

# Exposée

879m<sup>2</sup> grosses Grundstück an bester, unverbaubarer Aussichtslage mit 4.5 Zi.-Haupt- und flexibel abtrennbarer 3 Zi.-Einlieger-Whg. ruhig gelegen an Privatstrasse



# Inhaltsverzeichnis

<u>Seitenbeschrieb</u>	<u>Seite</u>
Highlights	3
Für wen eignet sich diese Liegenschaft	4
Einleitung / kurze Beschreibung	5
Objektbeschreibung	6
Raumaufteilung Innenräume	7-8
Aussenbereich/Grundstück/Garten	9
Sonstiges / Zusatzinformationen	10
Lage	11
Infrastruktur	12
Killwangen	13
Grundstück	14
Preis inkl. Herleitung	15
Finanzierung / Bankschätzungen	16
Impressionen Garten	17
Impressionen Hauptwohnung	18-19
Impressionen Einliegerwohnung	20
Kontaktkoordinaten	21

# Highlights

- **grosszügiges Grundstück an bester unverbaubarer Aussichtslage ruhig gelegen an Privatstrasse**
- **nicht einsehbare Hanglage ideal für terrassierte Gebäude u./od. Panorama-Verglasungen. Bauzone W2 ohne Ausnützungsziffer. Zone W2 wird in naher Zukunft ausgeweitet für Wohnblöcke** (nicht nur Reihen- und Terrassenhäuser).
- **nahe gelegener Autobahn-Anschluss A1, eigener SBB-Bahnhof u.a. mit 2 S-Bahnen alle 15 Min. in 21 Min. ohne Umsteigen am HB Zürich sowie Limmattalbahn und Busverbind. nach Baden, Wettingen u. Dietikon.**
- **flexible Wohnungsaufteilung** je nach Lebensphase beide Wohnungen auch zusammenlegbar. Bei Fremdvermietung finanziert Einlieger-Wohnung grossen Teil des Hypothekarzinses.
- **Aussenbereiche von Haupt- und Einliegerwohnung nicht gegenseitig einsehbar**
- **finanziell interessant** aufgrund aufstrebenden Standorts im Limmattal zwischen Zürich u. Baden. Killwangen besticht nicht nur durch den zentralen Standort für den öffentlichen Verkehr sowie den Privatverkehr, sondern auch durch das Gebiet zwischen Heitersberg u. Limmat. Diese Topografie bietet viele Freizeitmöglichkeiten zum Joggen, Wandern, Biken u. Baden. Nebst eigenem Freibad verfügt Killwangen über ein aktives Dorfleben mit eigener Schule, Kindergarten sowie viele Vereine.

# Für wen eignet sich diese Liegenschaft?

- für kreative Wohnfans, die gerne Renovieren oder Renovieren lassen zur Verwirklichung ihrer kreativen Ideen, um später zu erweitern oder neu zu bauen.
- flexibles Zuhause, welches sich Wohnbedürfnissen der versch. Lebensphasen anpasst, indem Haupt- u. Einlieger-Wohnung getrennt oder verbunden werden können.
- als Mehrgenerationen-Haus. Familie wohnt in 4.5 Zimmer-Haupt-Wohnung, Grosseltern in 3 Zimmer-Einlieger-Wohnung.
- für Expats mit Nanny. Nanny wohnt in Einlieger-Wohnung nah, komfortabel und doch ohne Einsicht in Familien-Wohnung.
- Für Selbständige mit Büro-Räumlichkeiten/Praxis mit separatem Eingang in Einliegerwohnung.

# Einleitung / kurze Beschreibung

- Adresse: Rütirain 8, 8956 Killwangen
- Wohnfläche: 143m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 879m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: Hauptwohnung: 4 ½ Zimmer  
Einliegerwohnung: 3 Zimmer
- Stil, Charakter: klassisch, gradlinig, aussichtsreich

# Objektbeschreibung

Baujahr: 1969

Renovationen:

- neue Sonnenstoren
- Oelheizung vor 5 Jahren ersetzt
- 2 Toiletten vor 10 Jahren ersetzt
- alle Fenster vor 20 Jahren ersetzt
- Fassadenverkleidung aus Alcan-Aluminium mit Swisspor-Isolierung vor 50 Jahren erstellt

