Stilvolles Wohnen in Birr.



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



Fakten

Baujahr
2018

Verkaufspreis
CHF 920 000

Erneuerungsfonds
vorhanden und regelmässig eingezahlt

Verfügbar ab
nach Vereinbarung

Nutzfläche
117 m²

Raumaufteilung
4,5 Zimmer

Anzahl Nasszellen
2

Terrasse
26.9 m²

Gartenanteil
ca. 95 m²

Nebenräume
grosser Keller

Heizung
Zentralheizung
ausserhalb Gebäude

Heizverteilung
Bodenheizung

Parkieren
1 XXL Einstellhallenplatz



Cora Häberli 004179 485 52 97

Grundbuchblatt

I. KAUFOBJEKTE

1. Eigentumsübertragung

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft zu Alleineigentum die Grundstücke gemäss Ziffer 2 hiernach.

2. Grundstücke

2.1. Stockwerkeigentum Birr Nr. 1226-23

Gemeinde	Birr (BFS-Nr. 4092)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1226-23
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 14615 49594 40
Stammgrundstück	LIG Birr/1226
Wertquote	275/10'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 23 im EG, mit Nebenraum
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

14.06.2017 022-2017/4575/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.022-2017/001431
14.06.2017 022-2017/4576/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.022-2017/001439

Dienstbarkeiten
Keine

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

14.06.2017 022-2017/4578/0	Register-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2017/000580, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247) 14.06.2017 022-2017/4578/0

2.2. Miteigentum Birr Nr. 1226-44-23 (Autoabstellplatz Nr. 23)

Gemeinde	Birr (BFS-Nr. 4092)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1226-44-23
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 68945 46195 17
Stammgrundstück	STW Birr/1226-44
Wertquote	1/71
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

14.06.2017 022-2017/4577/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.022-2017/001441

Dienstbarkeiten
Keine

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

14.06.2017 022-2017/4575/0	Aufhebung des Miteigentümervorkaufsrechts ID.022-2017/001432

Grundpfandrechte
infolge Pfandentlassung keine

Die Verkäuferschaft stimmt der Pfandentlassung des Grundpfandrechtes mit Unterzeichnung dieser Urkunde zu. Die Pfandstelle ist zu streichen.

3. Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft

Liegenschaft Birr Nr. 1226

Gemeinde	Birr (BFS-Nr. 4092)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1226
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 53677 98982 16
Fläche	6'995 m²,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	36
Lagebezeichnung	Vorderdorf
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 6'658 m²

Gebäude / Bauten	Gebäude, 337 m² Wohnhaus mit Scheune, Versicherungs Nr.: 58, 337 m² Gebäude/Bauten, Versicherungs Nr.: 1241, 5 m² Gesamtfläche 9 m² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 1229, 357 m² Gesamtfläche 361 m² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 1230, 557 m² Gesamtfläche 559 m² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 1231, 507 m² (projektiert) projektiertes Gebäude, 361 m² (projektiert)	Vorderdorfstrasse 1, 5242 Birr 1 Vorderdorfstrasse 3a, 5242 Birr 1 Vorderdorfstrasse 3b, 5242 Birr 1 Vorderdorfstrasse 7, 5242 Birr 1
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Birr/145 zu 1/2	

Anmerkungen

08.02.2017 022-2017/1200/0	Projektmutation MT 1026 ID.022-2017/000572
03.03.2017 022-2017/1801/0	Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (öffentliches Fusswegrecht) ID.022-2017/000781
14.06.2017 022-2017/4575/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.022-2017/001431
14.06.2017 022-2017/4575/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.022-2017/001433

