

# 5.5 Zimmer EFH mit flexibler 2.5 Zimmer Einlieger-Wohnung ab 1.7.24



**ADRESSE**  
Buechbühlstrasse 12, 8956  
Killwangen



**OBJEKTART**  
Haus



**VERFÜGBAR AB**  
01.07.2024



**ZIMMER**  
8



**BAUJAHR**  
1997



**GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
582 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

Eckdaten	3
Pläne	4-6
Flächen-Aufstellung	7
Objektbeschreibung	8-10
Lage	11
Geräuschpegel	12
Erreichbarkeit	13
Umgebung	14
Impressionen	15-17
Kontakt-Koordinaten	18

## Eckdaten

### Eckdaten

Verfügbar ab	01.07.2024
Zimmer	8
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1997
Renovationsjahr	2017
Raumhöhe	7 m
Parzellen-Nr.	917
Zone	Wohnzone W2
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Mietertrag (Ist)	CHF 65'760.-
Mietertrag (Soll)	CHF 72'360.-

### Zusatzangebote

<b>3 x Aussenparkplatz</b> Inklusiv
<b>2 x Carport</b> Inklusiv

### Flächen

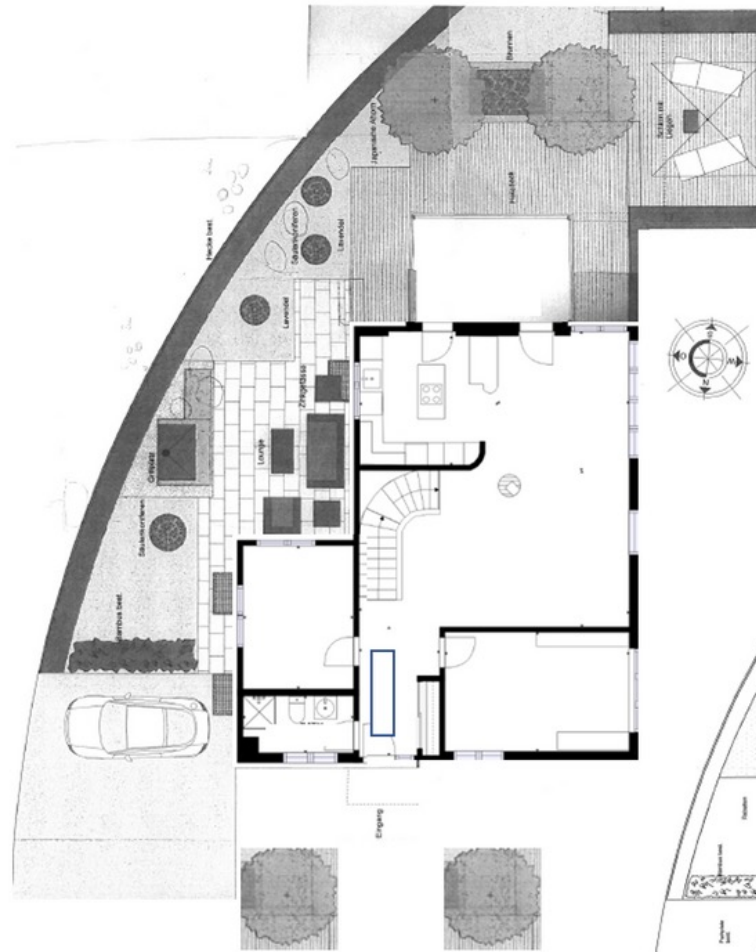
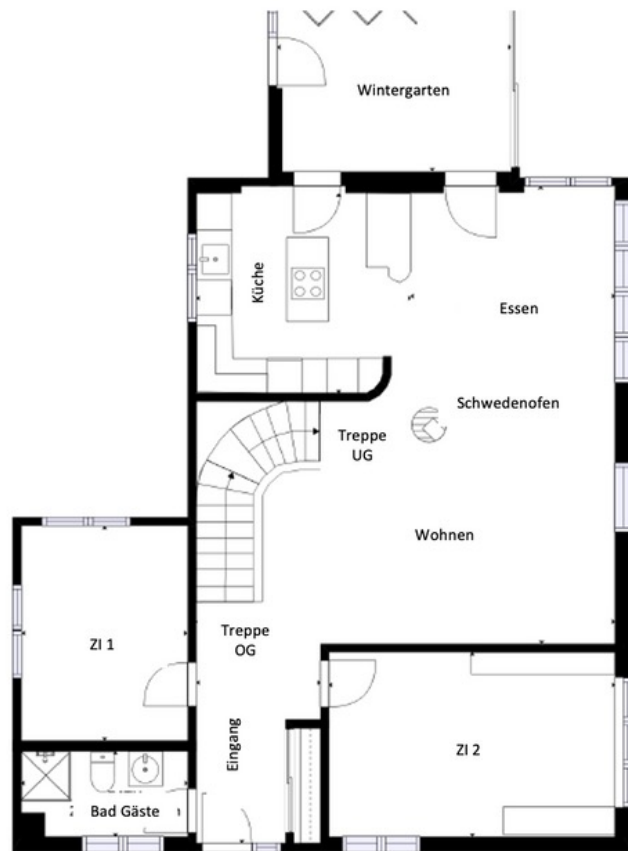
<b>Bruttogeschossfläche</b>	226 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	582 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche</b>	455 m <sup>2</sup>
<b>Aussen-Konstruktionsfläche</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudevolumen</b>	1'184 m <sup>3</sup>