Hangsicherung: durch Armierung

Zustand: nach Malerarbeiten bezugsbereit



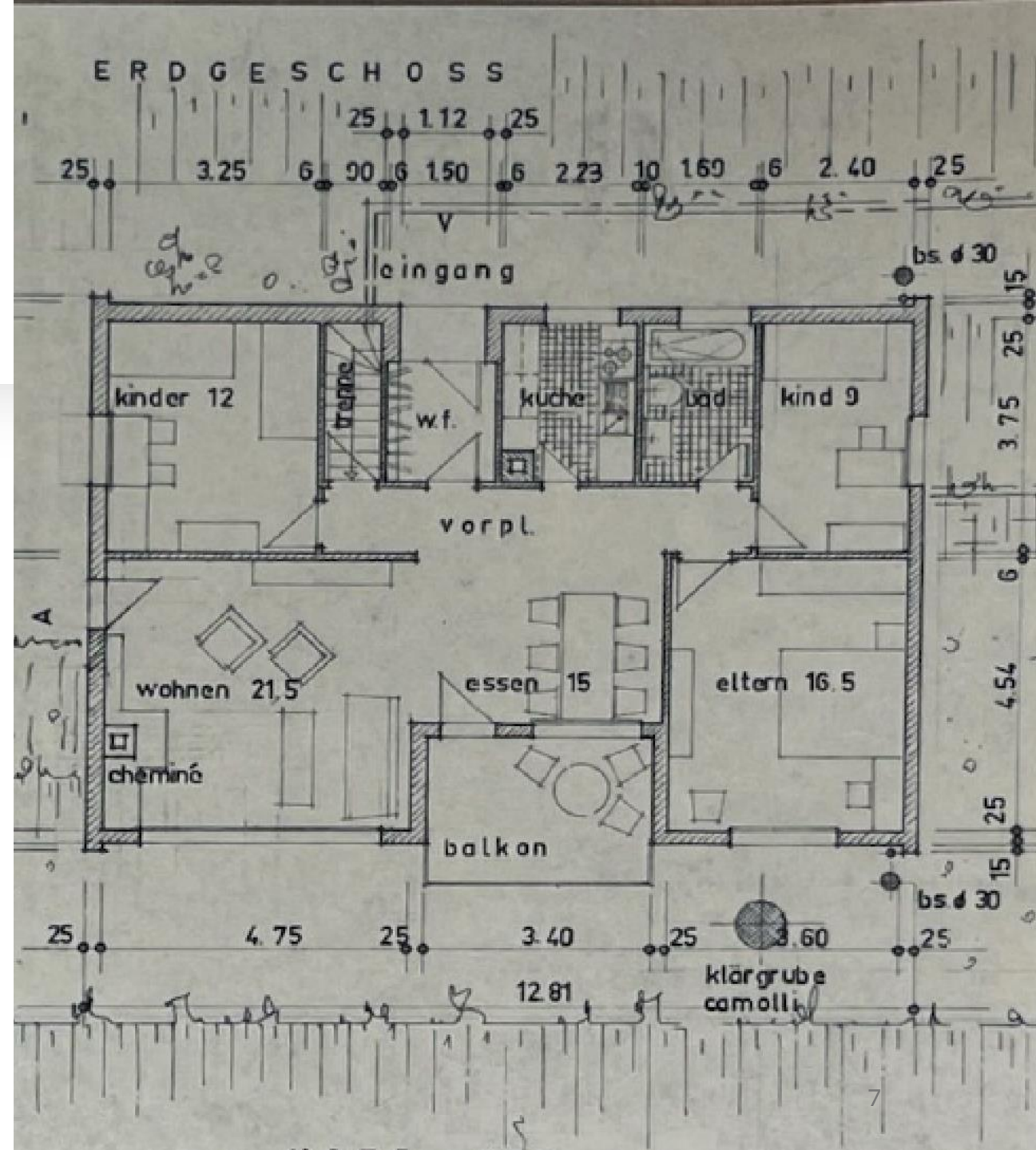
# Raumaufteilung Innenräume

## Erdgeschoss (barrierefrei)

- Entrée: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Wohn-Ess-Zimmer: 36.5 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: ca. 8.5 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 16.5 m<sup>2</sup>
- 2 Kinderzimmer: 12 m<sup>2</sup> u. 9 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 6.15m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4.4m<sup>2</sup>

## Besonderheiten:

- sehr schöne, nicht einsehbare Aussicht
- recht offener Grundriss
- Wohnzimmerparkett im Kassettenmuster