Dienstbarkeiten

06.05.1899 004-C349, CS24	(R) Quellenrecht ID.004-1955/094530 z.L. LIG Birr/151 z.L. LIG Birr/622 z.L. LIG Birr/1070
16.07.2010 004-1946	(L) Wohnrecht ID.004-2013/004856 z.G. Angliker Elisabeth, 07.09.1929
08.02.2017 022-2017/1200/0	(R) Durchleitungsrecht für Quellwasserleitung ID.022-2017/000570 z.L. LIG Birr/1227
08.02.2017 022-2017/1200/0	(R) Durchleitungsrecht für Quellwasserleitung ID.022-2017/000571 z.L. LIG Birr/146
03.03.2017 022-2017/1801/0	(L) Durchleitungsrecht für Abwasserleitung ID.022-2017/000776 z.G. Einwohnergemeinde Birr, Birr
16.05.2017 022-2017/3790/0	(L) Traforaumbenutzungsrecht mit Zufahrts- und Zugangsrecht sowie Durchleitungsrecht für ein Kabeltrasse, beschränkt übertragbar ID.022-2017/001410 z.G. IBB Strom AG, Brugg (UID: CHE-109.261.501)
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Benutzungsrecht an Spiel- und Erholungsfläche ID.022-2017/001413 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Benutzungsrecht an Besucherparkplätzen ID.022-2017/001414 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Benutzungsrecht an Containerplatz ID.022-2017/001415 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Fusswegrecht ID.022-2017/001416 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Fahrwegrecht , beschränkt ID.022-2017/001417 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Brunnenplatzrecht ID.022-2017/001419 z.G. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(L) Überbaurecht für Lichtschächte ID.022-2017/001420 z.G. LIG Birr/1227
30.05.2017 022-2017/4161/0	(R) Überbaurecht für Lichtschächte ID.022-2017/001421 z.L. LIG Birr/145
30.05.2017 022-2017/4161/0	(R) Überbaurecht für oberirdischen Gebäudeteil ID.022-2017/001422 z.L. LIG Birr/145

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte
Keine

4. Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks (Tiefgarage)

Stockwerkeigentum Birr Nr. 1226-44

Gemeinde	Birr (BFS-Nr. 4092)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1226-44
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 35945 49561 03
Stammgrundstück	LIG Birr/1226
Wertquote	355/10'000
Sonderrecht	Tiefgarage Nr. 44 im UG

Cora Häberli 004179 485 52 97
Cora Häberli 004179 485 52 97

Bemerkungen
Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen

14.06.2017 022-2017/4575/0 Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.022-2017/001431

14.06.2017 022-2017/4575/0 Miteigentumsanteile verpfändet ID.022-2017/001434

14.06.2017 022-2017/4576/0 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.022-2017/001439

14.06.2017 022-2017/4577/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.022-2017/001441

Dienstbarkeiten
Keine

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte
Keine

5. Beschrieb des dominierten Grundstücks der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft

Liegenschaft Birr / 145

Gemeinde	Birr (BFS-Nr. 4092)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	145
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 49677 97989 72
Fläche	811 m², , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	36
Lagebezeichnung	Vorderdorf
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 811 m²
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, Versicherungs Nr.: 1240, 4 m² Gesamtfläche 9 m² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Gebäude/Bauten, Versicherungs Nr.: 1241, 4 m²

Gesamtfläche 9 m²
(projektiert, auf mehreren Grundstücken)
Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 1229, 3 m² — Vorderdorfstrasse 1, 5242 Birr 1
Gesamtfläche 361 m²
(projektiert, auf mehreren Grundstücken)
Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 1230, 1 m² — Vorderdorfstrasse 3a, 5242 Birr 1
Gesamtfläche 559 m²
(projektiert, auf mehreren Grundstücken)

Bemerkungen (107)
Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen

08.02.2017 022-2017/1200/0 Projektmutation MT 1026 ID.022-2017/000572

30.05.2017 022-2017/4161/1 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.022-2017/001427

Dienstbarkeiten

03.03.2017 022-2017/1801/0 (L) Durchleitungsrecht für Abwasserleitung ID.022-2017/000775 z.G. Einwohnergemeinde Birr, Birr

03.03.2017 022-2017/1801/0 (L) Durchleitungsrecht für Abwasserleitung ID.022-2017/000776 z.G. Einwohnergemeinde Birr, Birr

