

Attikawohnung mit Weitblick in Birr





Fakten

Baujahr 2018	Stockwerk Attikageschoss	Richtpreis CHF 880 000
Zimmer 3.5	Parkplatz 1 Tiefgaragenparkplatz	Einreichteschluss der Gebote 1. September 2023
Nettowohnfläche 96 m²	Besonderes Terrasse 101.8 m²	Verfügbarkeit auf Anfrage
Nasszellen 2	Erneuerungsfonds vorhanden	



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Birr / 1226-44

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4092 Birr
Grundstück-Nr.: 1226-44
E-GRID: CH 35945 49561 03
Stamm-Grundstück: LIG Birr/1226
Wertquote: 355/10000
Mit Sonderrecht an: Tiefgarage Nr. 44 im UG
Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtli. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

MIT Birr/1226-44-1 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-2 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-3 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-4 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-5 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-6 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-7 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-8 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-9 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-10 Anteil 1/71
MIT Birr/1226-44-11 Anteil 1/71

14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum
14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung Miteigentum

Seite 10 von 16

Cora Häberli 004179 485 52 97

5



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Birr / 1226-32

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4092 Birr
Grundstück-Nr.: 1226-32
E-GRID: CH 23549 56194 09
Stamm-Grundstück: LIG Birr/1226
Wertquote: 287/10000
Mit Sonderrecht an: 3 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 32 im Attikageschoss, mit Nebenraum
Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtli. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

28.06.2018 022-2018/5212/0 Kauf
28.06.2018 022-2018/5212/0 Kauf

Anmerkungen:

14.06.2017 022-2017/4575/0
14.06.2017 022-2017/4576/0
27.09.2018 022-2018/7742/0

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.022-2017/001431
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.022-2017/001439
Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.022-2018/002980

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

14.06.2017 022-2017/4578/0

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 570'000.00, Max. 10%, ID.022-2017/000589, Gesamtpfandrecht mit Birr/1226-44-31.

Seite 10 von 11

Cora Häberli 004179 485 52 97

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Birr / 1226-32

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

28.06.2018 022-2018/5214/0

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)
2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 70'000.00, Max. 10%, ID.022-2018/000516, Gesamtpfandrecht mit Birr/1226-44-31.
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/000775, L, Durchleitungsrecht für Abwasserleitung, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/000776, L, Durchleitungsrecht für Abwasserleitung, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/000779, L, Fahrwegrecht an Tiefgaragenrampe, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/000780, L, Überbau- und Anschlussrecht für Tiefgarage, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/001409, L, Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt übertragbar, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/001421, L, Überbaurecht für Lichtschächte, auf LIG Birr/145
Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.022-2017/001422, L, Überbaurecht für oberirdischen Gebäudetell, auf LIG Birr/145

28.06.2018 022-2018/5213/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0
28.06.2018 022-2018/5214/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Januar 2023:
Geometergeschäfte bis 23. Januar 2023:

keine
keine

Seite 11 von 11



Lage

Die Wohnüberbauung «Vorderdorf» steht an zentraler und kinderfreundlicher Wohnlage in Birr. Das Grundstück liegt am Fusse des Chestenbergs im ruhigen Wohnquartier.

