

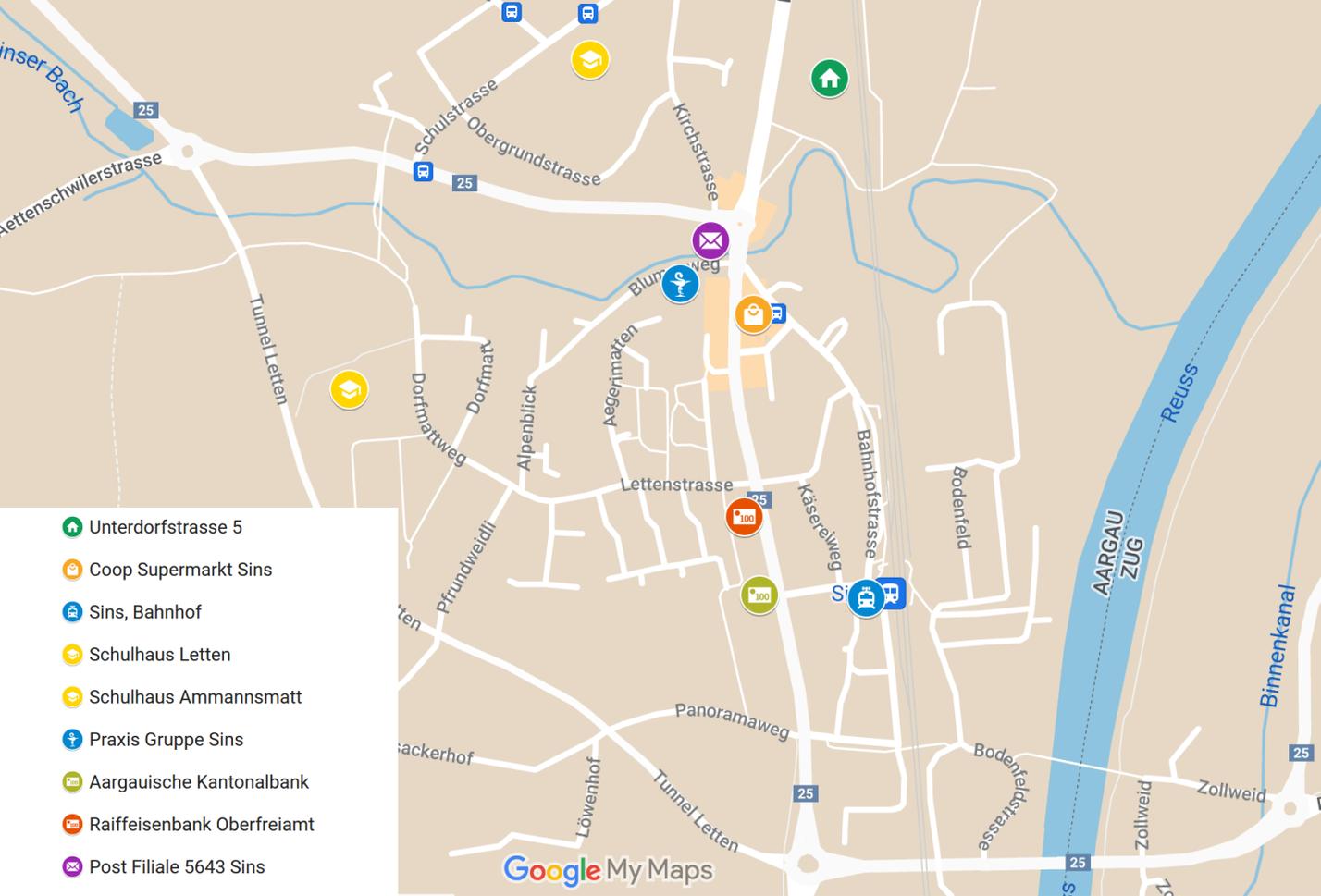


SA Immobilien

Stilvolle 4,5-Zimmer- Wohnung im Herzen von Sins



Ruhige Lage mit kurzen Wegen zu
Einkauf und Bahnhof



Standort/Lage

Sins liegt im Kanton Aargau und ist eine attraktive Gemeinde mit rund 4.500 Einwohnern. Sie zeichnet sich durch ihre idyllische Lage im Reusstal aus, umgeben von einer malerischen Landschaft mit zahlreichen Naherholungsgebieten. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen sowie eine gute Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bahnhof und die Autobahn. Sins hat ein reges Vereinsleben und eine starke Gemeinschaft, was es besonders familienfreundlich macht. Gleichzeitig überzeugt die Region durch ihre Nähe zu größeren Städten wie Zug, Luzern und Zürich, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

Verkehrsanbindung: Sins verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die sowohl für Pendler als auch für Reisende ideal ist. Der Bahnhof Sins bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Zug, Luzern und Zürich, wodurch umliegende Städte schnell und bequem erreichbar sind. Zudem ist die Gemeinde gut an das regionale Busnetz angeschlossen, was die Mobilität in der Umgebung erleichtert. Für Autofahrer bietet die Nähe zur Autobahn A14 eine schnelle Verbindung zu den Wirtschaftszentren der Zentralschweiz.