03.03.2017 022-2017/1801/0 (L) Fahrwegrecht an Tiefgaragenrampe ID.022-2017/000779 z.G. LIG Birr/143

03.03.2017 022-2017/1801/0 (L) Überbau- und Anschlussrecht für Tiefgarage ID.022-2017/000780 z.G. LIG Birr/143

16.05.2017 022-2017/3790/0 (L) Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt übertragbar ID.022-2017/001409 z.G. IBB Strom AG, Brugg (UID: CHE-109.261.501)

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Benutzungsrecht an Spiel- und Erholungsfläche ID.022-2017/001413 z.L. LIG Birr/1226 z.L. LIG Birr/1227

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Benutzungsrecht an Besucherparkplätzen ID.022-2017/001414 z.L. LIG Birr/1226

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Benutzungsrecht an Containerplatz ID.022-2017/001415 z.L. LIG Birr/1226

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Fusswegrecht ID.022-2017/001416 z.L. LIG Birr/1226 z.L. LIG Birr/1227

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Fahrwegrecht , beschränkt ID.022-2017/001417 z.L. LIG Birr/1226

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Fusswegrecht ID.022-2017/001418 z.L. LIG Birr/146

30.05.2017 022-2017/4161/0 (R) Brunnenplatzrecht ID.022-2017/001419 z.L. LIG Birr/1226

30.05.2017 022-2017/4161/0 (L) Überbaurecht für Lichtschächte ID.022-2017/001421 z.G. LIG Birr/1226

30.05.2017 022-2017/4161/0 (L) Überbaurecht für oberirdischen Gebäudeteil ID.022-2017/001422 z.G. LIG Birr/1226

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte
Keine

II. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

6. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für Stockwerkeigentum Birr Nr. 1226-23 (Eigentumswohnung Nr. 3B-1) CHF 690'000.00 und für Miteigentum Birr Nr. 1226-44-23 (Autoabstellplatz Nr. 23) CHF 32'000.00, insgesamt somit total und pauschal **CHF 722'000.00** (Franken siebenhundertzweiundzwanzigtausend).

7. Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:

a)	Durch Anrechnung der bereits geleisteten Anzahlung von	CHF 30'000.00
b)	Durch eine weitere Zahlung von innert zehn Tagen nach vorbehaltloser Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch	CHF 114'400.00
	Übertrag	CHF 144'400.00

Cora Häberli 004179 485 52 97
Cora Häberli 004179 485 52 97

Lage

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

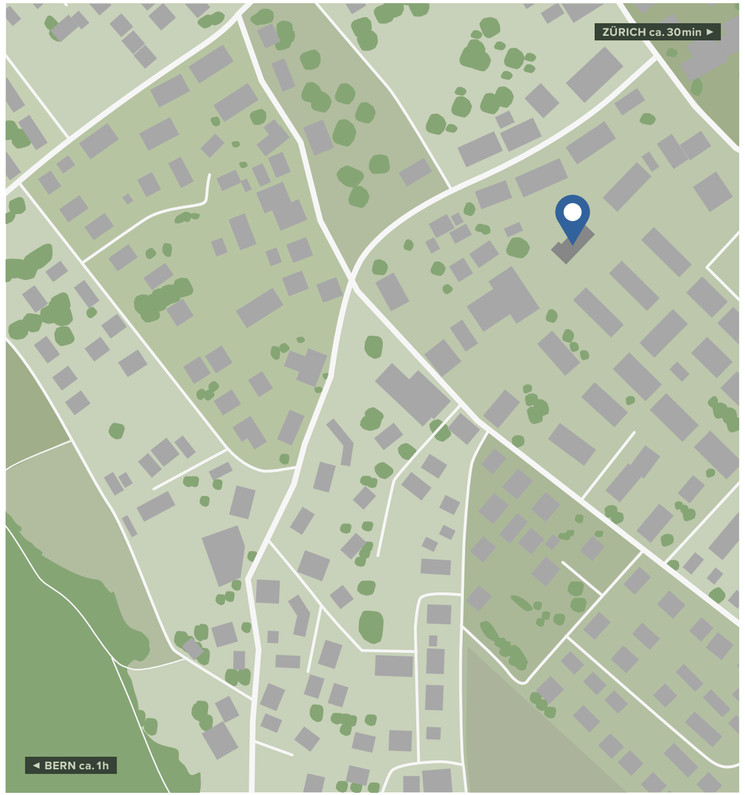
Birr liegt südlich von Brugg und ist mit rund 4'500 Einwohnern die grösste Gemeinde im Eigenamt. Den Bewohnern werden komfortable Arbeits-, Schul- und Einkaufsmöglichkeiten geboten. Das Dorf ist umgeben von einer weitgehend intakten Natur, in der sich Gross und Klein auf vielfältige Art und Weise erholen 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 Brötliexamen beleben das Dorf. Die Naherholungszonen Chestenberg und Birrfeld sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Wohnung

