



**Charmante 3.5 Zimmer  
Wohnung in Muri – Ihr neues  
Zuhause erwartet Sie.**



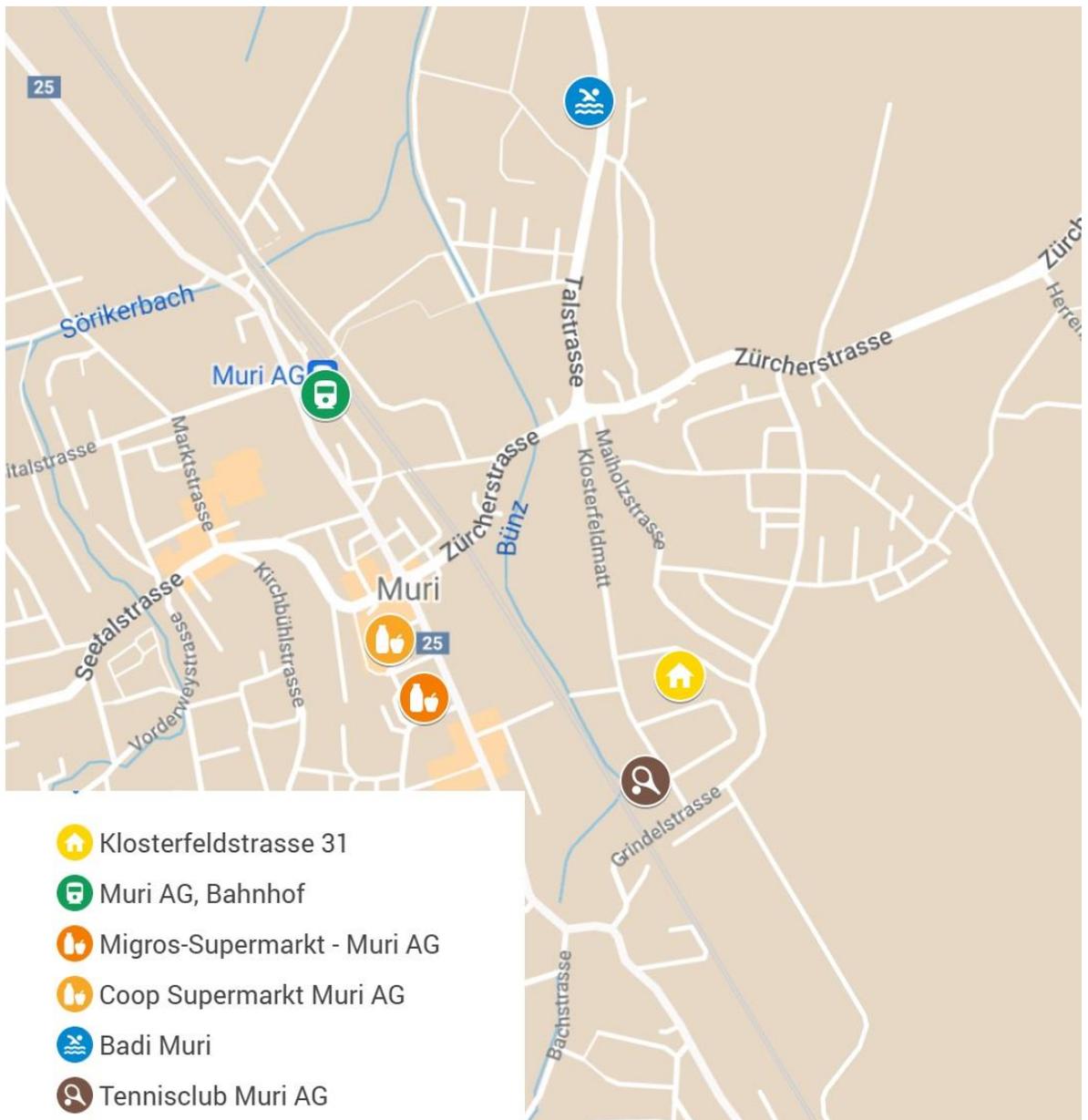
Ruhige Lage, hervorragend besonnt, kurze  
Gehwege für Ihre Einkäufe.

