

# Verkauf

3½ Zimmer-Eigentumswohnung und Abstellplatz Nr. 9  
mit 147/1000 Wertquote

Niedermatt 12, 4317 Wegenstetten (AG)



## Verkaufsobjekt

Idyllisch und ruhig gelegen, könnte Wegenstetten ihr neuer Wohnsitz sein.

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen im Stockwerkeigentum auf 3 Etagen wurde 1994 erbaut. In der Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2012 das Bad saniert und eine begehbare Dusche eingebaut. Ein Aussenparkplatz neben dem Haus gehört ebenfalls zum Kaufpreis wie auch ein grösszügiger Kellerraum. Im Untergeschoss stehen der Hausgemeinschaft zwei Wasch- und Trockenräume sowie auch ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfkern von Wegenstetten.

Wegenstetten ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Rheinfelden im Kanton Aargau. Sie liegt im Westen der Region Fricktal, rund fünf Kilometer südwestlich der Grenze zu Deutschland und grenzt an den Kanton Basel-Landschaft. Wegenstetten ist über mehrere Ortsverbindungsstrassen erreichbar. Diese führen nach Möhlin, Eiken und Gelterkinden. Der nächstgelegene Anschluss der Autobahn A3 befindet sich bei Eiken.

**Gerne stellen wir Ihnen das vollständige Dossier zu.**



BFP Bernhard Frei & Partner  
Immobilientreuhand GmbH  
Norastrasse 7, Postfach 211  
8040 Zürich

Tel +41 (0)44 430 55 56  
E-Mail [info@bfp-immo.ch](mailto:info@bfp-immo.ch)  
[www.bfp-immo.ch](http://www.bfp-immo.ch)



## Allgemeine Lage

**Einkauf:** Wegenstetten weist eine grosse Vielfalt von gut florierenden Kleingewerbe-Betrieben und etlichen Landwirtschaftsbetrieben mittlerer Grösse mit entsprechenden „Hof-Läden“ auf. Der nahegelegenen VOLG bietet alles nötige für den Einkauf des täglichen Bedarf an.

Wegenstetten ist ein landschaftlich idyllisch gelegenes Fricktaler Strassendorf mit ländlichem Charakter. Es besteht beinahe ausschliesslich aus Ein- oder Zweifamilienhäusern. Dementsprechend hat sich die Gemeinde vom Bauerndorf zur stattlichen Wohngemeinde entwickelt ohne ihren dörflichen Charakter zu verlieren.

Rund einen Kilometer südlich von Wegenstetten am Nordhang des «Kei» liegt das kleine Wintersportgebiet Föhrlimatt. Es beinhaltet einen 320 Meter langen Skilift (Tellerlift), welcher eine Höhendifferenz von rund 60 Metern überwindet. Die dazugehörige rund 300 Meter lange Ski- und Snowboardpiste hat im Schnitt nicht mehr als 25 % Längs- und Quergefälle und zählt damit zu den einfachen Pisten. Sie ist durchgängig beleuchtet und kann daher auch nachts befahren werden. Für Schlittel- und Bobfahrten steht eine separate rund 150 Meter lange Piste zur Verfügung.

Der Gemeindesteuereffuss 2018 betrug 118% (ohne Kirchensteuer).

**Schulen:** Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und ein Schulhaus in der sechs Primar- und drei Sekundarklassen unterrichtet werden. Die Realschule und die Bezirksschule können in Möhlin besucht werden. Aufgrund einer interkantonalen Vereinbarung können Jugendliche aus Teilen des Fricktals das Gymnasium in Muttenz (Kanton Basel-Landschaft) absolvieren.

## Verkehrerschliessung

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch drei Postautolinien, die ihre Endstation in Wegenstetten haben. Sie

führen nach Gelterkinden und Möhlin (über Zeiningen bzw. Mumpf).

Wegenstetten liegt an der Strassenkreuzung nach Frick, Sissach und Möhlin. Ortsverbindungsstrassen nach Schupfart, Hellikon, Ormalingen, Autobahnausfahrt Eiken (7 Min.), Autobahnausfahrt Sissach (14 Min.), Postautolinie Rheinfelden-Möhlin-Wegenstetten (Linie 89, 700.15) und Wegenstetten-Gelterkinden/Kienberg (Linie 101/102, 500.30/31).

Fahr-Distanzen nach Schupfart 3 Min. Eiken 8 Min., Möhlin 11 Min. Reinfelden 16 Min. Basel 26 Min.

## 1. Nutzfläche

### Wohnung 1. OG

Wohn-/ Esszimmer	30.6 m <sup>2</sup>
Zimmer	16.4 m <sup>2</sup>
Zimmer	12.3 m <sup>2</sup>
Vorplatz/Korridor	10.5 m <sup>2</sup>
Küche	9.2 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6.6 m <sup>2</sup>
Reduit	4.0 m <sup>2</sup>
Innere Konstruktionsfläche	2.4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<b>92.0 m<sup>2</sup></b>

## 2. Objektbeschreibung

### 2.1 Baujahr / Bauerneuerung

Erstellungsjahr	1994
Sanierung Bad/Dusche	2012



Verkaufspreis

**CHF 380'000.--**

## Kennzahlen

Parzellen-Nr.	905 (CH487506338557)
Grundstückfläche	1 605 m <sup>2</sup>
Gebäude-Nr.	444
Gebäudeinhalt	2'977 m <sup>3</sup> (gemäss SIA 416)

Dieses Exposé ist ausschliesslich für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und / oder Spesenerstattung. Die Angaben im Exposé sind mit bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Zürich, im Februar 2019 BFP Bernhard Frei & Partner Immobilien Treuhand GmbH