Einkaufsmöglichkeiten: Sins bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Im Dorfzentrum befindet sich ein Coop-Supermarkt, der eine breite Palette an Produkten anbietet. Ergänzt wird das Angebot durch lokale Dienstleister wie Bäckereien, Apotheke, Banken und eine Poststelle.



Bildungseinrichtungen: Sins bietet ein umfassendes Bildungsangebot, das ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, eine Primarschule sowie die Oberstufe mit Real-, Sekundar- und Bezirksschule, die eine hochwertige schulische Ausbildung ermöglichen.

Freizeit und Erholung: Sins bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung inmitten einer idyllischen Landschaft. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und die Reuss laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerlebnissen ein. Im Sommer bieten die nahegelegenen Flüsse und Badeseen erfrischende Abkühlung, während die abwechslungsreiche Umgebung das ganze Jahr über ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten schafft. Sportbegeisterte finden in Sins gut ausgestattete Sportanlagen sowie ein vielfältiges Vereinsangebot für Jung und Alt. Kultur- und Genussliebhaber können sich über lokale Veranstaltungen und traditionelle Feste freuen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.



Gesundheitsversorgung: Sins bietet eine solide Gesundheitsversorgung mit verschiedenen Arztpraxen, einer Apotheke und nahegelegenen Gesundheitsdiensten. Für umfassendere medizinische Behandlungen stehen die Spitäler in Zug und Muri in kurzer Distanz zur Verfügung. Zudem sorgen Physiotherapieangebote sowie weitere Gesundheitsdienstleister vor Ort für eine ganzheitliche Betreuung.

Steuerfuss: Sins hat einen attraktiven Steuerfuss von 98%, der die Gemeinde zu einem wirtschaftlich interessanten Wohnort macht.

Objektdaten

Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche beeindruckt durch seine grosszügige Fläche von 46 m². Dank der grossen Fensterflächen strömt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Der pflegeleichte Plattenboden unterstreicht den modernen Charakter des Raumes und ist zugleich besonders alltagstauglich. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für geselliges Kochen, entspanntes Wohnen und gemütliches Beisammensein.



Küche

Die stilvolle Küche bietet alles, was das Herz begehrt – sowohl funktional als auch ästhetisch. Ausgestattet mit einem grossen Kühlschrank, einem modernen Geschirrspüler und einer hochwertigen Granit-Arbeitsplatte überzeugt sie durch Langlebigkeit und Eleganz. Die zentrale Abwaschinsel bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum und Arbeitsfläche, sondern schafft auch eine offene, kommunikative Verbindung zum Wohnbereich





Schlafzimmer 1

Das 17 m² grosse Schlafzimmer bietet viel Platz für erholsamen Schlaf und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der warme Laminatboden sorgt für ein behagliches Wohngefühl, während die grossen Fenster den Raum mit Tageslicht durchfluten und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Hier finden Ruhe und Komfort ihren perfekten Platz.



Schlafzimmer 2

Das zweite Schlafzimmer misst 13,6 m² und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Dank der praktischen Grösse lässt es sich individuell einrichten. Wie im Hauptschlafzimmer sorgt auch hier ein angenehmer Bodenbelag für Wohnkomfort – besonders die grossen Fenster lassen viel Licht herein und verleihen dem Raum eine freundliche Ausstrahlung.



Schlafzimmer 3

Das 13,3 m² grosse dritte Zimmer bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Die angenehme Raumgrösse sowie der durchdachte Schnitt erlauben eine vielseitige Einrichtung. Auch hier sorgen grosse Fenster für eine helle und einladende Atmosphäre, die den Raum optisch zusätzlich aufwertet.

Badezimmer

Das Badezimmer überzeugt durch seine durchdachte Ausstattung und grosszügige Gestaltung. Es verfügt über eine elegante Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie einen praktischen Doppelwaschtisch, der auch bei mehreren Personen im Haushalt für Komfort sorgt. Besonders praktisch: Waschmaschine und Tumbler sind direkt im Badezimmer integriert – so ist der Waschartag bequem und effizient zu erledigen.



