Eigentumswohnung mit Weitblick



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



Fakten

Baujahr
1971

Renovationsjahr
2016

Wertquote
43/1000

Renovationsbereiche
Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer, Böden, elektrische Storen, Bereiche des Badezimmers, alle Fenster, Elektrosanierung, Smarthome

Richtpreis
ab CHF 399 000
inkl. Einkauf Erneuerungsfonds

Renovationsfonds der Liegenschaft per 31.12.2023 Scherzerstrasse 7 & 9
CHF 129 607.32

Anteil Erneuerungsfonds Wohnung
CHF 11 057.77

Katasterwert Wohnung
CHF –

Nebenkosten monatlich
ca. CHF 630

Eigenmietwert
CHF –

Versicherungswert Scherzerstrasse 7 & 9
CHF 2 924 800

Verwaltung des Stockwerkeigentums
LEWAG Immobilien GmbH

Verfügbar
nach Vereinbarung

Nettowohnfläche
73 m²

Zimmeranzahl
3.5 Zimmer

Geschosse
1

Anzahl Nasszellen
1

Heizung
Gasheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Balkon
10 m²

Parkierung
1 Aussenparkplatz nach Stockwerkeigentümerreglement fix zugeteilt zu CHF 40 monatlich

Nebenräume
Grosszügiger Kellerraum, Velokeller zur Mitbenutzung, Wasch- und Trocknungsraum zur Mitbenutzung

Besonderes
Elektrische Lammellenstoren
V-Zug Geräte in der Küche

Zugänglichkeit
Gebäude ohne Lift

Grundstücknummer
436

immotegra Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Wohnung

Diese wunderschöne Eckwohnung mit 3,5 Zimmern in Schinznach-Bad bietet modernen Komfort und eine hervorragende Lage. Die im Jahr 1971 erbaute und 2016 umfassend renovierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch zahlreiche Vorzüge.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein grosszügiger Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken, die Ihnen reichlich Platz für Garderobe und Stauraum bieten.

Das offene, helle Wohnzimmer verfügt über hochwertigen hellen Vinylboden und grosse Fenster, welche viel Licht und einen traumhaften Ausblick in das idyllische Tal bieten.

Der über das Wohnzimmer erreichbare Balkon, lädt ein zum Entspannen und geniessen. Der Balkon ist auf der Nordseite verglast und somit vor Wind und Wetter geschützt.

Die moderne Küche mit Korkboden ist ein Highlight mit hochwertigen V-Zug Geräten. Backofen, Herd und Steamer, lassen keine Wünsche offen. Das elegante, weisse Design mit auswechselbarem Farbakzent verleiht der Küche den besonderen Charme.

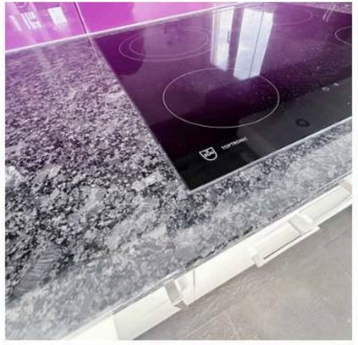
Die zwei geräumigen Schlafzimmer mit Laminatboden liegen auf der Waldseite, was für eine erholsame Atmosphäre sorgt. Eines der Zimmer hat Zugang zum Balkon. In allen Zimmern sorgen elektrische Storen für zusätzlichen Komfort.

Im Bad finden sich eine Duschbadewanne und eine eigene Waschmaschine. Der private Kellerraum mit Fenster, bietet zusätzlichen Stauraum. Das breite, helle Treppenhaus unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Gebäudes.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, umgeben von viel Grün und Natur. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe.

Diese traumhafte Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Rückzugsort für Ruhesuchende. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.







immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Schloss Habsburg



Schinznach Bad mit Thermalbad, Aquarena und Privatklinik





Golfclub

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Lage

Schinznach Bad liegt am rechten Ufer der Aare, auf halbem Weg zwischen Lenzburg und Brugg. Die Aare bildet die westliche Gemeindegrenze.

Auf der Geländeterrasse über dem durch Flussauen geprägten Uferstreifen erstreckt sich das Dorf auf einer Länge von rund zwei Kilometern.