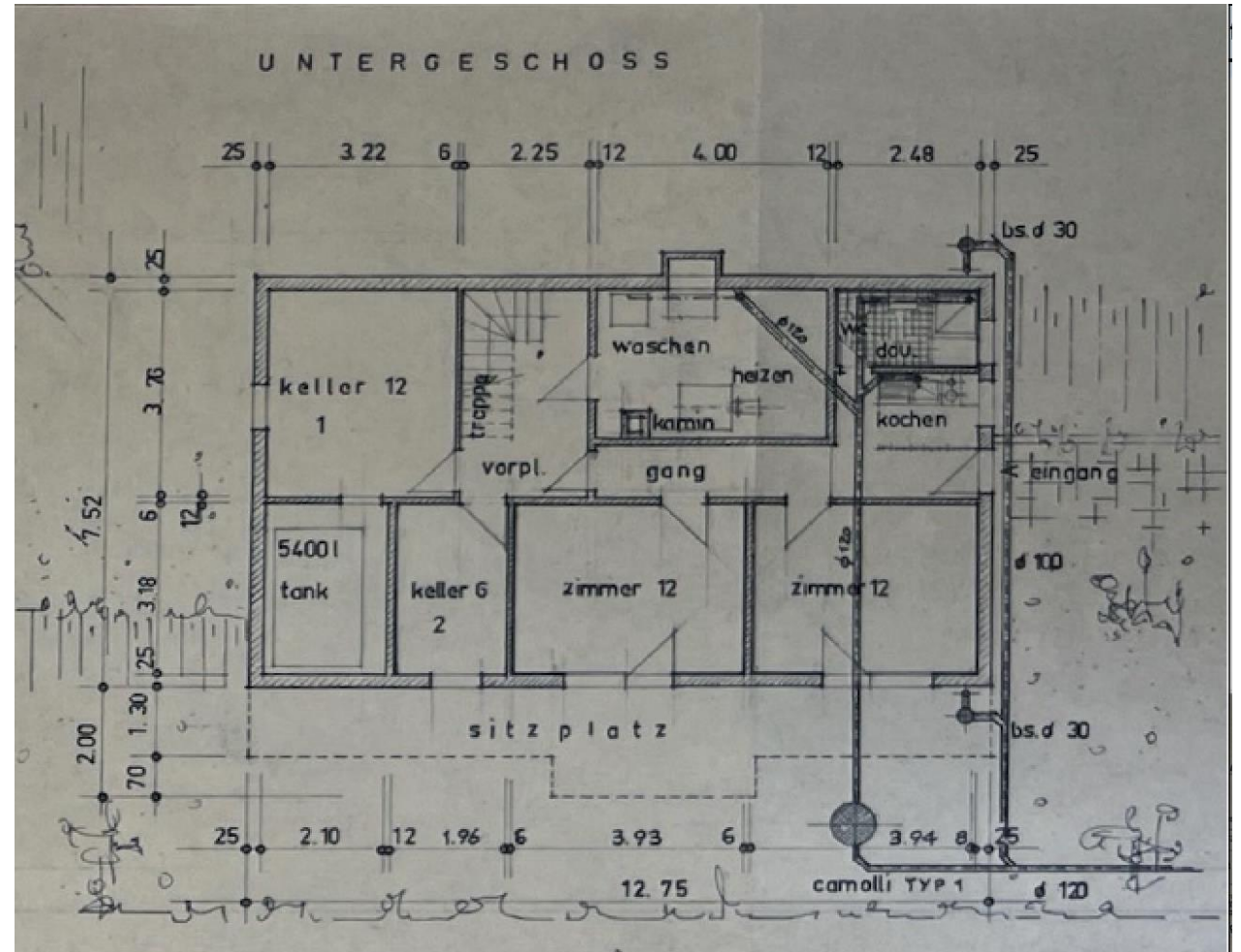
# Raumaufteilung Innenräume

## Untergeschoss (Einliegerwohnung)

- 2 grosse Zimmer: je 12 m<sup>2</sup>
- kleines Zimmer: 6 m<sup>2</sup>
- Küchenecke, WC/Dusche: ca. 9.5 m<sup>2</sup>

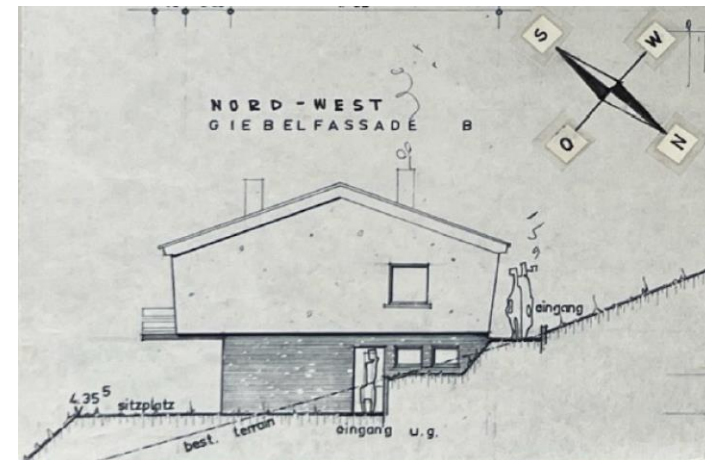
## Besonderheiten:

- separater Eingang
- nicht einsehbarer Sitzplatz mit Hortensien-  
garten und Aussicht
- Zugang auch über Hauptwohnung.  
Einliegerwohnung dadurch flexibel abtrenn-  
bar.