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

Die 117 m² grosse Eigentumswohnung im Erdgeschoss 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 in den grosszügigen Aussenbereich erweitert.

Auf der gedeckten Terrasse lassen sich jegliche Lounge-Ideen auf einer Fläche von 26.9 m² problemlos individuell verwirklichen.

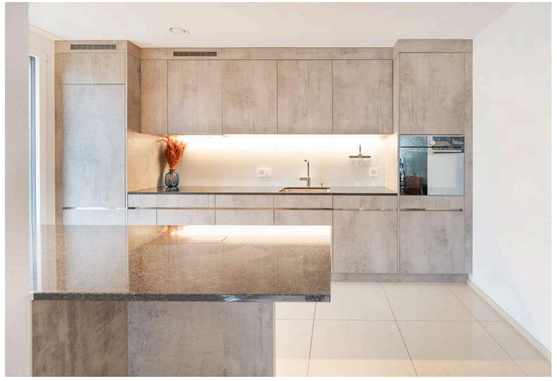
Die Küche ist offen und einladend dem Wohnbereich angeschlossen. Durch die Küche führt eine Glastür zum 95 m² grossen Gartenanteil mit gepflegtem Rasen.

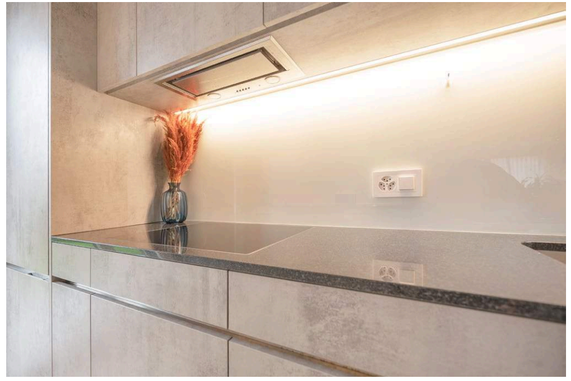
Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch den begehbaren Kleiderschrank mit Durchgang zur Nasszelle mit Badewanne. Für die beiden weiteren Schlafzimmer ist eine Nasszelle mit Dusche über den Couloir erreichbar.

Natursteinwände verleihen den Wohn- und Schlafbereichen ein warmes, rustikales Ambiente. Auch die beheizbaren grossen Fussbodenfliesen sind aus Naturstein gefertigt.

