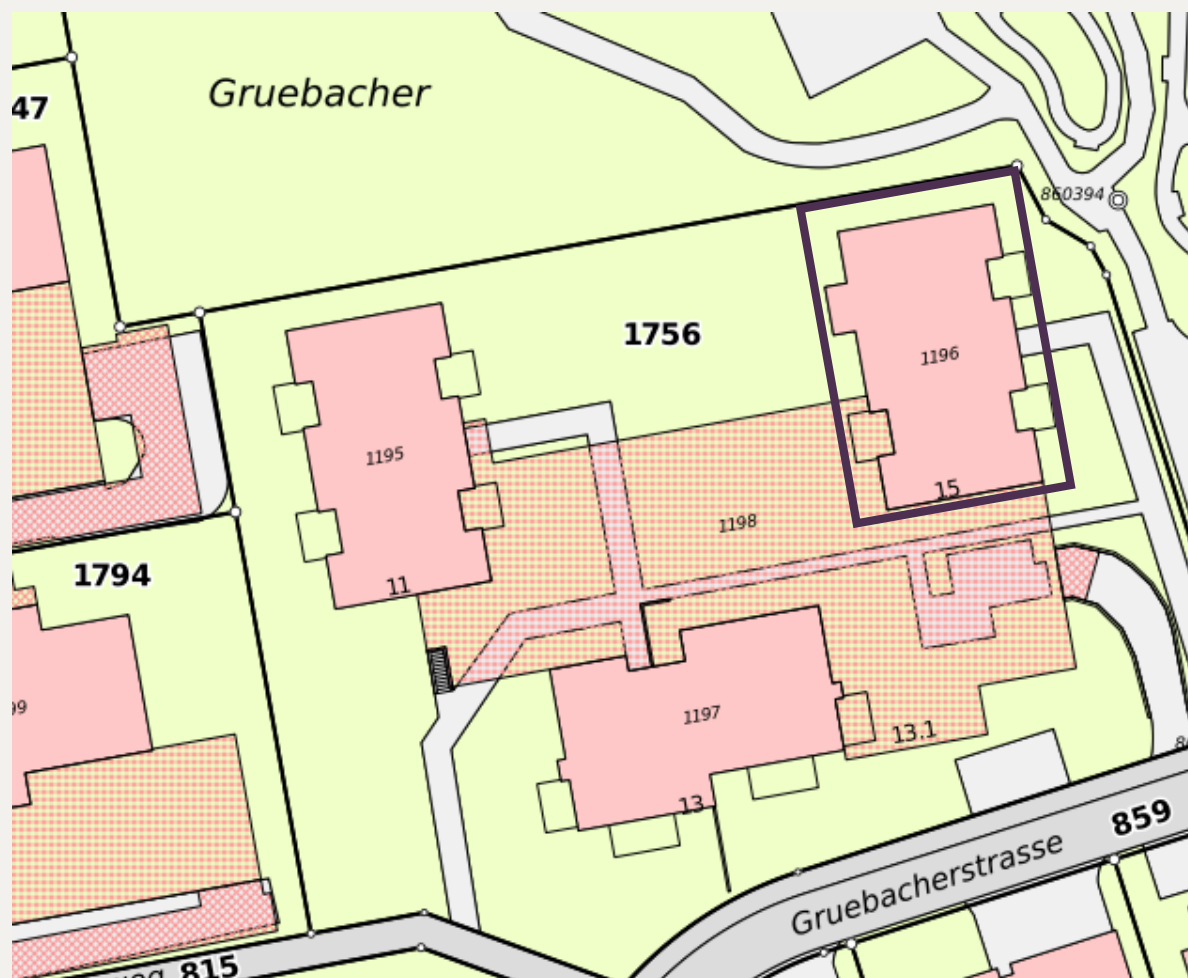
Entfernung zu

Öffentliche Verkehrsmittel 5 min

Primarschule 8 min

Geschäfte 23 min

Restaurants 5 min



Situationsplan



Die ruhig gelegene 5.5-Zimmerwohnung bietet ca. 120 m² Wohnfläche und weist einen praktischen Grundriss auf, welcher ideal zu einem 3-4-Personenhaushalt passt und individuell anpassbar ist.