### Eigenschaften

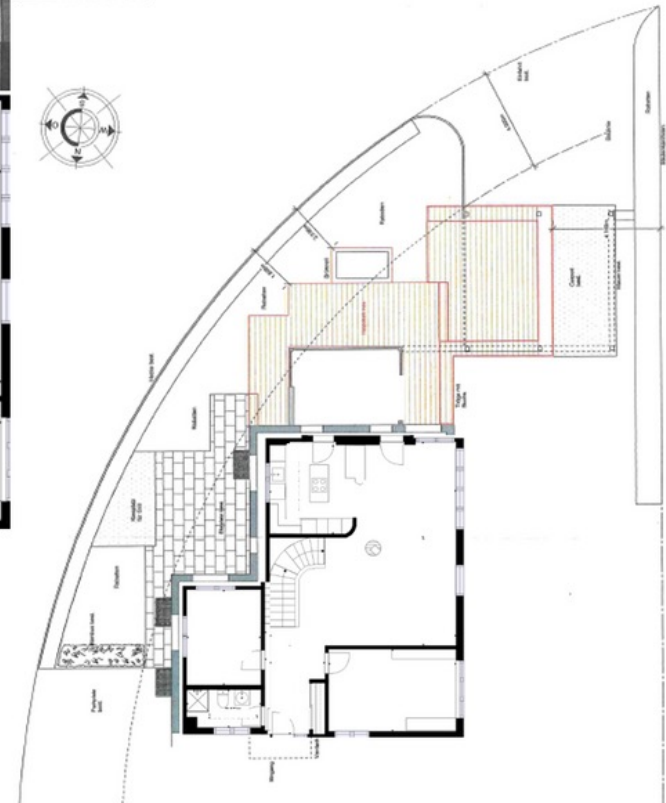
- Balkon
- Carport
- Cheminée
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Tumbler
- Waschmaschine

Pläne (1/3)