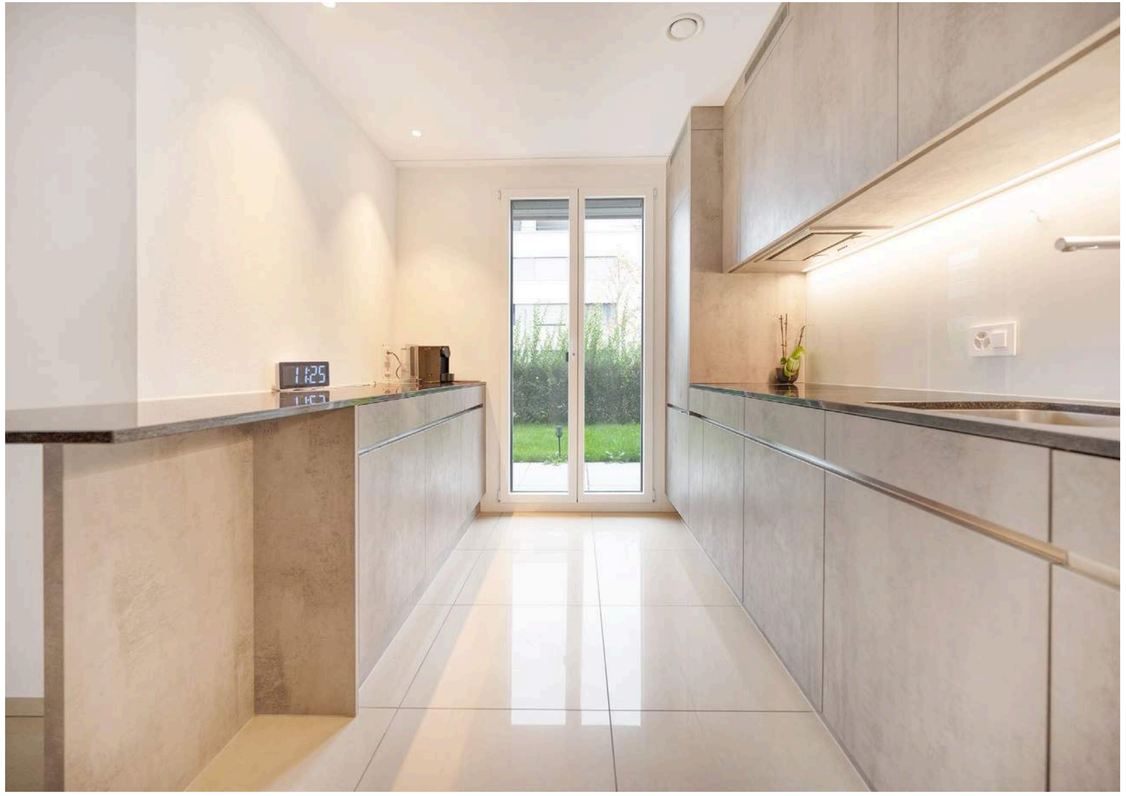
Was im 4.6 m² grossen Reduit keinen Platz findet, kann im grossen Kellerabteil gelagert werden.