Die Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Keller- und über das Mitbenutzungsrecht zusätzlicher Räume wie Velokeller und Waschküche. Der offene Eingangsbereich eignet sich prima für eine Garderobe. Die offene Küche mit Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Dampfzug, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Backofen und diversen Ober- und Unterbauten wird durch eine eingebaute Eckbank abgerundet.

Die beiden Badezimmer decken mit Lavabos, 2 Wandklosets, einer Dusche und einer Badewanne alle Bedürfnisse perfekt und der Waschturm in der Wohnung rundet das Angebot ab. Über die Wendeltreppe gelangt man in die grosszügige Galerie und zum zusätzlichen Estrich.

Das Highlight der Wohnung ist der gemütliche Wohn-/Essbereich mit dem Cheminée, welches das Zuhause in der Übergangszeit und im Winter in eine besonders wohlige Umgebung verwandelt.

Der überdachte Balkon mit Weitsicht und Sonnenstoren bietet genügend Platz und kann durch die beiden Zugänge besonders flexibel genutzt werden.

Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Unterhaltsarbeiten wurden laufend ausgeführt.

Ausbau

Böden: Küche, Ess- und Wohnzimmer, Entrée und Bäder mit Keramikplatten
Die Schlafzimmer mit Teppichboden

Wände: Badezimmer mit Keramikplatten
Wohnräume mit Weissputz

Decken: mit Gipsputz

Fenster: Fenster mit 3-fach Verglasung
Manuelle Lamellenstoren

Haustechnik

Die Wärme gelangt über die Bodenheizung in die Räume. Die Liegenschaft wird mit Öl beheizt.

Renovationen

1999 – Erweiterung Küche, Keramikplatten im Wohnzimmer, Erweiterung Garagen

2002 – Frischer Anstrich

2003 – Ersatz Wasserarmaturen

2010 – Fenster

2014 – Frischer Anstrich Wohnzimmer

2018 – Frischer Anstrich Kinderzimmer, Teppichboden Kinderzimmer neu

2020 – Teppichboden Gästezimmer neu, frischer Anstrich Gästezimmer

Objektbeschreibung

**Räume/Flächen**

Entrée und Korridor	ca. 16.02 m ²
Zimmer Eltern	ca. 14.76 m ²
Zimmer Kind 1	ca. 11.40 m ²
Zimmer Kind 2	ca. 10.05 m ²
Küche	ca. 6.59 m ²
Wohnen	ca. 19.07 m ²
Essen	ca. 8.70 m ²
Badezimmer	ca. 6.00 m ²
WC	ca. 2.72 m ²
Galerie	ca. 23.75 m ²

Total Wohnfläche ca. 120 m²

Balkon	ca. 7.88 m ²
Estrich	ca. 13.80 m ²

**Nebenkosten Stockwerkeigentümergeinschaft Staldenweg 1, 8965 Berikon
5.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss**

Heiz-/Wassererwärmungskosten	CHF 279.90
Betriebskosten	CHF 5'307.85
Mitgliedschaften	CHF 16.65