# Aussenbereich/Grundstück/Garten

- Grundstücksfläche: 879m<sup>2</sup>
- Terrain: terrassiert
- Aussicht: auf 3 Seiten, unverbaubar
- Lage: an Privatstrasse -> sehr ruhig
- Pergola mit Feuerstelle
- 6 verschiedene Gartensitzplätze
- 1 Garagenplatz, 2-3 Aussenplätze  
(1 oben bei Eingang, 2 unten vor Garage)

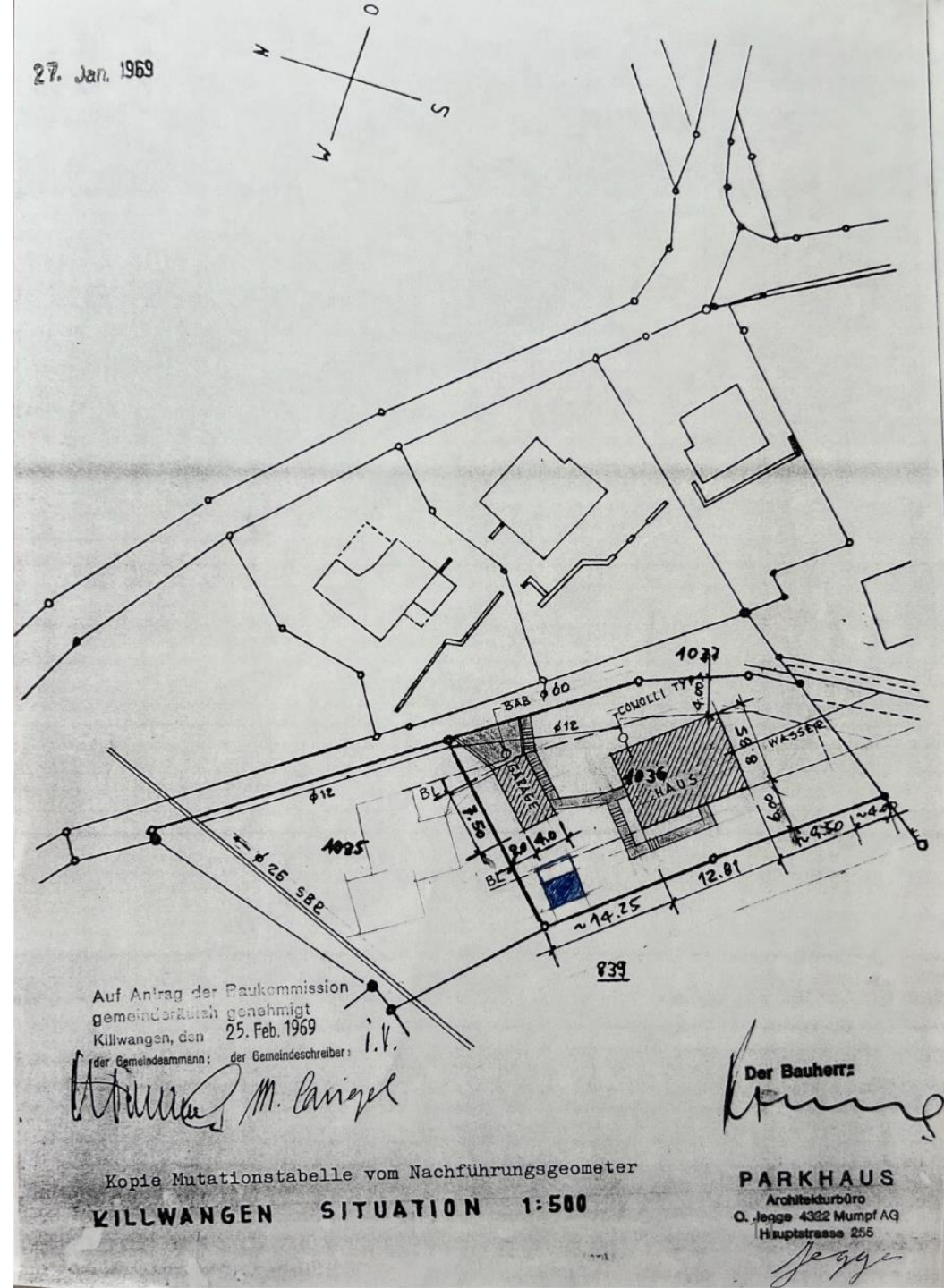


# Sonstiges / Zusatzinformationen

- Heizung: Oel, vor 5 Jahren erneuert
- Toiletten: vor 10 Jahren ersetzt
- Sonnenstoren: erneuert
- Fenster: vor 20 Jahren ersetzt
- Fassadenverkleidung: aus Alcan-Aluminium mit Swisspor-Isolierung vor 50 Jahren erstellt
- Ausbaupotenzial: Estrich, Tankraum
- Servitute: Wegradius von ca. 5m<sup>2</sup> für besseren Zugang zu Doppelgarage Nachbars-Grundstück

# Lage

- nicht einsehbare Hanglage ideal für terrassierte Gebäude u./od. Panorama-Verglasung
- Bauzone W2, Lockerung Bauvorschriften in Planung
