



GERÄUMIG – GEPFLEGT – MIT EIGENER PV-ANLAGE



ADRESSE

Krummgasse 8F, 5623 Boswil



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'220'000.-



VERFÜGBAR AB

01.10.2027



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

1990



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

344 m²

Inhaltsverzeichnis

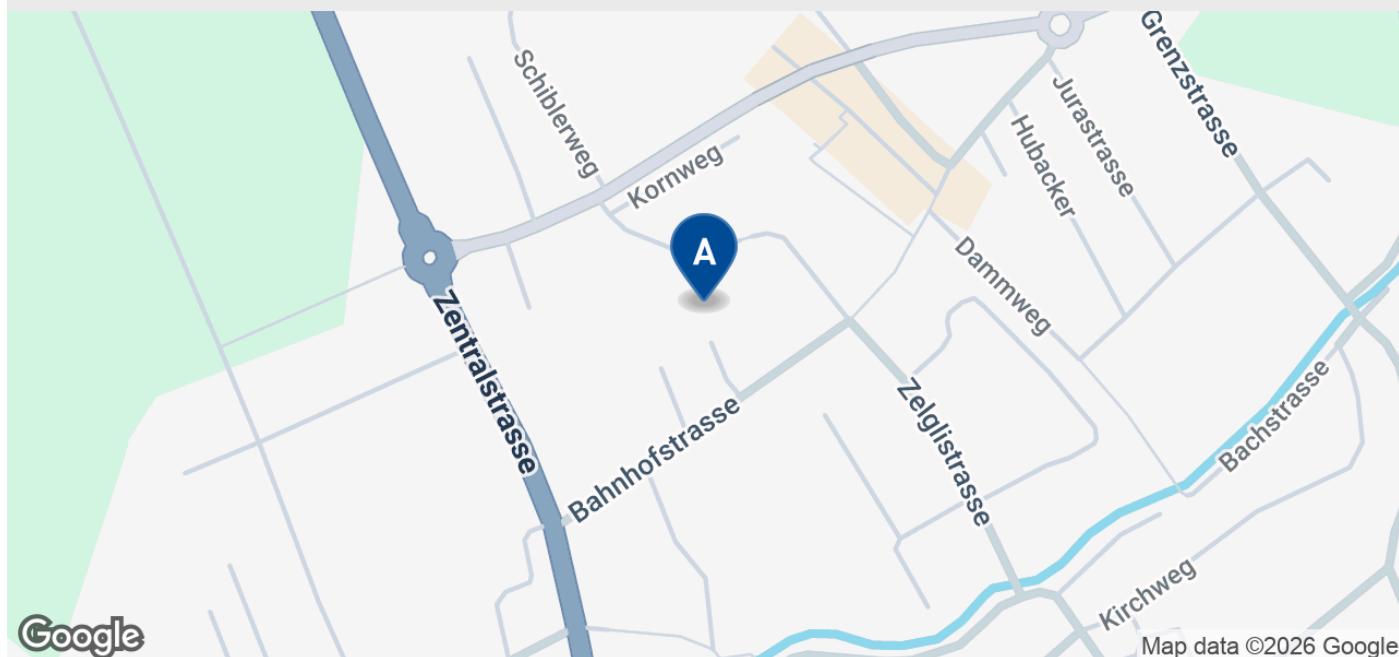
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	16
Kontakt	27