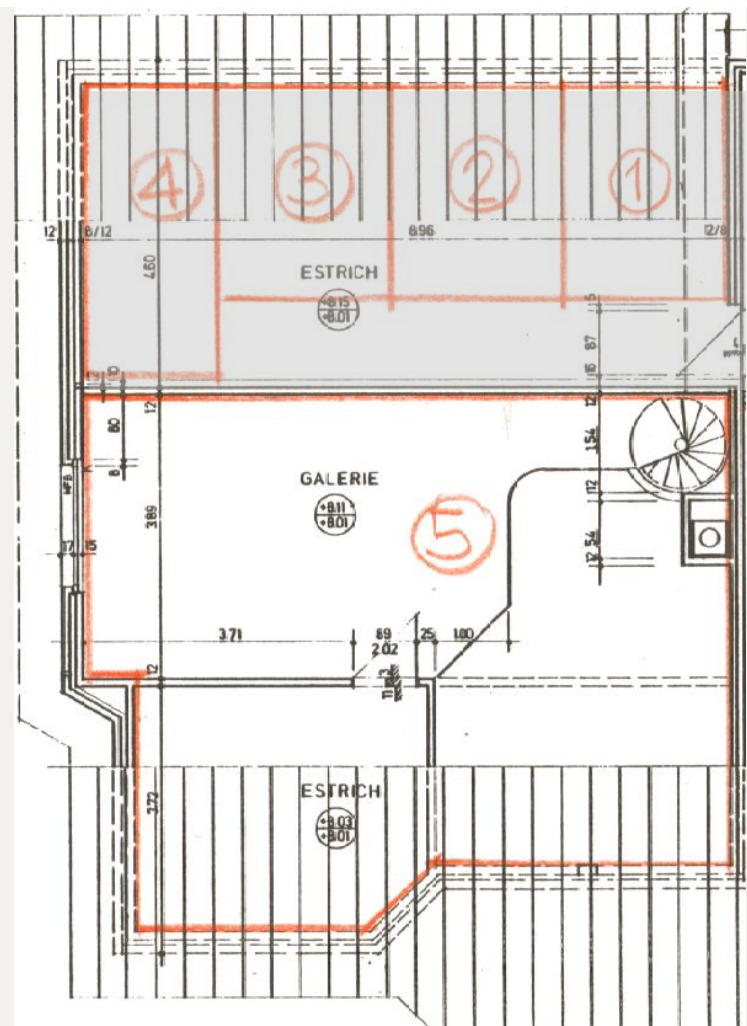
Total Nebenkosten STWE p. a. CHF 5'604.40

Die totalen Nebenkosten der Wohnung (180/1000) betragen
jährlich ca. CHF 5'604.40, beziehungsweise **CHF 467.05 im Monat**

Beitrag in den EF wird jährlich bestimmen.
Stand Erneuerungsfonds per Dez. 2025

CHF 10'000.00

Raumprogramm und Nebenkosten STWE



8

BAUMGARTEN BERIKON
E S C H O S S

The floor plan includes the following labeled areas:

- BASTELN
- TROCKNEN
- ENTREE
- VORRAUM
- WASCHEN
- HEIZUNG
- KELLER EINGANG
- GARAGEN
- KELLER
- BEITONGELSCH HOCH
- TANK
- LUFTSCHUTZ
- WEDD/KINDERW.

Handwritten notes at the bottom right:

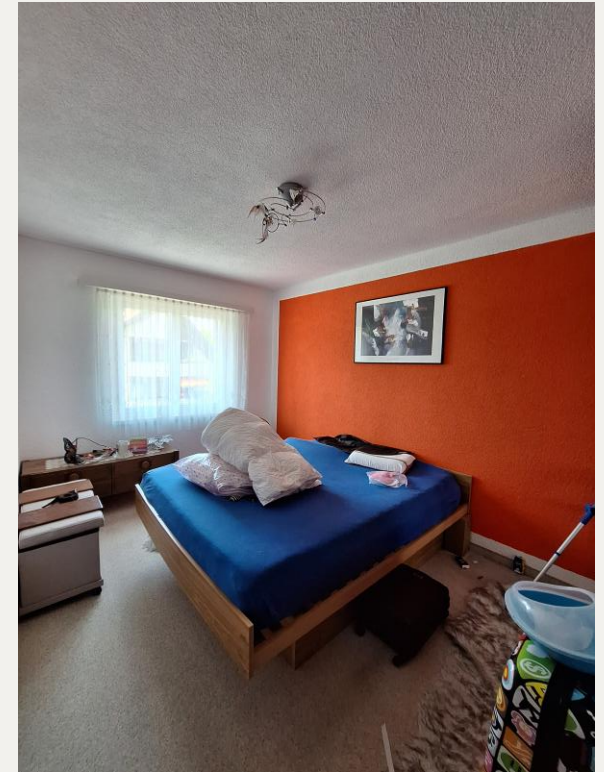
N ↗
Baden, den
Die Grundeigentümer
Rewa Bau AG
Hiltberg Immobilien AG