- Aussicht ins Limmatt- und Furttal sowie nach Baden
- sehr ruhig, da an Privatstrasse gelegen
- nahe gelegener Autobahnanschluss A1, eigener SBB-Bahnhof u.a. mit zwei S-Bahnen alle 15 Minuten ohne Umsteigen bis HB Zürich. Zudem Limmattalbahnhof bis Zürich-Altstetten sowie Busverbindungen nach Baden, Wettingen und Dietikon.



# Infrastruktur

## Verkehr:

Bushaltestelle Mühlehalde	377 m
Tram (Limmattalbahn)	470 m
Zug (Bahnhof Killwangen)	515 m
Autobahnauffahrt	1.5 km
Flughafen	15.7 km

## Einkaufen:

Coop Supermarkt Killwangen-Bahnhof auch sonntags geöffnet!	700 m
---	-------

## Gesundheit:

Ärztzentrum Würenlos	1.7 km
Praxis Dr. Mäder	2 km

## Gastronomie:

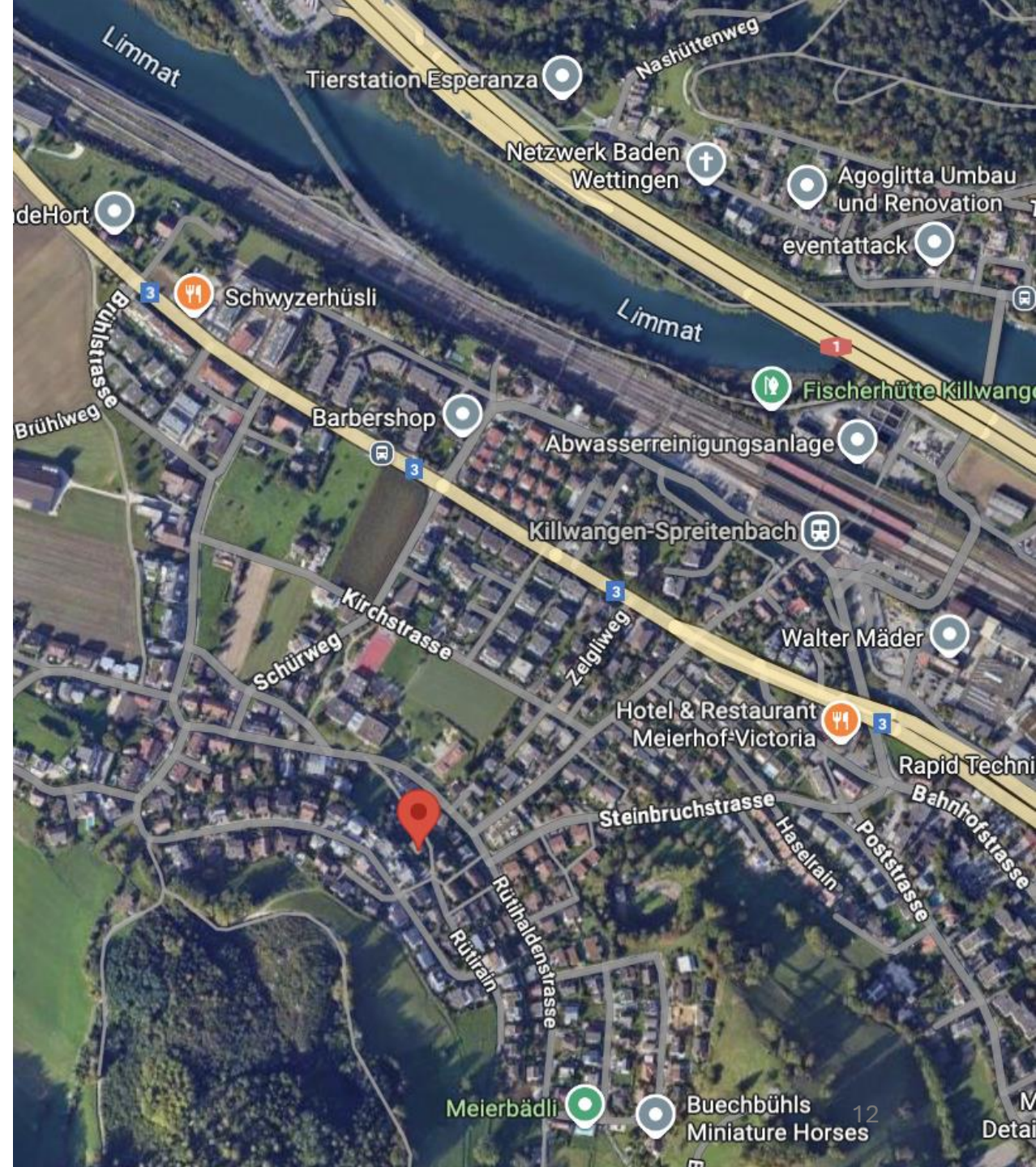
Meierhof-Victoria (ital. Küche)	750 m
Schwyzehüsli (Schweizer Küche)	900 m
Sofra (Pizzeria / Grill)	900 m
The Prime am Bahnhof (Fleisch-Spez.)	700 m