Lage

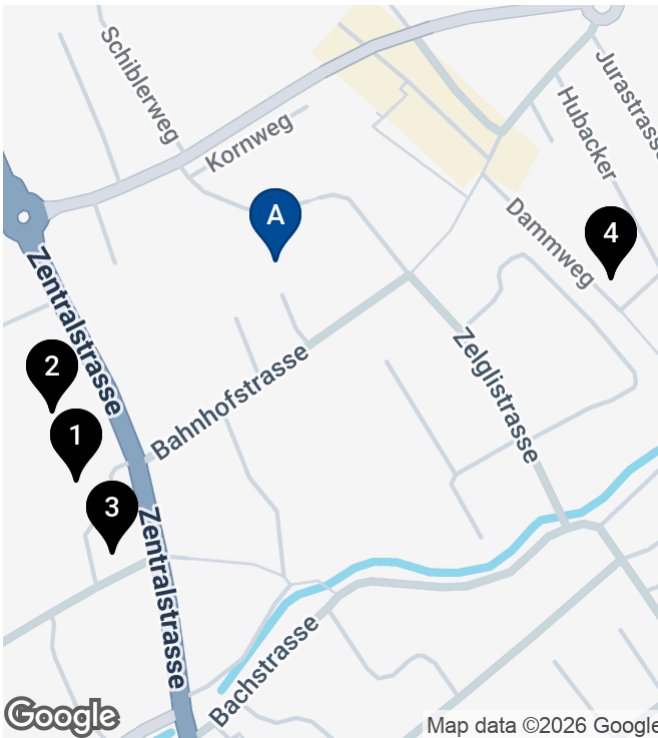


ADRESSE

Krummgasse 8F, 5623 Boswil

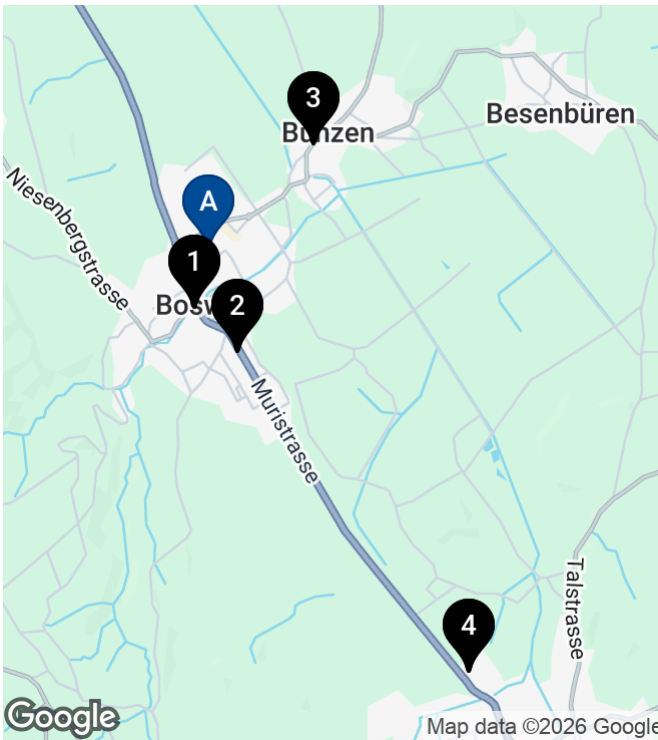


Infrastruktur



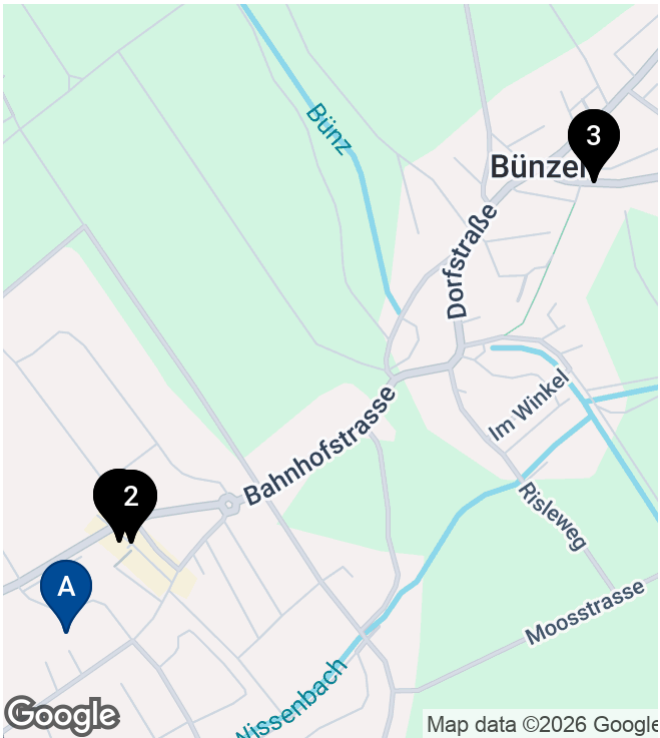
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Primar-, Real-, Sekundar-Schule ... 500 m	7'	4'	3'
2 Kindergarten Boswil 500 m	7'	4'	3'
3 Gemeindehaus Boswil 500 m	7'	4'	3'
4 Kindertagesstätte Spieloase 300 m	4'	1'	2'