Die Liegenschaft selbst liegt in einem familienfreundlichen Quartier nahe des Bahnhofs. In nur 3 Minuten Fussweg ist demnach die S-Bahn zu erreichen.

In den grosszügigen Naherholungsgebieten mit vielen Wäldern bieten sich kurze oder lange Spaziergänge sowie Jogging- oder Biketouren an. Das Schloss Habsburg ist zu Fuss in rund 30 Minuten erreichbar.

Schinznach-Bad ist ein charmantes Dorf mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist bekannt für seine Thermalquelle und für den weitläufigen Golfplatz.

Der Volg im eigenen Dorf ist bequem zu Fuss erreichbar.

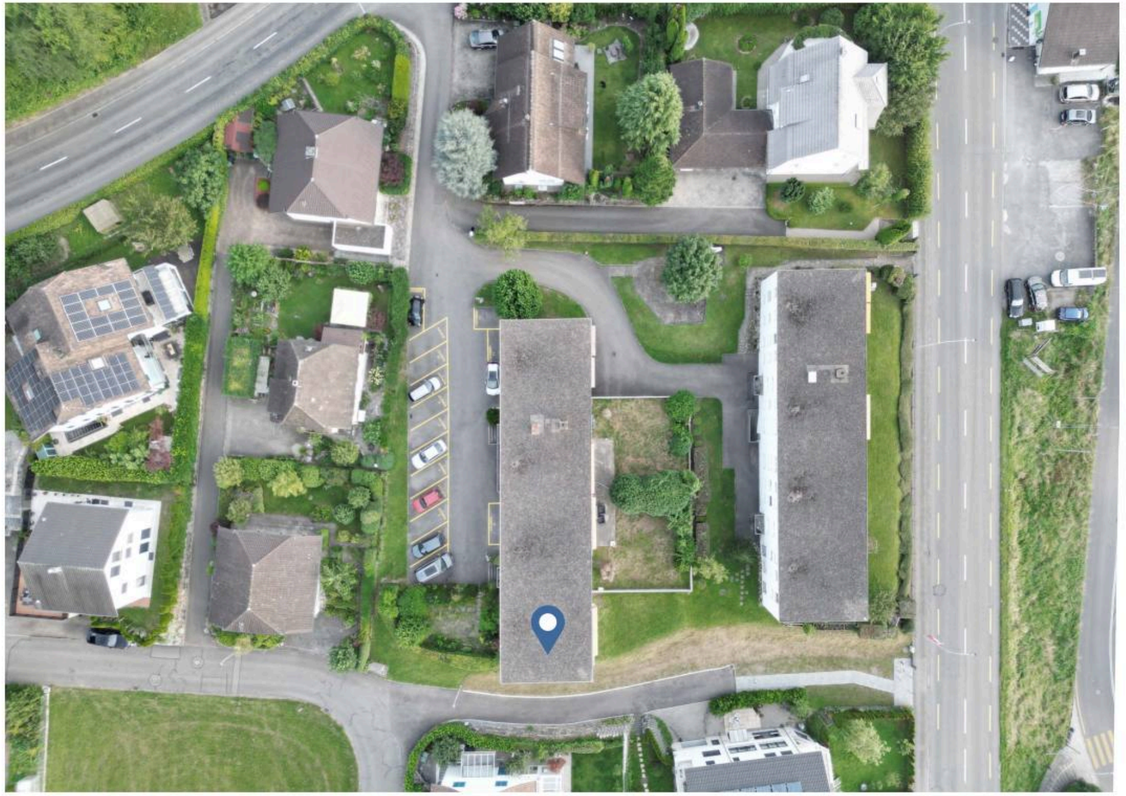
Entfernungen	
Bahnhof	400 m
Kindergarten	500 m
Schule bis 6 Klasse	700 m
Oberstufe Brugg	5.7 km
Zürich	37 km
Basel	66 km
Bern	92 km