## Freizeit:

Meierbädli (gratis Freibad f. Dorfbewohner)	500 m
Minigolf Tivoli	2 km
Franzosen Weiher zum Baden	2 km
Physio Fitness, Würenlos	1.5 km

## Bildung:

Kindergarten & Primaschule	400 m
Oberstufenschule	1.8 km
Volkshochschule Wettingen	4 km
Erwachsenenbildung Dietikon	5 km



# Killwangen

- Finanziell interessant aufgrund der aufstrebenden Lage im stark wachsenden Limmattal zwischen Zürich und Baden (Anschluss Autobahn A1, eigener SBB-Bahnhof u.a. mit zwei S-Bahnen sowie Limmattalbahn und Busverbindungen nach Baden, Wettingen und Dietikon) durch beste Verkehrsanbindung und grossem Erholungswert aufgrund naturnaher Lage. Die prognostizierte Wertsteigerung für 2024 lag bei +3.51%. Flexible Wohnungsaufteilung je nach Lebens- oder Arbeitsphase (Einliegerwohnung als Büro oder Praxis, für Nanny oder für die Grosseltern). Bei Fremdvermietung finanziert Einliegerwohnung einen grossen Teil des Hypothekarzinses.
- Praktisch und zeitsparend sorgt die Coop-Filiale direkt am Bahnhof, die sogar sonntags geöffnet ist, für Einkäufe des täglichen Bedarfs. Mehr Auswahl gibt es im «Shoppi Tivoli» in Spreitenbach, einem der grössten Einkaufszentren der Schweiz. Auch die Städte Baden, Wettingen und Zürich bieten ein vielfältiges Einkaufs- und Gastronomieangebot.
- Killwangen verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule im Dorf. Die Oberstufen (Real-, Sekundar-, Bezirksschule) werden in der Nachbargemeinde Spreitenbach besucht. Für die weiterführende Ausbildung stehen Kantonsschulen in Baden und Wettingen zur Verfügung – beide mit sehr guter Verkehrsanbindung.
- Das Leben in Killwangen ist geprägt von Gemeinschaft und Abwechslung. Zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Sport, Kultur und Gesellschaft. Das beliebte Meierbädli, ein idyllisches, kleines Freibad gratis und nur für Dorfbewohner, ist besonders im Sommer ein Anziehungspunkt. Ergänzt wird das Angebot durch den Waldlehrpfad und die vielen Wanderwege des Heitersbergs und des Rüslers. Ein Paradies für Spaziergänger, Wanderer, Jogger und Biker sowie alle, die die Natur lieben.