Einkauf

1 Volg Boswil 404 m	7'	3'	2'
2 migrolino Boswil 698 m	12'	4'	2'
3 Volg Bünzen 950 m	15'	4'	3'
4 Lidl Schweiz 3.2 km	47'	13'	5'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Boswil-Bünzen 170 m	5'	1'	3'
2 Boswil-Bünzen, Bahnhof 180 m	5'	1'	3'
3 Bünzen, Freienhof 1.1 km	17'	5'	3'

Beschreibung

Zu verkaufen ein sehr geräumiges und topgepflegtes 6.5-Zimmer Eckhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential und Photovoltaikanlage.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnraum mit Warmtuffchemine und direkter Zugang zur Terrasse, eine attraktive Küche mit Granitabdeckung und hochwertigen V-Zug-Geräten, sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Ein besonderes Highlight ist das charmante «Türmli-Zimmer» mit seinem runden Grundriss.

Im **Obergeschoss** befinden sich vier grosszügige Zimmer, teilweise mit Einbauschränken. Eines davon verfügt über eine Klimaanlage und bietet direkten Zugang zum Balkon. Auch vom grossen Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon. Ein weiteres «Türmli-Zimmer» verleiht auch dieser Etage einen besonderen architektonischen Charme. Ausserdem erwartet Sie ein modernes, hochwertig renoviertes Badezimmer mit edlem Naturschiefer, Dusch-WC und begehbare Dusche.

Das **Dachgeschoss** ist über eine normale Treppe erreichbar und mit wenig Aufwand zu einem Dachzimmer mit ca. 50 m² ausbaufähig.

Der **Keller** bietet viel Stauraum und umfasst separate Räume für Waschen, Trocknen und Lagern, sowie ein fast neuer Waschturm mit V-Zug-Geräten. Zur zeitgemässen Haustechnik gehören eine Wärmepumpenheizung und eine Wasserenthärtungsanlage. Von hier aus gelangen Sie direkt zu den zwei Einstellhallenplätzen mit Ladestation.

Verkaufspreis CHF 1'220'000.00

Verfügbar per 01.10.2027

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.10.2027
Zimmer	6.5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'220'000.-
---------------	-----------------

Flächen

Grundstücksfläche	344 m ²
-------------------	--------------------

Eigenschaften

- ☒ Balkon
- ☒ Kinderfreundlich
- ☒ Cheminée
- ☒ Ladestation für Elektroauto
- ☒ Garage
- ☒ Ruhig
- ☒ Gepflegt
- ☒ Sonnig