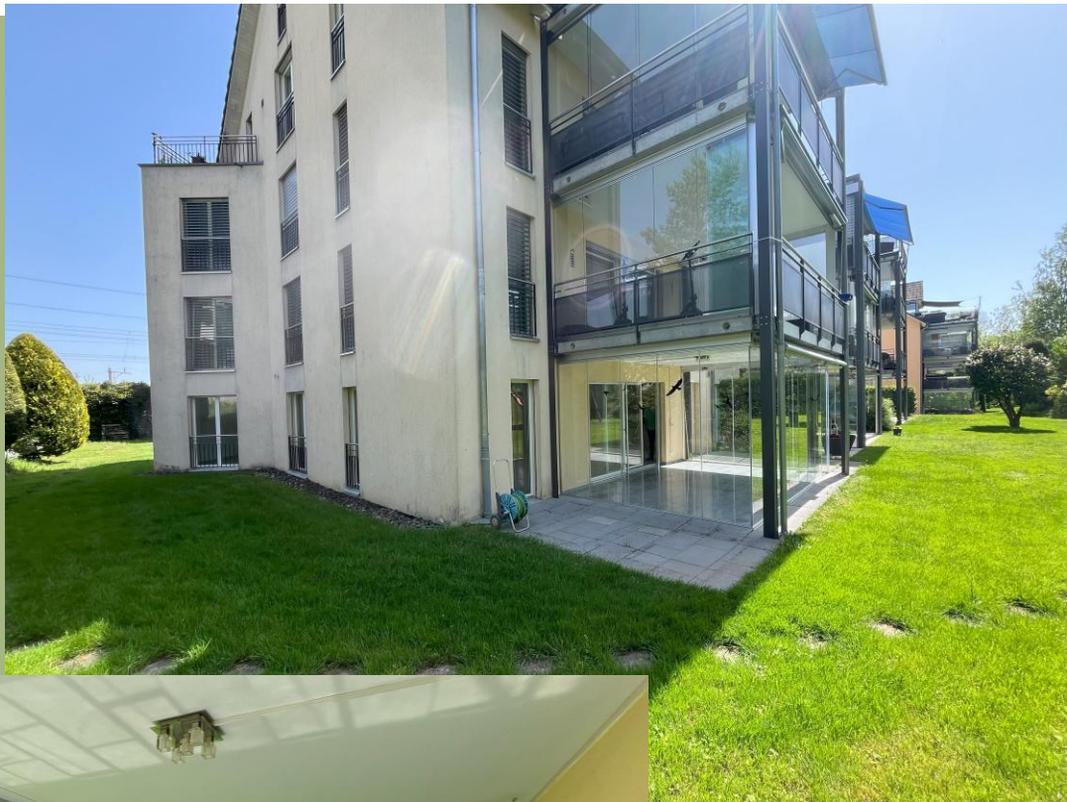


Dusche/WC

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-Badezimmer, das mit einer modernen Dusche ausgestattet ist. Diese praktische Ergänzung ist ideal für Familien, Gäste oder als zweite Nutzungseinheit im Alltag.

Lichtdurchfluteter Wintergarten – das ganze Jahr geniessen

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der grosszügige, verglaste Wintergarten mit rund 20 m² Fläche. Durch die umlaufenden Glasfronten entsteht ein heller, sonnendurchfluteter Raum, der sich ideal als zusätzlicher Wohnraum, Essbereich oder gemütliche Leseecke nutzen lässt. Dank der Verglasung kann der Wintergarten ganzjährig genutzt werden – unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Eine echte Wohlfühloase mit viel Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.





Réduit

Für zusätzlichen Stauraum im Alltag sorgt ein Réduit mit ca. 3,5 m² Fläche, das sich ideal für Vorräte, Reinigungsgeräte oder Haushaltsutensilien eignet. Die zentrale Lage innerhalb der Wohnung macht es besonders praktisch und sorgt für kurze Wege sowie mehr Ordnung im Wohnbereich.



Keller

Zur Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil mit ca. 13 m² Fläche, das viel Platz für Lagerung, Sportausrüstung, saisonale Gegenstände oder Hobbymaterial bietet. Das Abteil ist gut zugänglich und bietet damit eine praktische Ergänzung zum Wohnraum.



Doppelgarage

Die Wohnung verfügt über eine grosszügige Doppelgarage, die bequem Platz für zwei Fahrzeuge bietet und direkt zugänglich ist. Ein besonderes Plus ist die integrierte Staubühne, die zusätzlichen Stauraum für Reifen, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände schafft. Diese clevere Lösung sorgt für Ordnung und macht die Garage zu einem echten Mehrzweckraum mit hohem Nutzwert.



Grundrissplan

Erdgeschoss WHG A1

Adresse	Unterdorfstrasse 5, 5643 Sins
Kaufobjekt	4.5 Zimmer-Wohnung im EG Kellerabteil im UG Garagenbox Nr.5 und 6
Baujahr	2005
Wohnfläche	Ca.120m ²
Nebenräume	Keller ca. 13m ²
Aussenfläche	Sitzplatz/Wintergarten ca. 20m ²
Betriebskosten	CHF 1'050.00 pro Quartal Inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	CHF 106'556.00 per 21.10 .2024
Verfügbarkeit	Sofort oder nach Vereinbarung
Preis	CHF 850'000.00 Inkl. Keller CHF 40'000.00 Garagenboxen Total CHF 890'000.00



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

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