## 3.5 Zimmer Wohnung im 1.OG

### Kurzbeschreibung

Die Wohnung befindet sich seit ihrer Errichtung im Familienbesitz und wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Sie ist ideal sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet. Eine beeindruckende Rendite von über 5% macht sie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit. Aufgrund fehlender Nachkommen wird die Wohnung nun verkauft.





## Standort/Lage

### Willkommen in Muri – Ein charmantes Zuhause im Aargau

Muri, mit der Postleitzahl 5630, liegt im Bezirk Muri im Kanton Aargau und ist ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe, was sie zu einem begehrten Wohnort macht.

**Lage und Erreichbarkeit** Muri liegt im südlichen Aargau, eingebettet in eine idyllische Landschaft. Die Region ist bekannt für ihre malerischen Hügel, Felder und Wälder, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bieten. Trotz der ländlichen Umgebung ist Muri hervorragend angebunden. Mit dem Auto erreicht man in kurzer Zeit die Städte Zürich, Luzern und Zug, was Muri ideal für Pendler macht. Auch der öffentliche Verkehr ist sehr gut ausgebaut: Der Bahnhof Muri bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte und darüber hinaus.



**Infrastruktur und Freizeit** Muri verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitsdienste sind bequem erreichbar. Die Gemeinde legt großen Wert auf ein lebendiges Gemeinschaftsleben und bietet zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen an.

Für Sport- und Naturbegeisterte gibt es in und um Muri zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Sportanlagen und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Der nahegelegene Hallwilersee ist ein beliebtes Ziel für Wassersportler und Naturliebhaber.

# Objektdaten

## Wohn und Essbereich

Der Wohn- und Essbereich dieser 3.5 Zimmer Wohnung ist das Herzstück des Zuhauses und lädt mit seiner einladenden Atmosphäre zum Verweilen ein. Durch große Fensterflächen wird der Raum mit reichlich Tageslicht durchflutet, was für eine angenehme und freundliche Stimmung sorgt.



## Küche

Diese Küche ist funktional und stilvoll gestaltet. Ausgestattet mit einem Geschirrspüler und einer integrierten Waschmaschine, bietet sie höchsten Komfort. Die durchdachte Anordnung der Elemente ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe, und zahlreiche Schränke bieten viel Stauraum. Ihr modernes Design fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und wird so zu einem zentralen Punkt des Zusammenlebens.





## Schlafzimmer 1

Die beiden ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> großen Zimmer bestechen durch ihre Helligkeit und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Durch großzügige Fenster werden die Räume mit viel Tageslicht durchflutet, was für eine angenehme und freundliche Atmosphäre sorgt. Dank der guten Größe lassen sich die Zimmer flexibel einrichten – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Hier können Sie sich ganz nach Ihren Wünschen einrichten und wohlfühlen