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



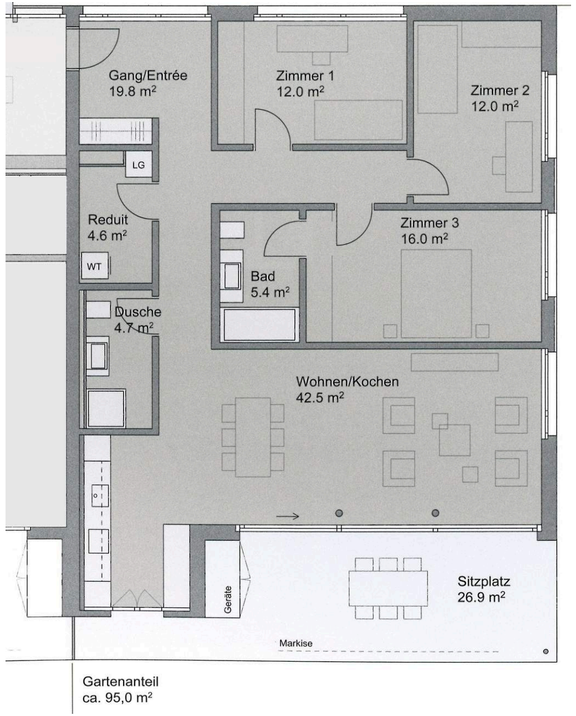


Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundriss



Cora Häberli 004179 485 52 97



Cora Häberli 004179 485 52 97





Cora Häberli 004179 485 52 97





Cora Häberli 004179 485 52 97







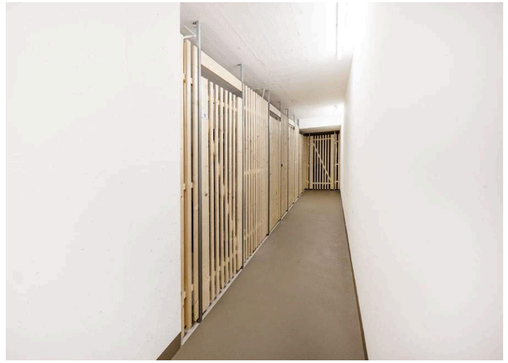
Cora Häberli 004179 485 52 97



Cora Häberli 004179 485 52 97

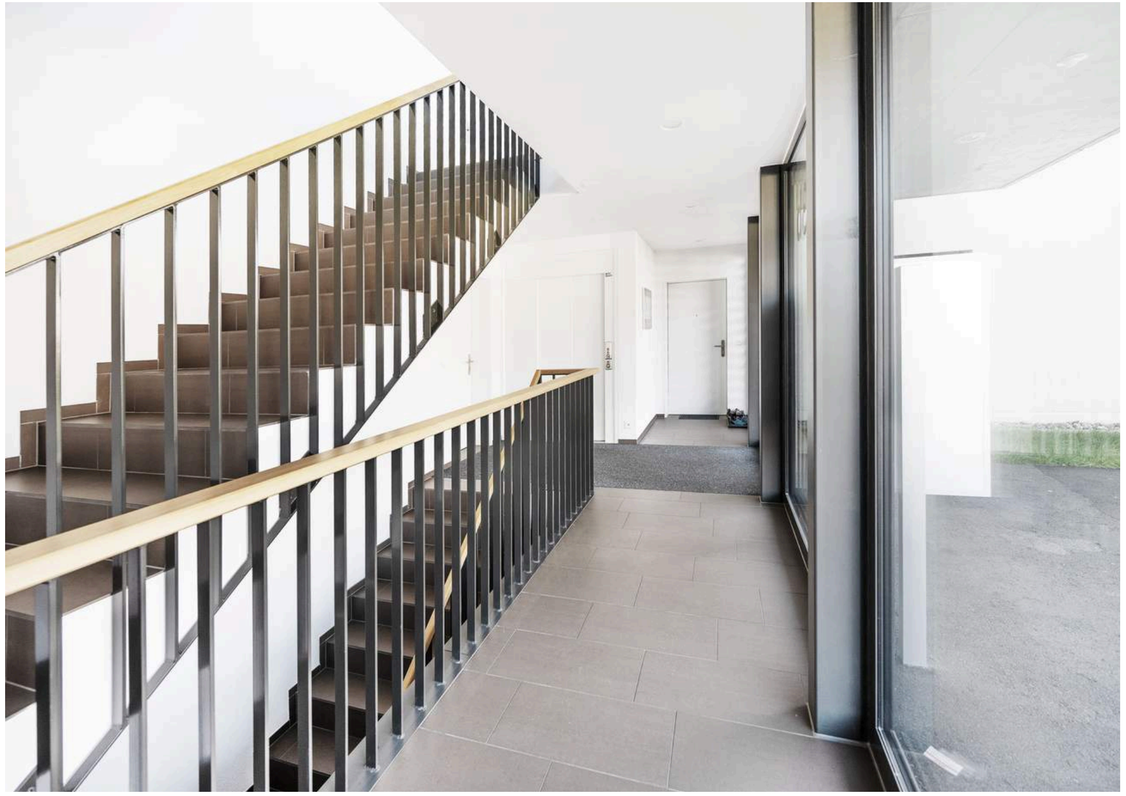


Cora Häberli 0041 79 485 52 97





Cora Häberli 004179 485 52 97



Cora Häberli 004179 485 52 97

immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

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