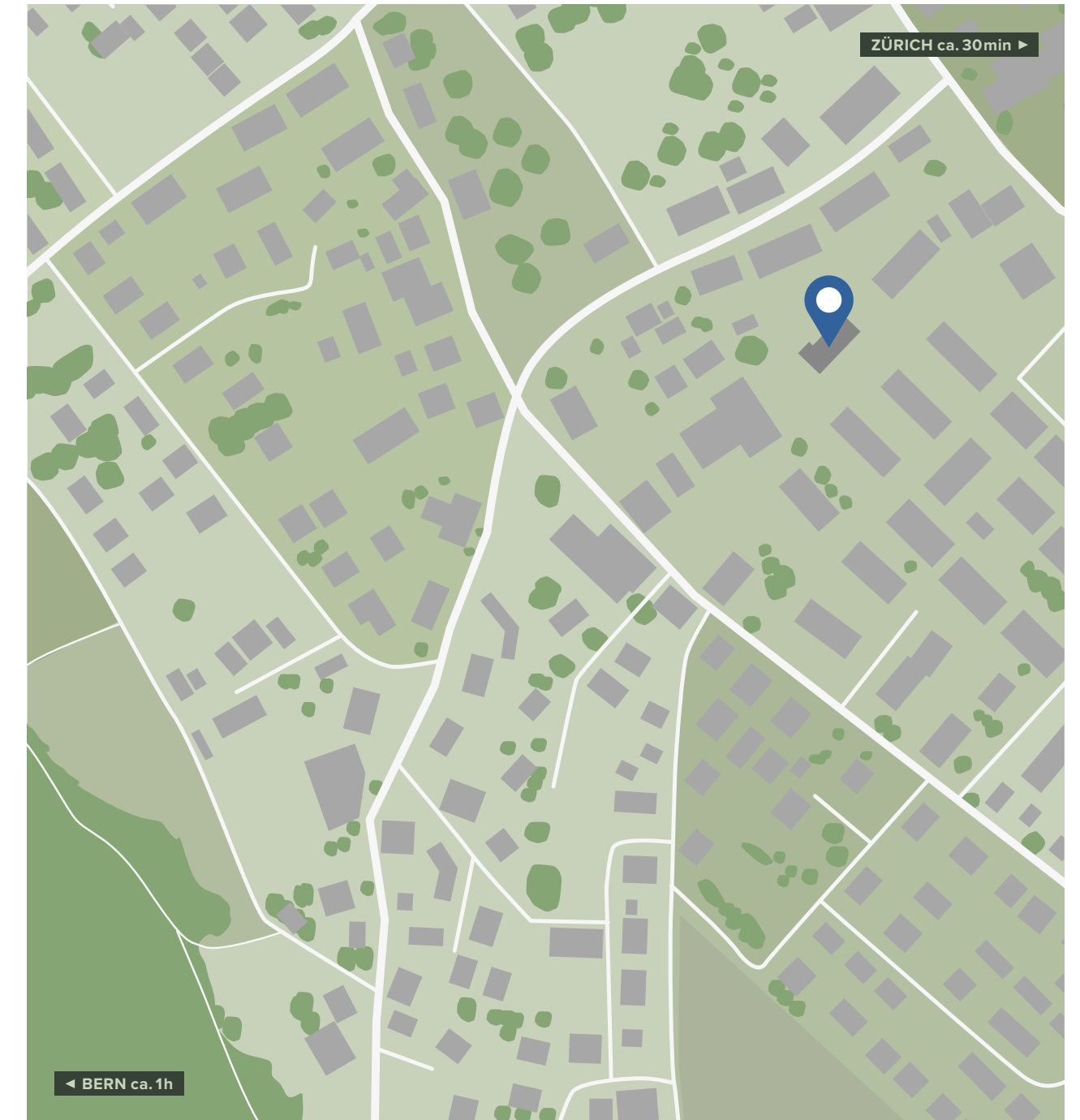
Birr liegt südlich von Brugg und ist mit rund 4500 Einwohnern die grösste Gemeinde im Eigenamt. Den Bewohnern werden komfortable Arbeits-, Schul- und Einkaufsmöglichkeiten geboten. Das Dorf ist umgeben von einer weitgehend intakten Natur, in der sich Gross und Klein auf vielfältige Art und Weise erholen können.

Birr ist sowohl für den öffentlichen wie auch für den Individualverkehr optimal erschlossen. Das Autobahnkreuz Birrfeld gewährleistet schnelle Verbindungen Richtung Basel, Bern und Zürich. Ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz erfüllt alle Bedürfnisse.

Sämtliche Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind im Dorf erhältlich. Das Seebli-Center, eingangs Lupfig, bietet zusätzlich ein vielfältiges Angebot.

Die Gemeinde bietet mehrere Kindergärten und ein Schulzentrum mit Primar-, Real- und Sekundarschule. Die Bezirksschule kann in Windisch besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Aarau, Baden und Wettingen.