**Erdgeschoss inkl. Garten:  
Visualisierung Matterport**

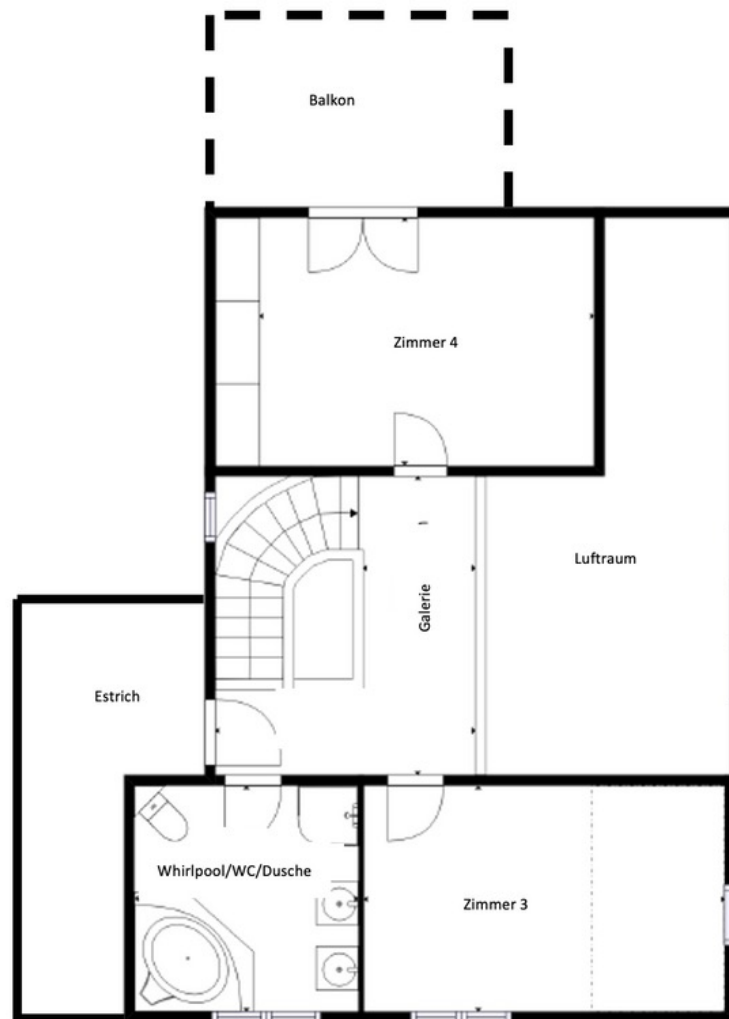


**Links:** Grillplatz, Holzdeck mit Brunnen, Sonnendeck mit Mass-Töpfen  
**Bepflanzung** jap. Ahorn, Gräser, Hortensien, Immergrüne Bäumen mit roten Beeren, Buchs, Bambus  
**unten:** Materialisierung mit Granitböden und Holzrost – nachhaltige tropische Hölzer IP zertifiziert, Überdachung Carport mit Geräteschuppen u. Velo-Unterstand



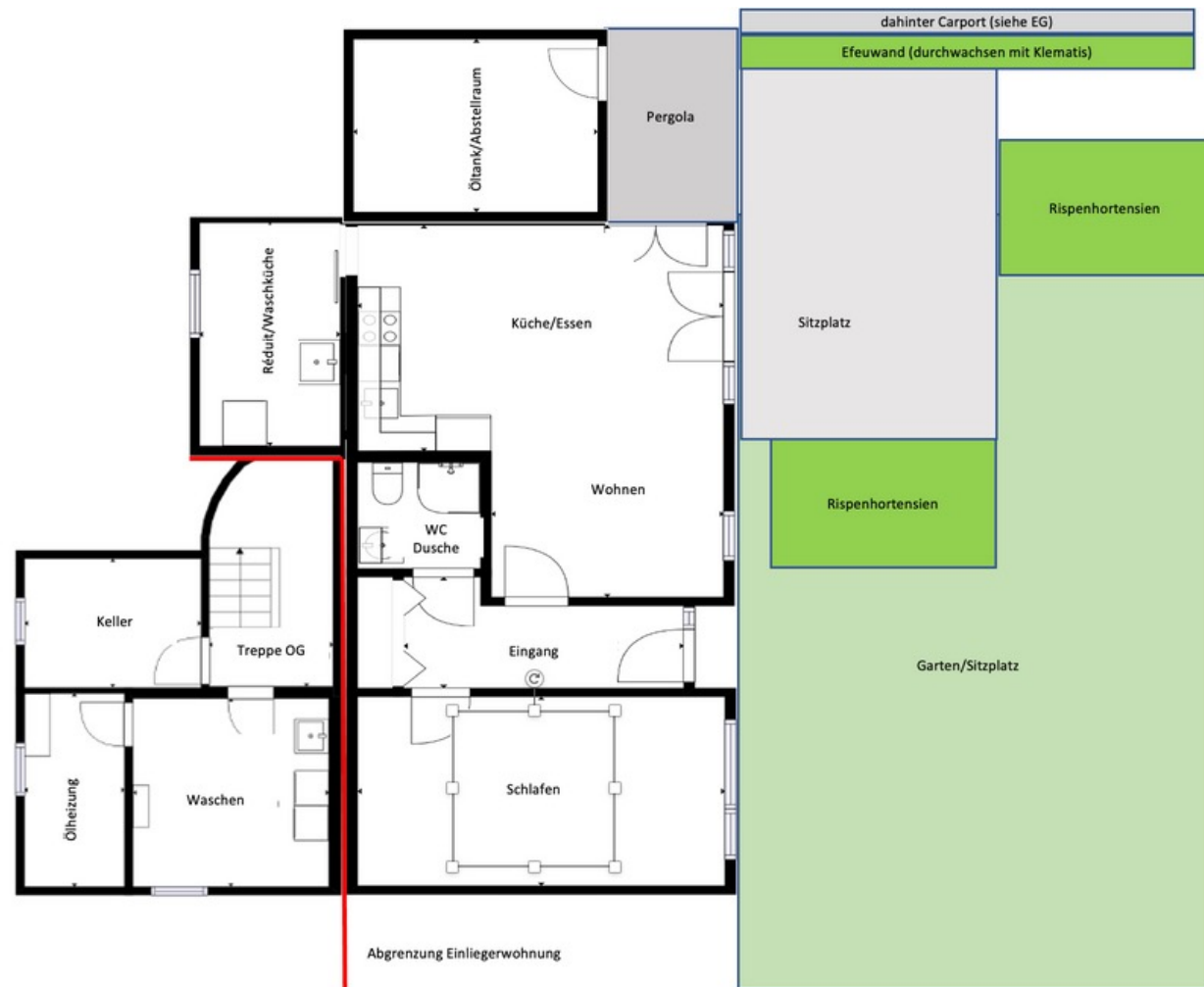
Pläne (2/3)