**Schlafzimmer 2**



## Badezimmer

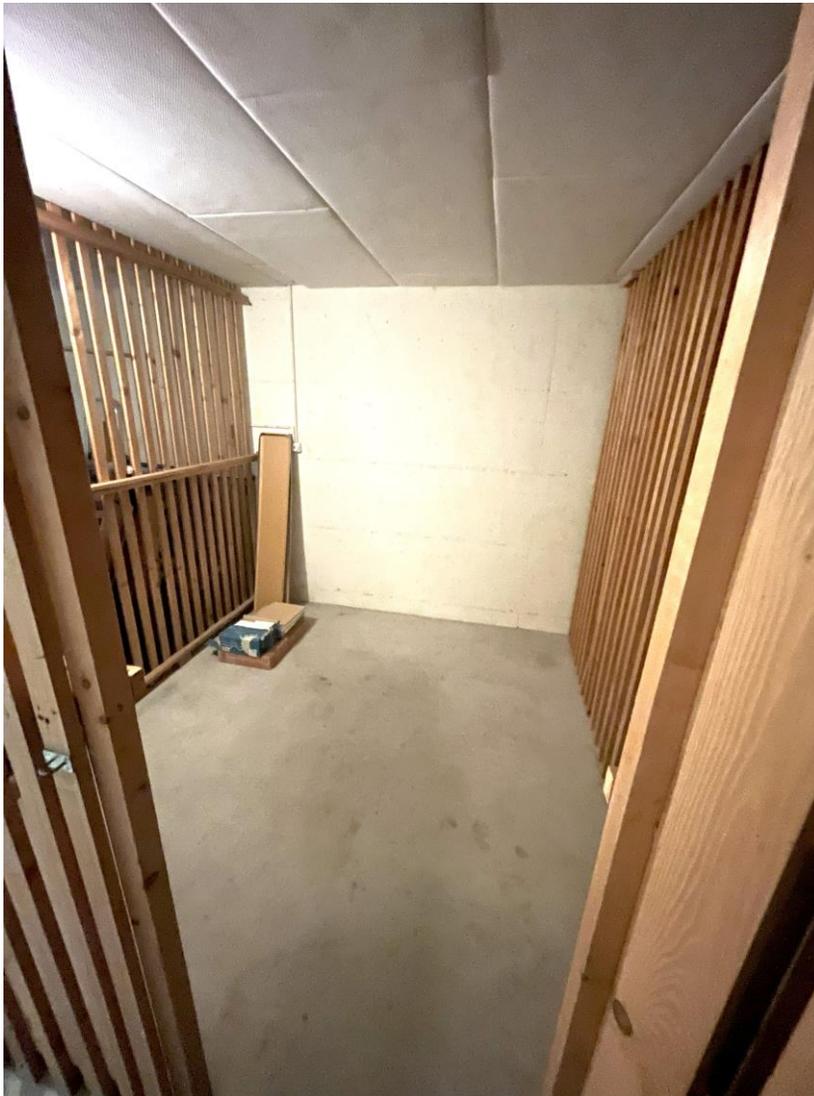
Dieses Badezimmer erfüllt alle wesentlichen Anforderungen und kann durch geschickte Einrichtung und Dekoration dennoch zu einem angenehmen und komfortablen Raum werden. Es bietet alles Notwendige für die tägliche Körperpflege und lässt sich individuell gestalten, um eine persönliche Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.



## Balkon

Der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Durch ihre Ausrichtung genießen Sie sowohl die Mittags- als auch die Abendsonne, was den Außenbereich zu einem idealen Ort für gesellige Treffen, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abendessen macht. Hier können Sie die frische Luft und die sonnigen Stunden optimal nutzen.