Über 30 Vereine, kulturelle Anlässe und Brauchtümer wie z.B. die Maibuebe oder das Brötllexamen beleben das Dorf. Die Naherholungszonen Chestenberg und Birrfeld sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Wohnung

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2018 im Rahmen der Wohnüberbauung «Vorderdorf» erbaut.

Die 96 m² grosse Eigentumswohnung im Attikageschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Eingangsbereich mit Garderobe. Durch das Couloir erreichen Sie den durch die Glasfront lichtdurchfluteten Wohnraum. Das Raumempfinden wird durch den Blick zum Horizont hin erweitert.

Auf der grossflächigen Terrasse lassen sich zahlreiche Ideen auf einer Fläche von 101.8 m² problemlos individuell verwirklichen.

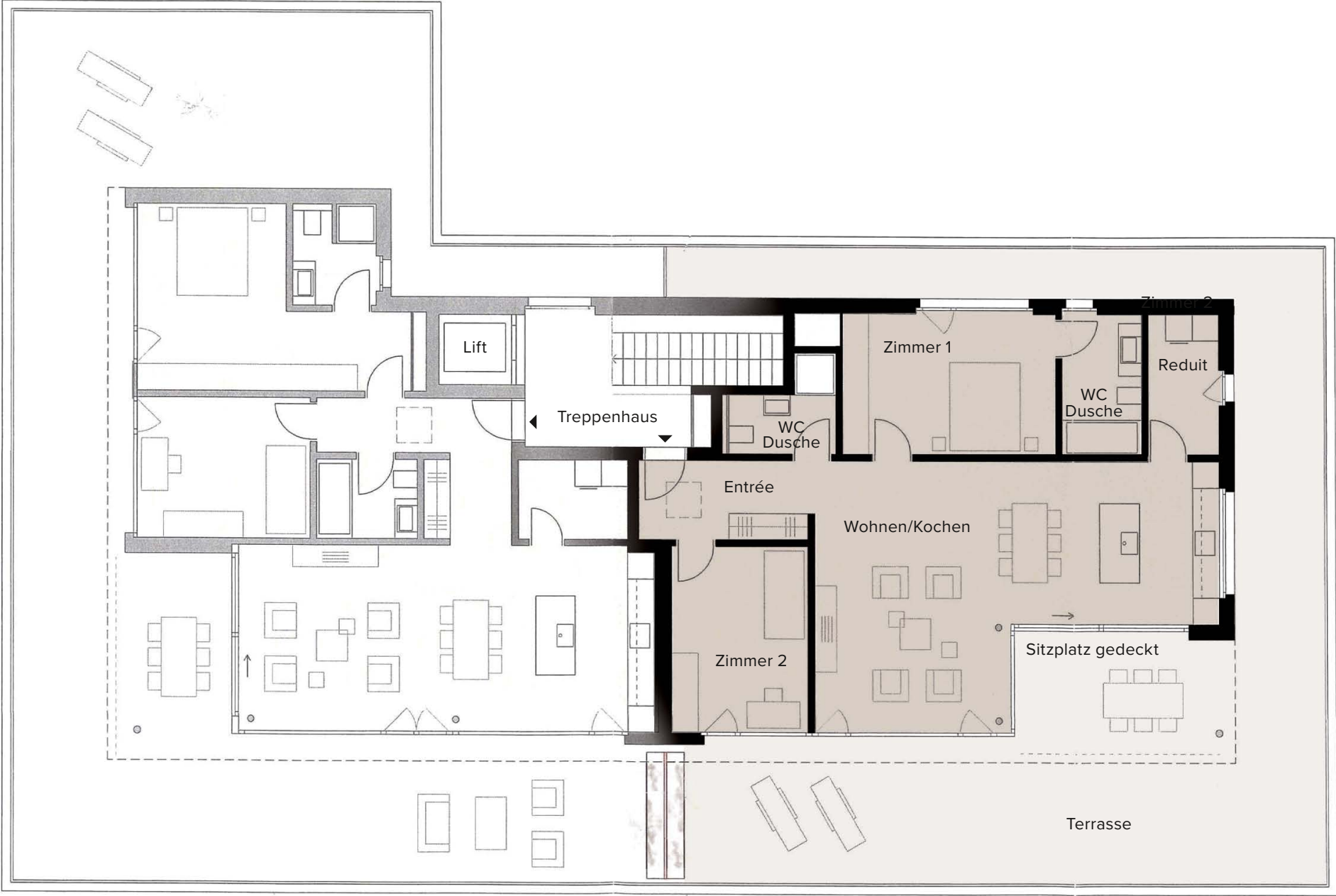
Die Küche ist offen und einladend dem Wohnbereich angeschlossen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein direkt erreichbares WC mit Dusche. Eine weitere, kleinere Nasszelle mit Dusche ist über den Couloir erreichbar.