**Obergeschoss:  
Visualisierung Matterport**

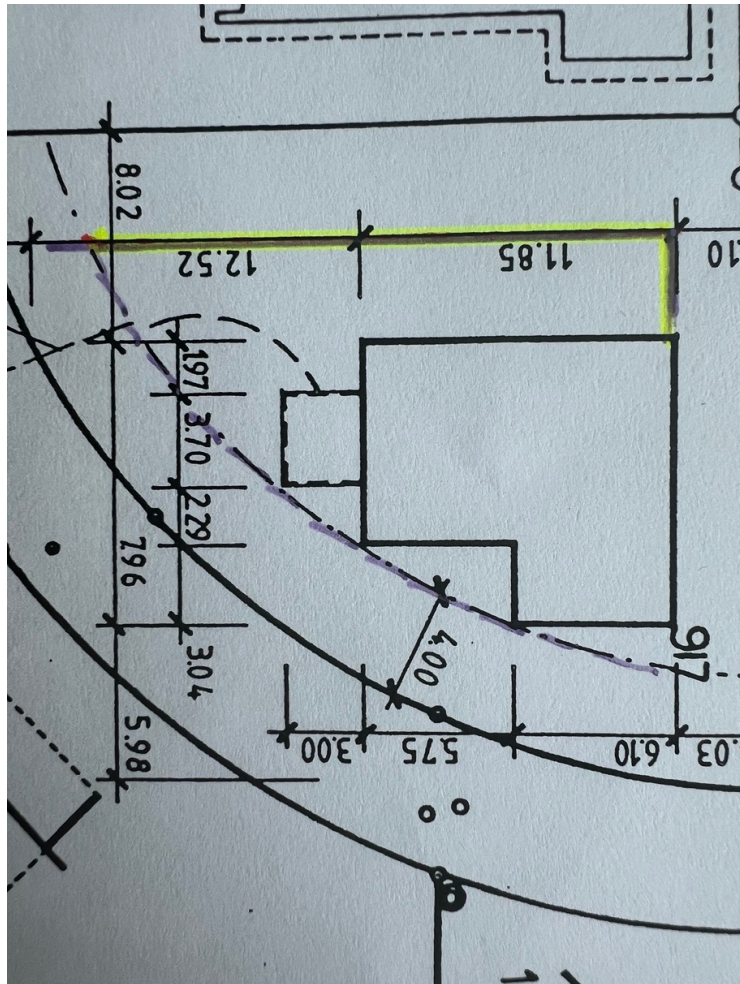


Pläne (3/3)

**Untergeschoss:  
Visualisierung Matterport**



## Weitere Ausnutzung



Gelbe Linie zeigt weitere Ausnutzungsmöglichkeit von 4m auf der Seite der Einliegerwohnung auf