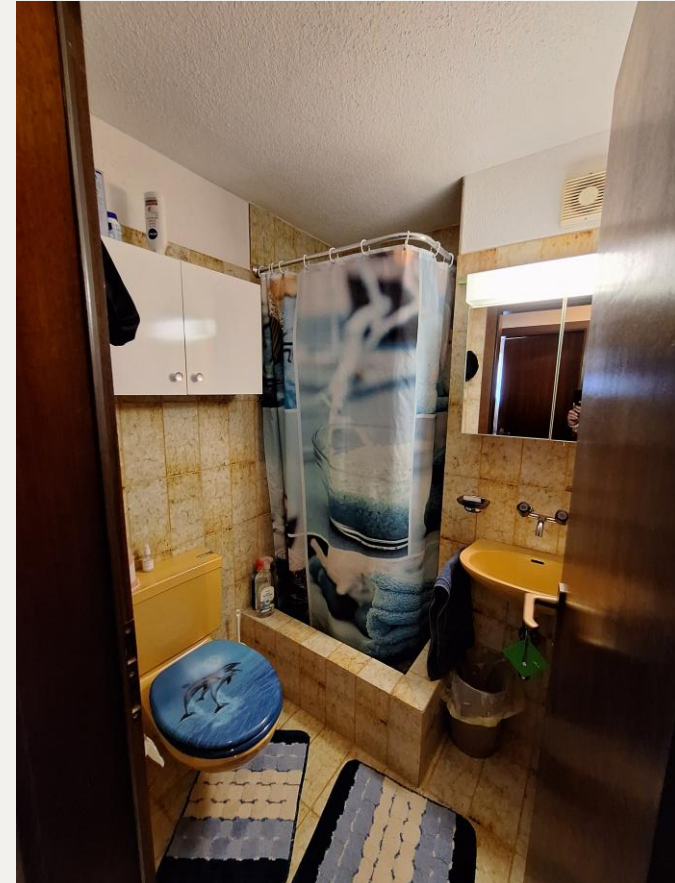
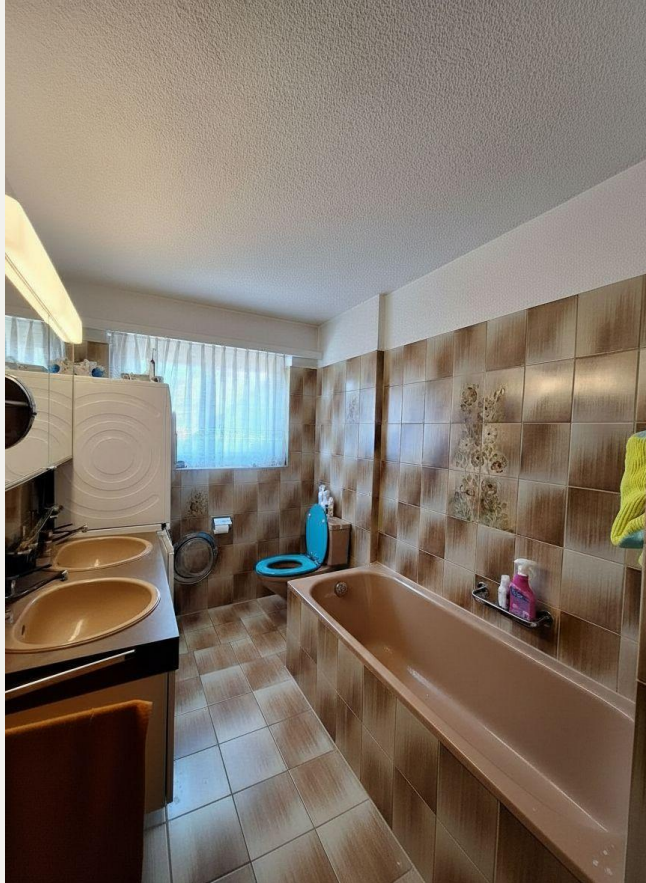