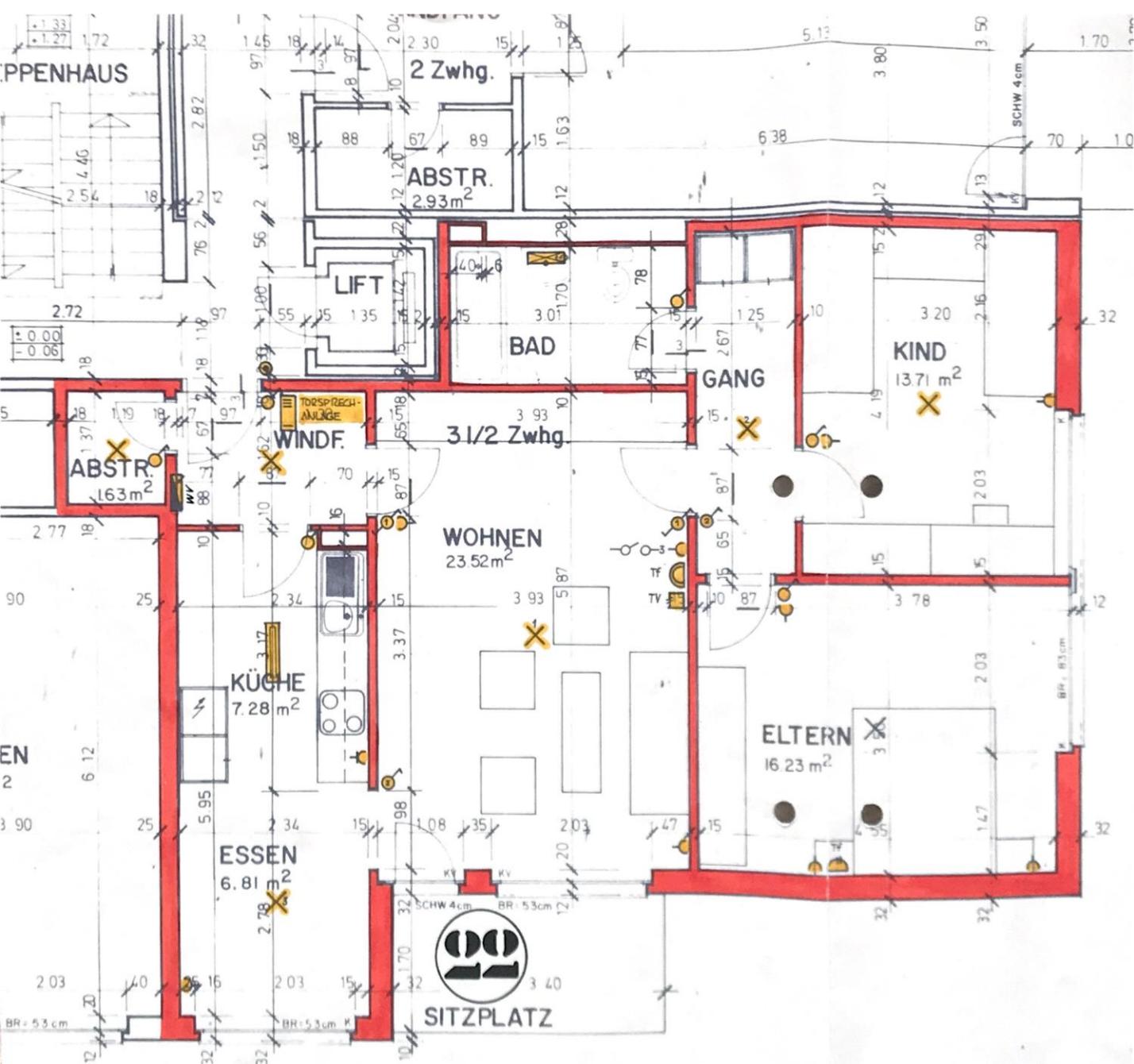
## Keller

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum bietet eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für zusätzlichen Stauraum. Hier können Sie bequem Vorräte, Saisonartikel oder sonstige Gegenstände unterbringen, die Sie nicht täglich benötigen. Der Kellerraum ist sauber und trocken, wodurch Ihre gelagerten Dinge gut geschützt sind.



## Parkplatz

Zur Wohnung gehört ein eigener Parkplatz in der Tiefgarage, der Ihnen sicheren und bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug ermöglicht. Die Tiefgarage bietet Schutz vor Witterungseinflüssen und trägt zur Sicherheit Ihres Fahrzeugs bei. Mit direktem Zugang zum Wohngebäude wird Ihnen ein komfortabler und wettergeschützter Übergang zu Ihrer Wohnung gewährleistet.



# Grundrissplan

## 1. Obergeschoss

<b>Adresse</b>	Klosterfeldstrasse 31, 5630 Muri
<b>Kaufobjekt</b>	3.5-Zimmer-Wohnung im 2.OG Kellerabteil im UG Autoeinstellplatz
<b>Renovationen Allgemein</b>	Liftanlage 2009 Wasserleitungen 2011 Eingangstüren und Garagentor 2013 Fassadenrenovation 2015 Heizung 2018
<b>Renovationen Wohnung</b>	Fenster 2010 Küche 2010 Badezimmer 2010 Bodenbeläge 2010
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Betriebskosten</b>	ca. CHF 4'600.00 pro Jahr, inkl. Heizung Warmwasser, Erneuerungsfonds
<b>Stand Erneuerungsfonds</b>	Klosterfeldstrasse31 per 31.12.2023CHF 102'895.00 Tiefgarage, CHF 3'760.- per 31.12.2022
<b>Wohnfläche</b>	ca. 74 m2
<b>Nebenflächen</b>	ca. 15 m2
<b>Außenflächen</b>	Großzügiger gedeckter Balkon mit ca. 6 m2
<b>Verfügbarkeit</b>	Sofort oder nach Vereinbarung
<b>Preis</b>	Wohnung inkl. Keller CHF 380'000.00 Einstellplatz CHF 30'000.00



**Wir freuen uns von  
Ihnen zu hören.**

**SA Immobilien AG**  
**Jan & Corinne Suter**  
Sumpfstrasse 26  
6312 Steinhausen  
079 928 71 47