Flächen-Aufstellung	Brutto-Flächen	Brutto-Wohnfläche	Nebenflächen	Aussenflächen
<b>Untergeschoss (beide Wohnungen)</b>				
<b>Innenflächen</b>				
<b>Einliegerwohnung</b>				
Schlafzimmer	15.8	15.8		
Entrée	9.8	9.8		
Wohnen/Küche	26.7	26.7		
Waschküche/Abstellraum	7.1		7.1	
Tank-/Abstellraum	8.7		8.7	
<b>Hauptwohnung</b>				
Heizungsraum	5.7		5.7	
Keller	6.6		6.6	
Waschküche/Wirtschaftsraum	11.3		11.3	
<b>Aussenflächen</b>				
Sitzplatz	28.6			28.6
Pergola	4.5			4.5
<b>Total Untergeschoss</b>	<b>124.8</b>	<b>52.3</b>	<b>39.4</b>	<b>33.1</b>
<b>Erdgeschoss (5.5 Zi.-Garten-Maisonette-Whg.)</b>				
<b>Innenflächen:</b>				
Entrée	10.3	10.3		
Treppe	10.9	10.9		
Zimmer 2	15.8	15.8		
Gäste-Bad (Du/WC)	3.9	3.9		
Zimmer 1	11.8	11.8		
Wohnen/Essen	34.3	34.3		
offene Küche	12.0	12.0		
verglaster Wintergarten	13.9			13.9
<b>Aussenflächen (Abmessung ab Plan)</b>				
Holzrost mit Badebrunnen u. Outdoor-Dusche	31.3			31.26
Holz-Sonnendeck mit Trögen auf Mass	40.0			40.00
Carport/Velo-Unterstand/Geräte-Schuppen	42.5			42.50
Grillstelle	25.8			25.75
<b>Total Erdgeschoss</b>	<b>252.4</b>	<b>99.0</b>	<b>0</b>	<b>153.41</b>
<b>Obergeschoss (5.5 Zi.-Garten-Maisonette-Whg.)</b>				
<b>Innenflächen</b>				
Galerie	9.0	9.0		
Zimmer 3	14.6	14.6		
Badezimmer mit Whirpool	9.4	9.4		
Estrich	15.7		15.70	
Schlafzimmer (Zimmer 4)	17.5	17.5		
<b>Aussenflächen</b>				
Balkon	8.3			8.3
<b>Total Obergeschoss</b>	<b>74.5</b>	<b>50.5</b>	<b>15.7</b>	<b>8.3</b>
<b>Total Haus</b>	<b>451.7</b>	<b>201.8</b>	<b>55.1</b>	<b>194.81</b>

## Objektbeschreibung (1/3)

5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit flexibler 2.5 Zimmer Einliegerwohnung mit Design-Garten angrenzend an Landwirtschaftszone mit gratis Zutritt zu Dorf-Freibad (Distanz: 70m).

### Highlights:

- sehr ruhige Ferienlage zwischen Zürich und Baden angrenzend an Landwirtschaftszone mit Vitaparcours, Wander- und Bikewegen, Reitstall sowie benachbartem Freibad Meierbädli mit gratis Eintritt für Dorfbevölkerung. Herrlicher unverbaubarer Ausblick ins Grüne und sehr ruhig, da am Ende einer Sackgasse und am Fusse des Buechbühlhügels gelegen. Killwangen hat eigenen Bahnhof mit zwei S-Bahnlinien und Limmattalbahn. Im 15 Minuten-Takt in 21 Minuten ohne Umsteigen am HB-Zürich.
- Sehr raffiniertes Raumkonzept mit einer unabhängigen 5.5 Zimmer Wohnung sowie einer 2.5 Zimmer Einliegerwohnung. Beide mit separaten Eingängen, Gartensitz- und Parkplätzen und gegenseitig nicht einsehbar. Je nach Lebensphase können die beiden Wohnungen auch zusammengelegt werden. Bei Fremdvermietung finanziert die Einliegerwohnung einen grossen Teil des Hypothekarzinses.
- Design-Garten des Giardina Gold Award Gewinners Jakob Schori mit Badebrunnen, Holzrost-Sonnendeck aus zertifiziertem nachhaltigem Tropenholz, Aussen-Cheminée im Porsche Design, automatischer Bewässerung inkl. Balkon sowie Beleuchtung mit Timer. Grundstücksfläche 582m<sup>2</sup> mit Doppelnutzung Sonnendeck-/Carport-Fläche.