Die Natursteinwand im Wohnbereich verleiht dem Raum ein warmes, rustikales Ambiente. Auch die beheizbaren grossen Fussbodenfliesen sind aus Naturstein gefertigt. Was im 5.1 m² grossen Reduit keinen Platz findet, kann im grossen Kellerabteil gelagert werden.

Gerne überzeugen wir Sie vor Ort von der ausgewählten Qualität dieser Liegenschaft.



Grundriss









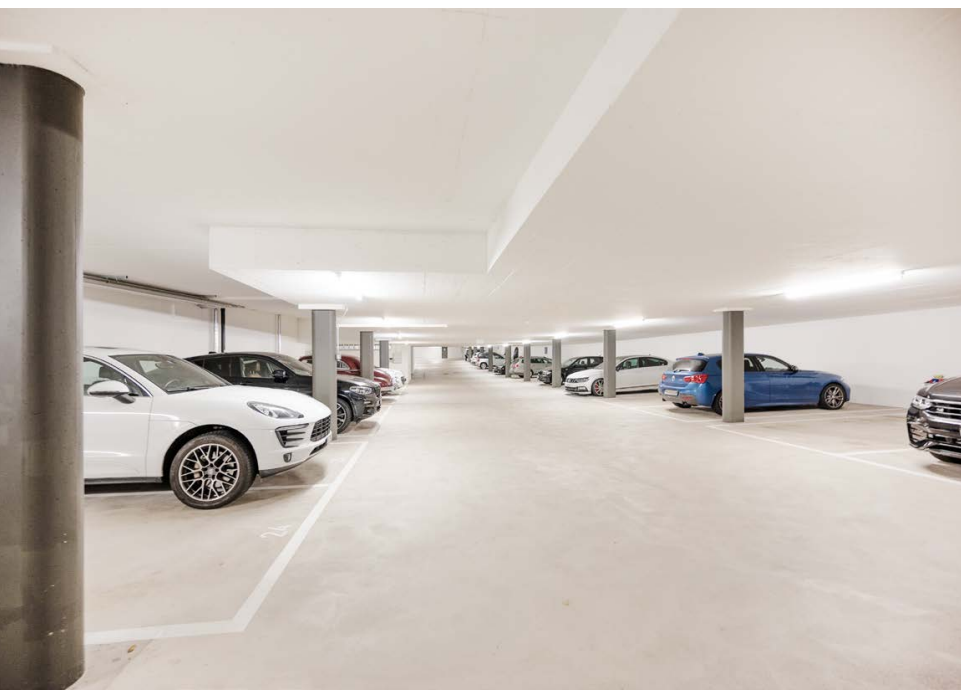
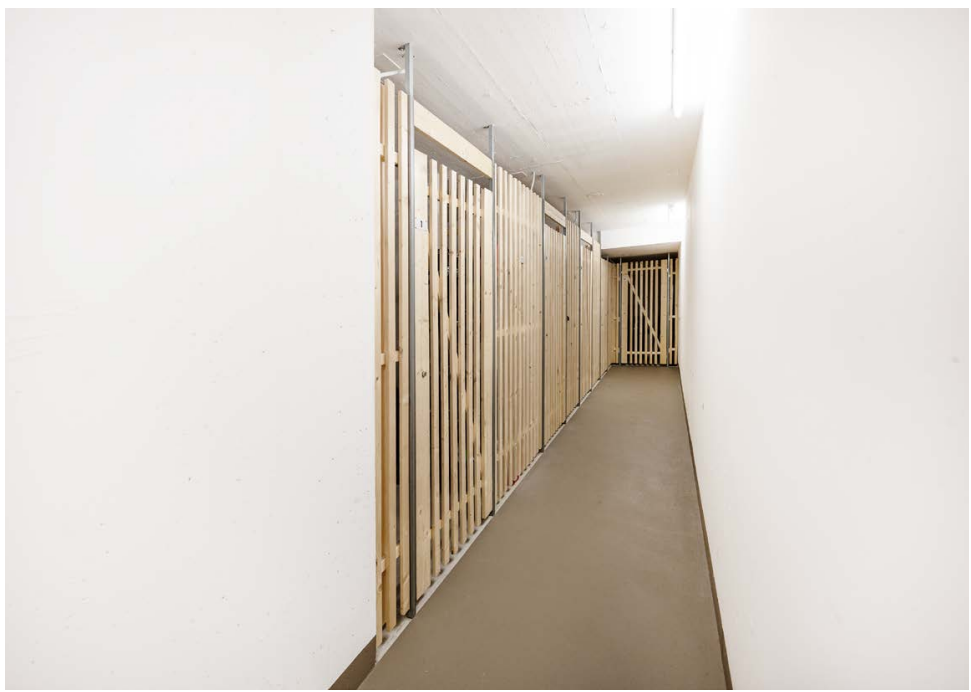
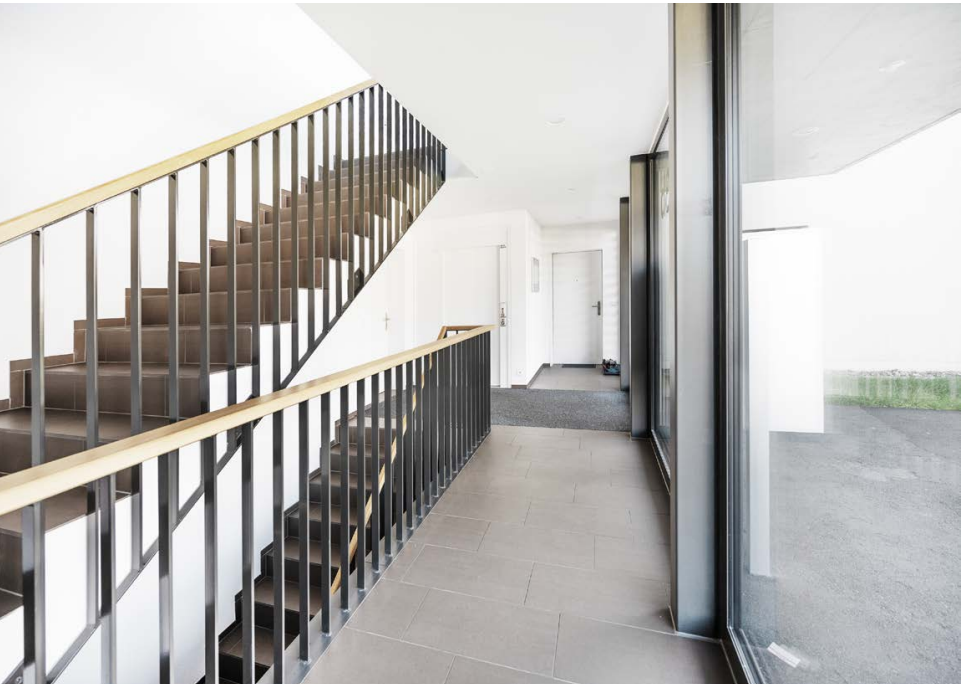














immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97
cora.haeberli@immotega.ch