Impressionen





Erdgeschoss totale



Küche



Wohnzimmer



Wohnen mit Cheminée



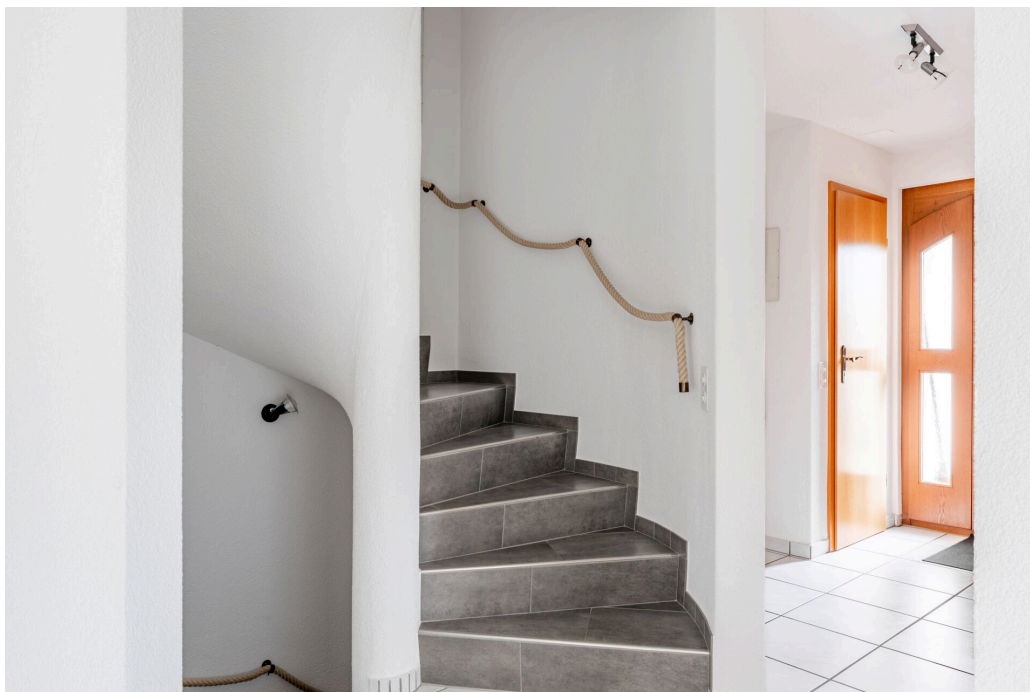
Esszimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppe



Vorplatz Obergeschoss



Dachgeschoss



Haustechnik



Einstellhallenplätze



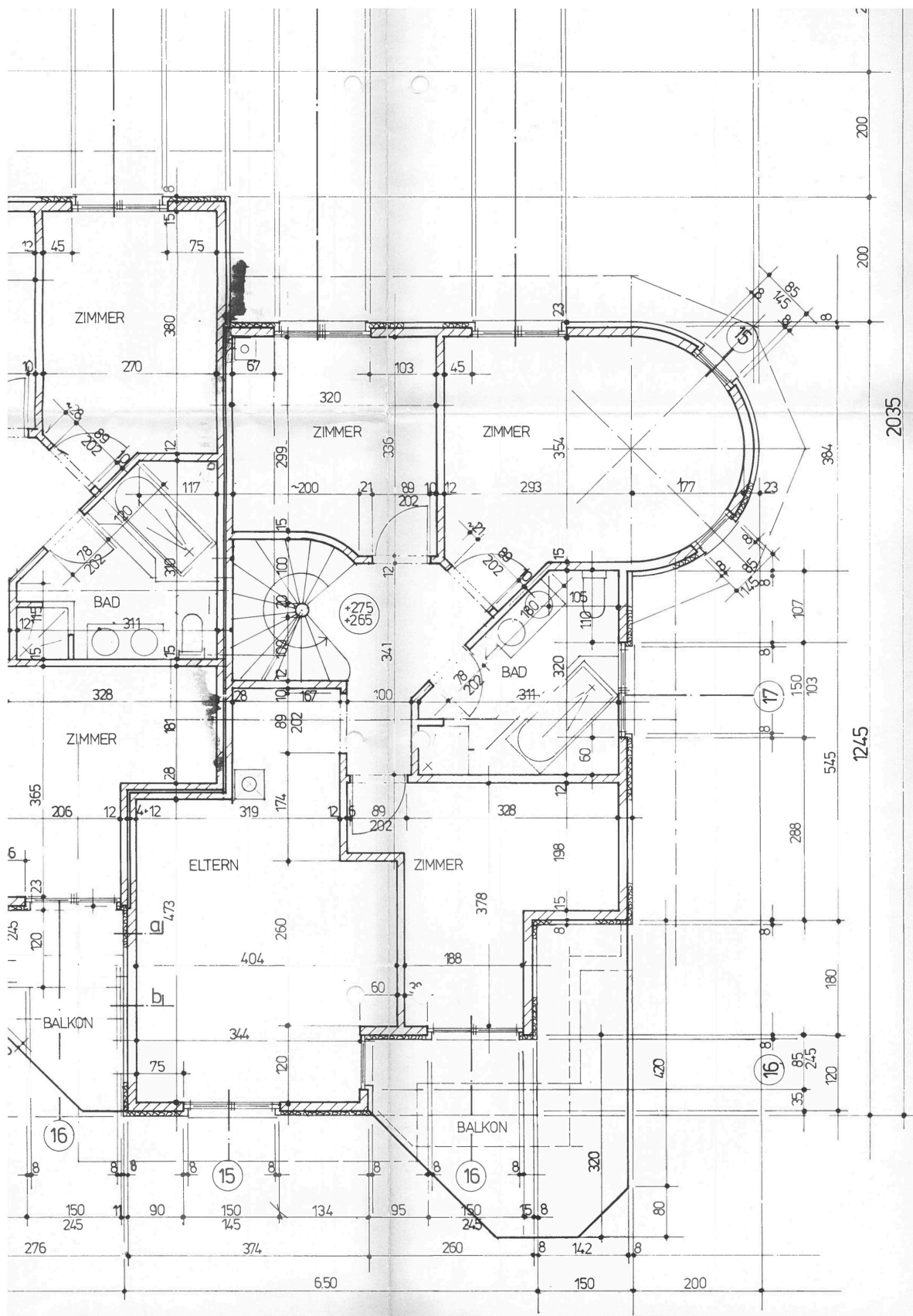
Garten



Ostfassade



Grundriss Obergeschoss







**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 171954

Policen-Nr. 23286

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	09.05.1995	Gebäude-Nr.	BOS.00966
Index-Punkte	559	Volumen	814 m³ nach SIA 116
Baujahr	1990	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Boswil, Krummgasse 8f		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 662'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				218.45
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	662'000	0.330	218.45	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung				299.80
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		0.400	264.80	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				25.90
Interventionsabgabe		0.045		29.80
Präventionsabgabe		0.030		19.85
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				593.80

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

GB Auszug



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Boswil	2893	Liegenschaft	Nein
Boswil	2894	Liegenschaft	Nein

5610 Wohlen, 23. April 2025

Grundbuchverwalter/-in

[Handwritten signature]

GB Auszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2893

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4228 Boswil
Grundstück-Nr.: 2893
E-GRID: CH187656327484

Dominierte Grundstücke: LIG Boswil 4228/2894 Anteil 1/6

Lagebezeichnung*: Hinterstatt

Plan-Nr.*: 47

Fläche*: 344 m2

Kulturart*: Gebäude, 89 m2
Strasse, Weg, 7 m2
Gartenanlage, 248 m2

Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 966, 89 m2
Krummgasse 8f, 5623 Boswil 00
Tiefgarage, Vers.-Nr. 967, 43 m2, Gesamtfläche 428 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (2841)

Eigentum:

Alleineigentum

26.11.1998 008-2768 Kauf
22.04.2008 008-901 Urteil

Anmerkungen:

27.01.1999 008-152

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.008- 09.11.2007 008-2713
2015/001106

Dienstbarkeiten:

26.06.1946 008-382 (L) **Gewerberechtsbeschränkung** ID.008-1955/161604
z.G. LIG Boswil/234
25.01.1996 008-146 (L) **Überbaurecht für Tiefgarage Nr. 967** ID.008-1955/161605
z.G. LIG Boswil/2894
25.01.1996 008-146 (L) **Grenzbaurecht** ID.008-1955/162278
z.G. LIG Boswil/2892
25.01.1996 008-146 (R) **Grenzbaurecht** ID.008-1955/162279
z.L. LIG Boswil/2892
25.01.1996 008-146 (R) **Fusswegrecht** ID.008-1955/162280
z.L. LIG Boswil/2890
z.L. LIG Boswil/2891
z.L. LIG Boswil/2892

Seite 2 von 5

GB Auszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2893

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Dienstbarkeiten:

- 21.09.2018 023-2018/10408/0(L) **Näherbaurecht bis 4,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 16,18 m** ID.023-2018/004020
z.G. LIG Boswil/2229
- 21.09.2018 023-2018/10408/0(L) **Näherbaurecht bis 2,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 6,39 m** ID.023-2018/004021
z.G. LIG Boswil/2229
- 21.09.2018 023-2018/10408/0(R) **Näherbaurecht bis 4,00 m an die Grenze für ein bestehendes Einfamilienhaus auf einer Länge von 22,57 m** ID.023-2018/004022
z.L. LIG Boswil/2229
- 21.09.2018 023-2018/10408/0(R) **Näherbaurecht bis 2,00 m an die Grenze für eine beliebige zu erstellende Sitzplatzüberdachung** ID.023-2018/004023
z.L. LIG Boswil/2229

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

- 31.05.1990 008-1306 **1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 800'000.00, Max. 9%, ID.008-2015/000768, Einzelpfandrecht.**
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.008-1955/161605 25.01.1996 008-146
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.008-1955/162278 25.01.1996 008-146
- 27.09.2018 023-2018/10687/0 **2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 140'000.00, Max. 10%, ID.023-2018/001318, Einzelpfandrecht.**
Grundpfandgläubiger Althoff Kai Uwe, 16.03.1961 23.08.2022 023-2022/9660/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. April 2025: keine
Geometergeschäfte bis 21. April 2025: keine

GB Auszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2894

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4228 Boswil
Grundstück-Nr.: 2894
E-GRID: CH143256747613

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Hinterstatt
Plan-Nr.*: 47
Fläche*: 113 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 96 m2
Gartenanlage, 17 m2

Gebäude*: Tiefgarage, Vers.-Nr. 967, 8 m2, Gesamtfläche 428 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (2842)

Eigentum:

LIG Boswil/2188 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2889 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2890 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2891 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2892 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Boswil/2893 Anteil 1/6 (Dominierendes Grundstück)	25.01.1996 008-146 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:

05.07.1933 008-432	(L)	Einfriedigung auf der Grenze, im Eigentum und Unterhalt gemeinsam ID.008-2015/000246 z.G. LIG Boswil/2177
05.07.1933 008-432	(R)	Einfriedigung auf der Grenze, im Eigentum und Unterhalt gemeinsam ID.008-2015/000246 z.L. LIG Boswil/2177
25.01.1996 008-147		Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.008-2015/000267

Seite 4 von 5

GB Auszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boswil / 2894

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Dienstbarkeiten:

26.06.1946 008-382	(L)	Gewerberechtsbeschränkung ID.008-1955/161604 z.G. LIG Boswil/234
25.01.1996 008-146	(R)	Überbaurecht für Tiefgarage Nr. 967 ID.008-1955/161605 z.L. LIG Boswil/2188 z.L. LIG Boswil/2889 z.L. LIG Boswil/2890 z.L. LIG Boswil/2891 z.L. LIG Boswil/2892 z.L. LIG Boswil/2893
25.01.1996 008-146	(L)	Benützungsrecht als Garten ID.008-1955/161606 z.G. LIG Boswil/2889 z.G. LIG Boswil/2890

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. April 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 21. April 2025:	keine

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller

Inhaber

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a

5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch

www.kellermuellerpartner.ch