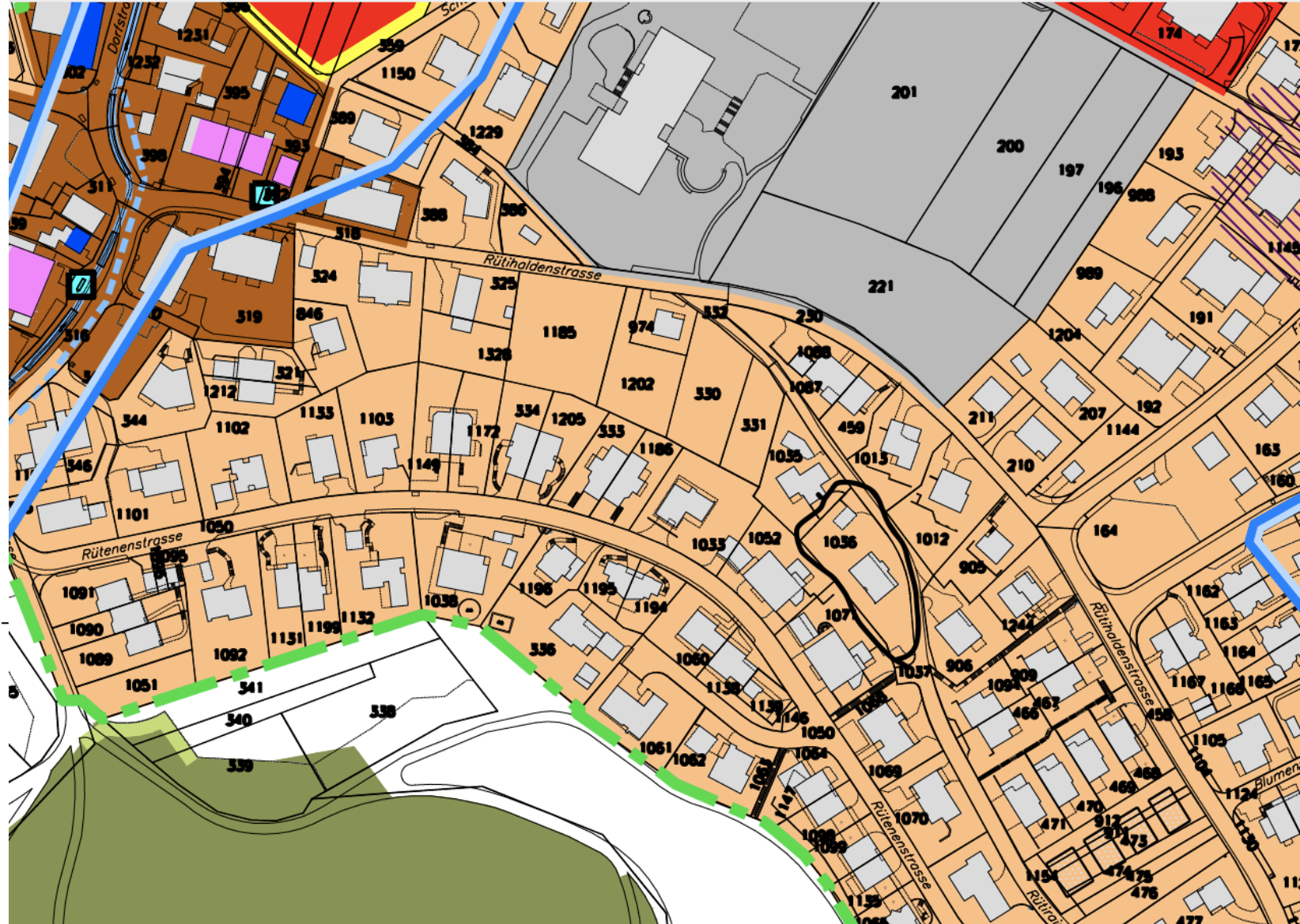
# Grundstück

## Grösse:

- grösser und attraktivere Lage als Nachbar-Grundstücke -> daher sind hedonische Berechnungen zu tief
- Langes Grundstück zur Aussichtslage hin -> ideal für Panoramafenster und Terrassen

## Lage:

- An Privatstrasse nur für 2 Liegenschaften nutzbar -> sehr ruhig!
- Zuoberst an Privatstrasse -> unverbaubare Aussichtslage mit direkter Nachbarschaft nur auf Rückseite (Hanglage)
- Zufahrt Garage unterhalb des Hanges am Anfang des Grundstücks -> minimale Lärmbelastung



# Preis inkl. Herleitung

## Realwerte (ohne Zuschläge)

Haus (Altbau): Baujahr 1969, bewohnbar, einfache Ausstattung inkl. Hangarmierung	280'000 CHF
Grundstück: 879 m <sup>2</sup> Bauland in Top-Mikrolage (m <sup>2</sup> -Preis: 2'250.-)	<u>1'977'750 CHF</u>
Summe Realwerte:	2'257'750 CHF

## Zuschläge (Lage & Potenzial)

Entwicklungspotenzial: Panorama-Architektur, flexible Nutzung, geplante Lockerung Bauzone W2 ohne Ausnützungsziffer	<u>300'000 CHF</u>
---	--------------------

## Abgeleiteter Marktwert

Summe Realwerte:	2'257'750 CHF
Zuschläge (siehe oben):	<u>300'000 CHF</u>
Gesamtmarktwert	≈ 2'500'000 CHF

# Finanzierung (weshalb schätzen Banken Preis tiefer ein?)

## Wie Banken bewerten

### So funktioniert die hedonische Bewertung

Banken vergleichen Ihre Immobilie mit Tausenden ähnlichen Objekten in der Umgebung.