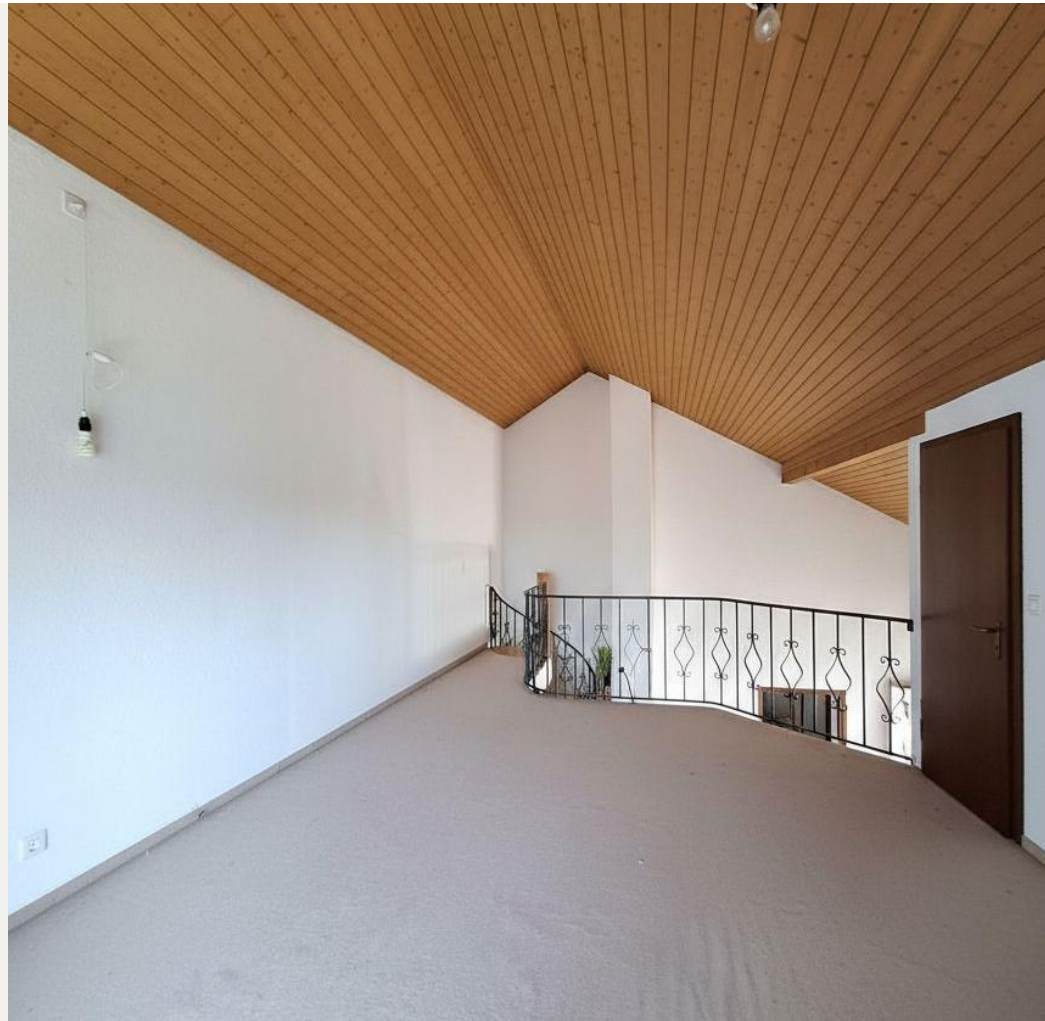
Entrée











Galerie





Balkon



Vimova Transactions AG

Margrith Meiler

Sinserstrasse 67

6330 Cham

Telefon +41 58 123 57 72

Mobile +41 79 680 31 57

margrith.meiler@vimova.ch

www.vimova.ch

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Sie sind an unserem Angebot interessiert und wünschen weitere Informationen oder eine Besichtigung? Wir sind gerne für Sie da und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrer Immobilie.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist eine unverbindliche Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Die angegebene Wohnfläche entspricht der Fläche inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände und Schächte.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

© Vimova, 2026



www.vimova.ch