## Objektbeschreibung (2/3)

- Raumgefühl für Wohnfans mit 7m hohem Wohnraum offen bis zum Dachgiebel mit Galerie, Dachfenstern, Schwedenofen, Küche mit Kochinsel und Hochdruck-Dampfgarer, direktem Zugang zum Wintergarten, Schlafzimmer mit Balkon, Bad im Dachgiebel mit Whirlpool. Design-Leuchten-Konzept Galerie von Lichtblick mit Jörg Bohner Leuchten sowie Leuchtkonzept Esszimmer und Frühstücksbar mit Designer-Leuchten von Foscarini und Tom Dixon im Verkaufspreis inkludiert. Es handelt sich um ein Architektenhaus mit Doppelschalenmauerwerk. Brutto-Gebäudevolumen 1'184 m<sup>3</sup>. Die Materialisierung ist modern, zeitlos aber dennoch sehr pflegeleicht. Das Haus verfügt über eine moderne Alarmanlage, welche direkt mit Alarmzentrale verbunden werden kann.
- Finanziell interessant aufgrund der aufstrebenden Lage im 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 liegt 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 (Netto-Miete CHF 20'000.- p.a.).
- Killwangen befindet sich zwischen Zürich und Baden und liegt zwischen Heitersberg und Limmat. Diese interessante Lage bietet viele Freizeitmöglichkeiten zum Joggen, Wandern, Biken und Baden. Nebst einem eigenen kleinen feinen Freibad, verfügt Killwangen über ein aktives Dorfleben mit eigener Schule und Kindergarten sowie zahlreichen Vereinen.

## Objektbeschreibung (3/3)

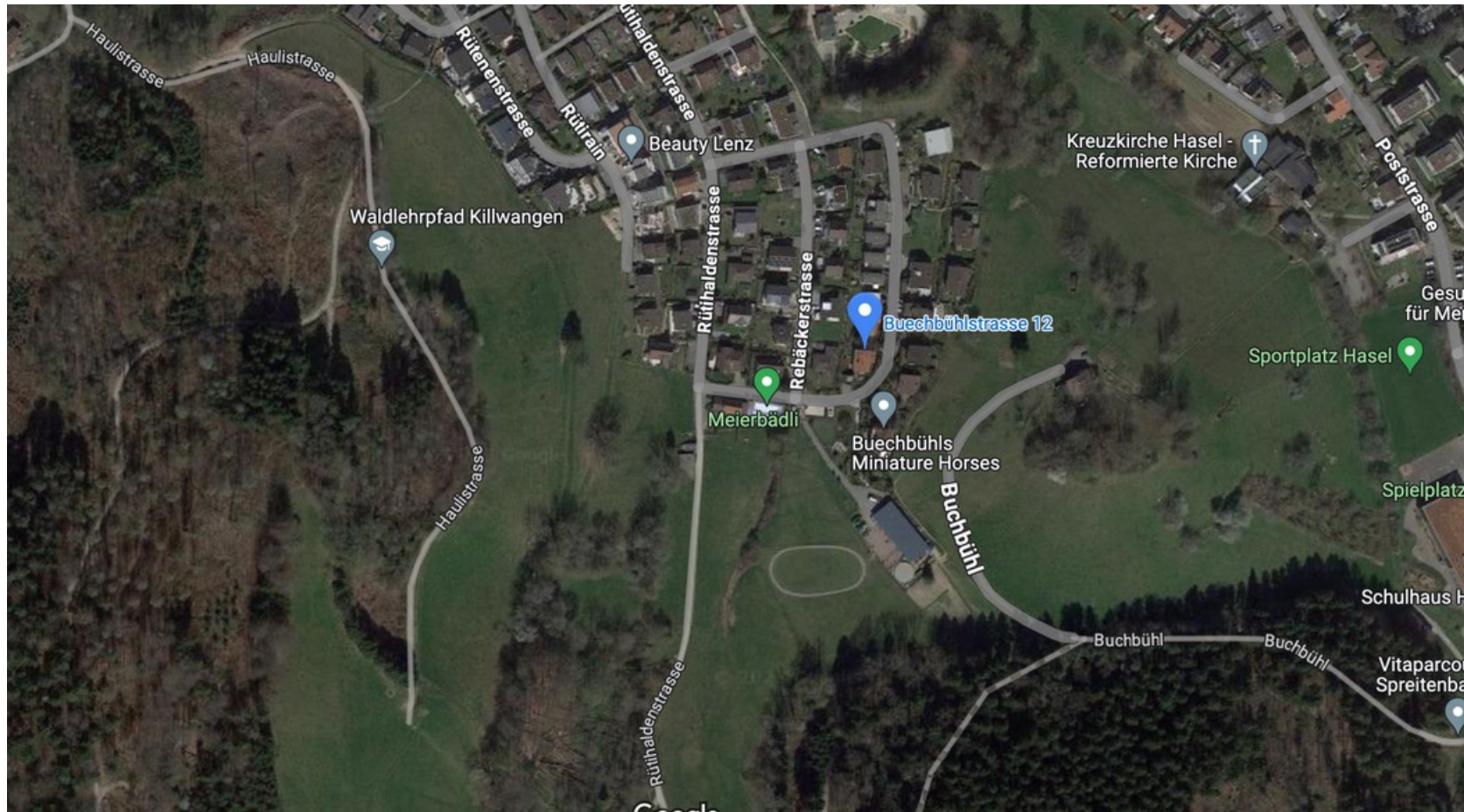
Für wen ist dieses Haus geeignet:

- Für Wohn- und Gartenfans mit wenig Zeit für Unterhaltsarbeiten aber mit genügend Platz für Familie, Hobbies aber auch arbeiten von zu Hause aus sogar mit Büroräumlichkeiten mit separatem Eingang möglich.
- Für Natur- und Ferienfans, die das tägliche Ferienfeeling (u.a. Zutritt zu Freibad, ohne dieses unterhalten zu müssen) aber auch die zentrale Lage zu Zürich und Baden schätzen.
- Flexibles Zuhause, welches sich den Wohnbedürfnissen der verschiedenen Lebensphasen anpasst, indem Haupt- und Einliegerwohnung getrennt oder verbunden werden können.

Die 5.5 Zimmer-Wohnung wurde wegen Verkaufs per Ende Juni gekündigt. Der Mietvertrag der 2.5 Zimmer-Einliegerwohnung läuft zurzeit noch ungekündigt weiter.

Der Richtpreis liegt bei 2.7 Mio. CHF. Das Objekt ist zurzeit noch vermietet und Besichtigungen sind daher nur in Absprache möglich.

## Lage



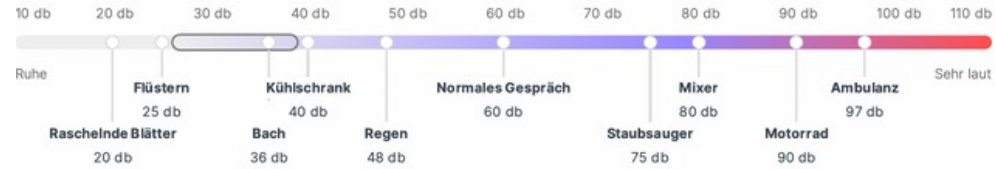
3.9

## Niedriger Geräuschpegel

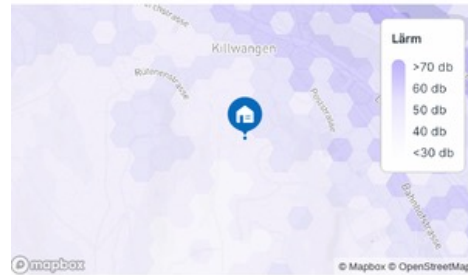
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

🚗 Nächste große Straße: 425 m

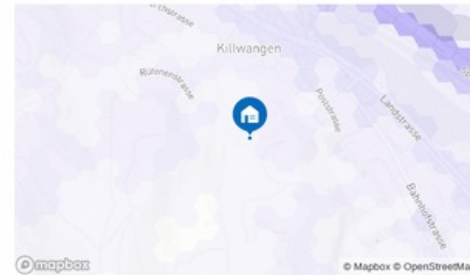
🚆 Nächste Zuglinie: 561 m



## 🚗 Straßengeräusche

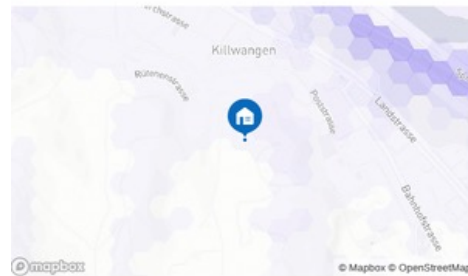


☀️ Geräuschpegel untertags 39db

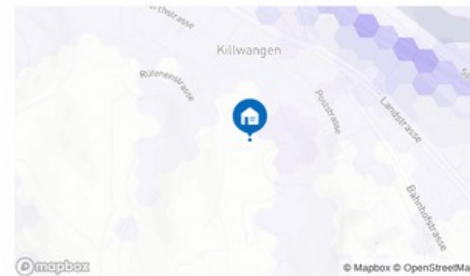


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 31db

## 🚆 Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 28db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 26db

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto



- ✈ Flughafen Flughafen Zürich 15.5 km
- 🚗 Autobahnauffahrt Spreitenbach 1.2 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 177 Einkaufen
- 🎓 238 Bildung
- 🍽 383 Gastronomie
- 🏥 105 Gesundheit
- 🎮 770 Freizeit

### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 8 Freizeit

### 🚊 Öffentlichen Verkehr BETA



- 🚊 Bahnhof Killwangen-Spreitenbach 591 m
- 🚌 Bus Spreiti West 475 m
- 🚋 Straßenbahn Killwangen Bahnhof 554 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

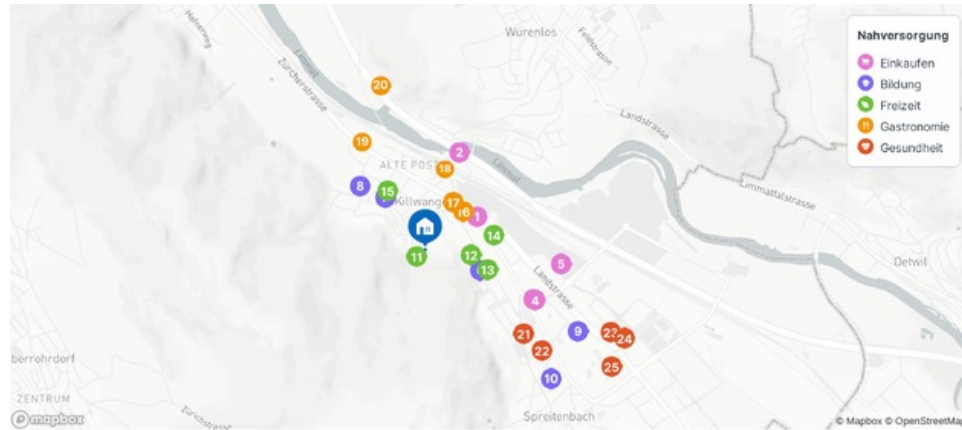
- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 5 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 8 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 23 Einkaufen
- 🎓 28 Bildung
- 🍽 39 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 86 Freizeit



3.6 Einkaufen

1 Mio	431 m
2 Coop Supermarkt	717 m
3 Spar	817 m
4 Spar	831 m
5 Nestlé Shop	945 m

3.8 Bildung

6 Schulhaus Hasel	407 m
7 Killwangen	461 m
8 Kindergarten Dorf	638 m
9 Kindergarten	1.2 km
10 Schulanlage Zentrum	1.2 km

3.5 Freizeit

11 Meierbädli	68 m
12 Sport	319 m
13 Sport	453 m
14 PureGym	487 m
15 Sport	494 m

3.3 Gastronomie

16 Sofra	379 m
17 Meierhof	390 m
18 Café Suisse	567 m
19 Schwyzerhüsli	865 m
20 Marché Würenlos	1.2 km

3.7 Gesundheit

21 Dr. med. Maeder	888 m
22 Zahnarzt	1.1 km
23 Zur Rose	1.4 km
24 Amavita	1.5 km
25 Shoppi	1.5 km

## Impressionen



Entrée



Wohnzimmer mit Cheminée-Ofen



Essbereich mit Frühstücksbar



Küche



Galerie mit Designleuchten

## Impressionen



Carport mit Werkzeug-  
Schuppen  
(rechts vom Auto)



Holzdeck mit Badebrunnen u.  
Sonnendeck



Brunnen mit japanischem  
Ahorn



Aussicht vom  
Sonnendeck



Wintergarten zu  
Holzdeck



Aussen-Grill-Platz

## Impressionen



Durchgang Einliegerwohnung vom Carport her



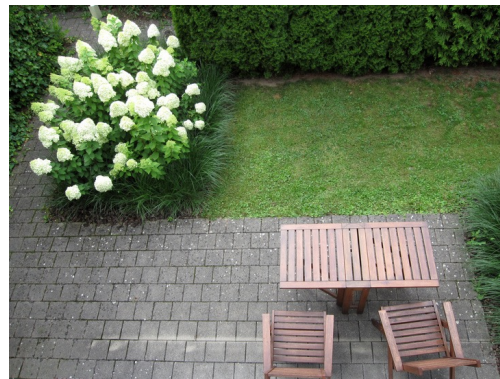
Garten-Sitzplatz und Pergola Einliegerwohnung



Breite der Einliegerwohnung



Sicht von Einliegerwohnung auf Terrasse EG



Sitzplatz, links Zugang vom Carport her



Nähe zu Schwimmbad

## Kontaktkoordinaten

Michael und Christine Rohner

+41 (0)78 750 44 36

Besichtigung nach Absprache, da beide Wohnungen zurzeit fremd vermietet sind.