Bewertet werden Lage, Grösse, Baujahr, Zustand und Preisniveau.

→ Das Ergebnis ist ein statistisch berechneter Durchschnittswert – kein individueller.

→ Diese Methode eignet sich gut für Standardobjekte, weniger für einzigartige Immobilien.

## Wenn eine Immobilie besser ist als der Durchschnitt

### Hier stösst das Modell an Grenzen

Eine Liegenschaft mit überdurchschnittlicher Architektur, schöner Aussicht oder hochwertiger Ausstattung passt nicht ins statistische Raster.

→ Die Bank findet zu wenige Vergleichsobjekte.

→ Das Modell stuft den Wert konservativ – also zu tief – ein.

Besonders betroffen sind **Hanglagen**, Neubauten, Designhäuser und **grosse Gartenparzellen**.

## Das Niederstwertprinzip

Banken dürfen regulatorisch nur den tieferen Wert finanzieren d.h. wenn die hedonische Bewertung der Bank tiefer ist als der Kaufpreis, finanziert die Bank nur den Wert der hedonischen Bewertung. Die Differenz muss durch zusätzliches Eigenkapital gedeckt werden. Somit müssen mehr als 20% durch Eigenkapital finanziert werden.

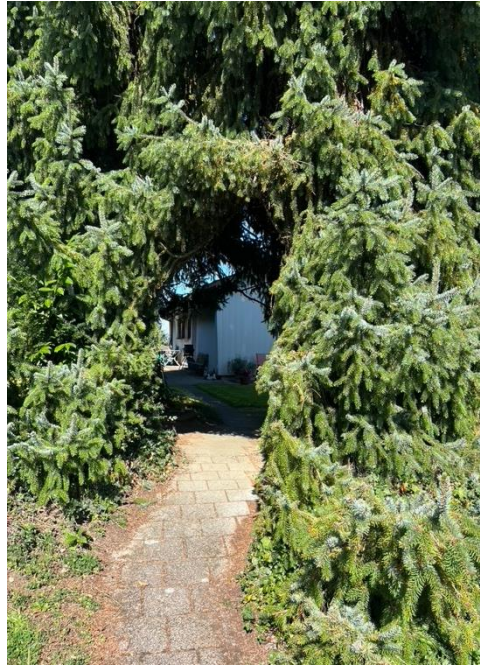
## Fazit

Überdurchschnittliche Immobilien erfordern oft überdurchschnittliches Eigenkapital – nicht, weil sie weniger wert sind, sondern weil ihre Einzigartigkeit sich statistisch schwer abbilden lässt.

# Impressionen Garten



Hausfront mit Wintergarten



Eingang durch Tanne



2 der 6 Garten-Sitzplätze



Garten-Sitzplatz mit hohem Sichtschutz gegen Nachbar-Grundstück



Pergola mit Feuerstelle und Blick gegen Baden-Wettingen

# Impressionen Hauptwohnung



Wohn-Ess-Zimmer



Wohnzimmer mit Ausgang auf Sitzplatz sowie Panorama-Fenster.



Panorama-Sicht auf Limmat- und Furttal

# Impressionen Hauptwohnung



Eltern-Schlafzimmer  
Mit Panorama-Sicht



Kinderzimmer 1 mit  
Sicht zu Pergola und  
nach Baden-Wettingen



Kinderzimmer 2 mit Sicht  
zu Gartensitzplatz mit  
Tannen



Küche mit Fenster Rich-  
tung Sitzplatz hinter dem  
Haus (Durchreiche)



Toilette mit Bad.  
Fenster Richtung Sitz-  
platz hinter dem Haus

# Impressionen Einliegerwohnung



Separater Eingang u. Gartensitzplatz



Korridor



2 identisch grosse Zimmer



Kleineres Zimmer als Haushalts-/Bastelzimmer



Eingang mit Kochnische, Toilette mit Dusche

# Kontaktkoordinaten

wohnaffin Immobilien & Design

Christine Rohner

Tel. 076 461 22 02

Besichtigungen nach Vereinbarung nur für solvente Interessenten (mit Finanzierungsbestätigung Bank).