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



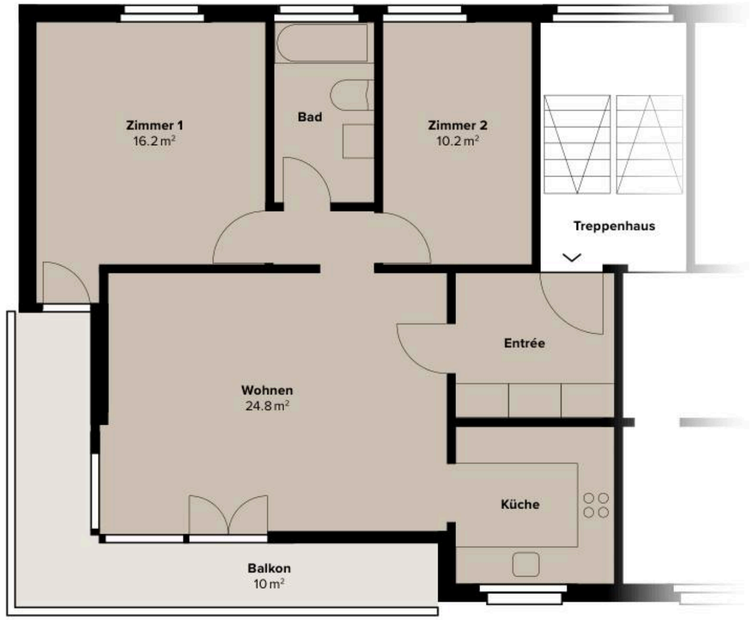
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Grundriss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundbuchblatt

KANTON AARGAU

Departement
Volkswirtschaft und Inneres
Abteilung Register und
Personenstand

Grundbuchamt Bezirk
Brugg

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schinznach-Bad / 436

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch — Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4114 Schinznach-Bad
Grundstück-Nr.:	436
E-GRID:	CH 18786 78993 32
Dominierte Grundstücke:	
Adresse*:	Chrüzacher Scherzerstrasse K399
Plan-Nr.*:	16
Fläche*:	3'584 m2
Kulturart*:	übrige befestigte Fläche, 617 m2 Gartenanlage, 1'745 m2 Strasse, Weg, 329 m2
Gebäude*:	Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 285, 355 m2 Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 286, 638 m2
Bemerkungen*:	(141)

Eigentum:

STW Schinznach-Bad/436-21 Anteil 43/1000	14.06.1971 004-1122 Begründung Stockwerkeigentum
STW Schinznach-Bad/436-22 Anteil 43/1000	14.06.1971 004-1122 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

14.06.1971 004-1122	**Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.004-2011/002916
14.06.1971 004-1122	**Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft** ID.004-2011/002917
14.06.1971 004-1122	**Stockwerkanteile verpfändet** ID.004-2011/002918

Dienstbarkeiten:

24.01.1933 004-65	(R)	**Grenzeinfriedigungsrecht** ID.004-1955/017909 z.L. LIG Schinznach-Bad/712
02.11.1967 004-1761	(L)	**Fuss- und Fahrwegrecht** ID.004-2011/002921 z.G. LIG Schinznach-Bad/4460 z.G. LIG Schinznach-Bad/670
27.01.1970 004-139	(L)	**Gewerberechtseinschränkung** ID.004-2011/002920 z.G. Konsumgenossenschaft Brugg-Windisch

Grundbuchamt Bezirk
Brugg

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schinznach-Bad / 436

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch — Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)
keine

Grundpfandrechte:
keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Juli 2014:	keine
Geometergeschäfte bis 23. Juli 2014:	keine

5201 Brugg, 25. Juli 2014

Der/die Grundbuchverwalter/in

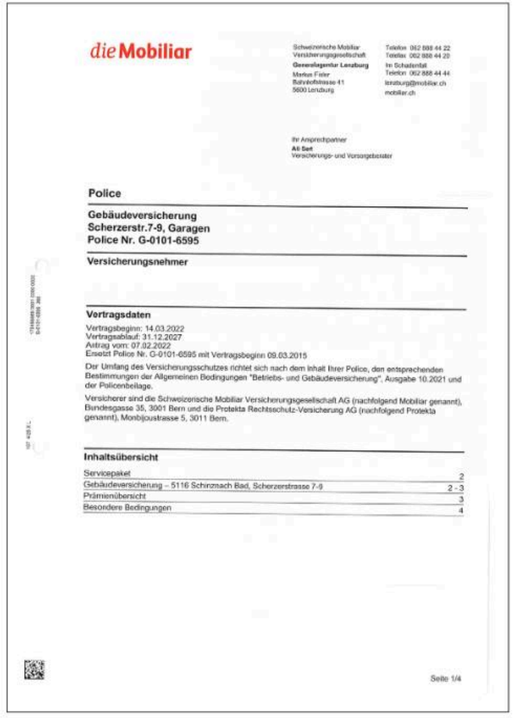
KANTON AARGAU GRUNDBUCHAMT BRUGG





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Gebäudeversicherung



die Mobiliar

Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft
Generalagentur Lenzburg
Markus Feier
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg

Telefon 062 888 44 22
Telefax 062 888 44 20
Im Schadenfall:
Telefon 062 888 44 44
lenzburg@mobiliar.ch
mobiliar.ch

Ihr Ansprechpartner
Ali Sert
Versicherungs- und Vorsorgeberater

Police

Gebäudeversicherung
Scherzerstr.7-9, Garagen
Police Nr. G-0101-6595

Versicherungsnehmer

Vertragsdaten

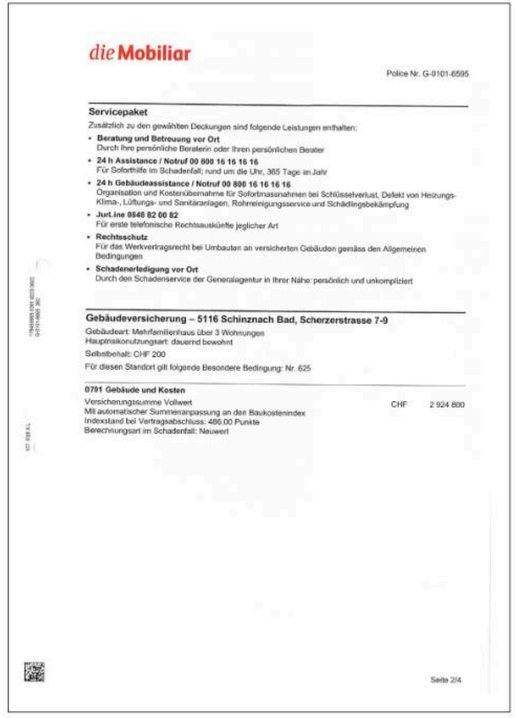
Vertragsbeginn: 14.03.2022
Vertragsablauf: 31.12.2027
Antrag vom: 07.02.2022
Ersetzt Police Nr. G-0101-6595 mit Vertragsbeginn 09.03.2015

Der Umfang des Versicherungsschutzes richtet sich nach dem Inhalt Ihrer Police, den entsprechenden Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen "Betriebs- und Gebäudeversicherung", Ausgabe 10.2021 und der Policenbeilage.

Versicherer sind die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG (nachfolgend Mobiliar genannt), Bundesgasse 35, 3001 Bern und die Protekta Rechtsschutz-Versicherung AG (nachfolgend Protekta genannt), Monbijoustrasse 5, 3011 Bern.

Inhaltsübersicht

Servicepaket	2
Gebäudeversicherung – 5116 Schinznach Bad, Scherzerstrasse 7-9	2 - 3
Prämienübersicht	3
Besondere Bedingungen	4



die Mobiliar

Police Nr. G-0101-6595

Servicepaket

Zusätzlich zu den gewählten Deckungen sind folgende Leistungen enthalten:

- **Beratung und Betreuung vor Ort**
  Durch Ihre persönliche Beraterin oder Ihren persönlichen Berater
- **24 h Assistance / Notruf 00 800 16 16 16 16**
  Für Soforthilfe im Schadenfall; rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr
- **24 h Gebäudeassistance / Notruf 00 800 16 16 16 16**
  Organisation und Kostenübernahme für Sofortmassnahmen bei Schlüsselverlust, Defekt von Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, Rohrreinigungsservice und Schädlingsbekämpfung
- **JurLine 0848 82 00 82**
  Für erste telefonische Rechtsauskünfte jeglicher Art
- **Rechtsschutz**
  Für das Werkvertragsrecht bei Umbauten an versicherten Gebäuden gemäss den Allgemeinen Bedingungen
- **Schadenerledigung vor Ort**
  Durch den Schadenservice der Generalagentur in Ihrer Nähe: persönlich und unkompliziert

Gebäudeversicherung – 5116 Schinznach Bad, Scherzerstrasse 7-9

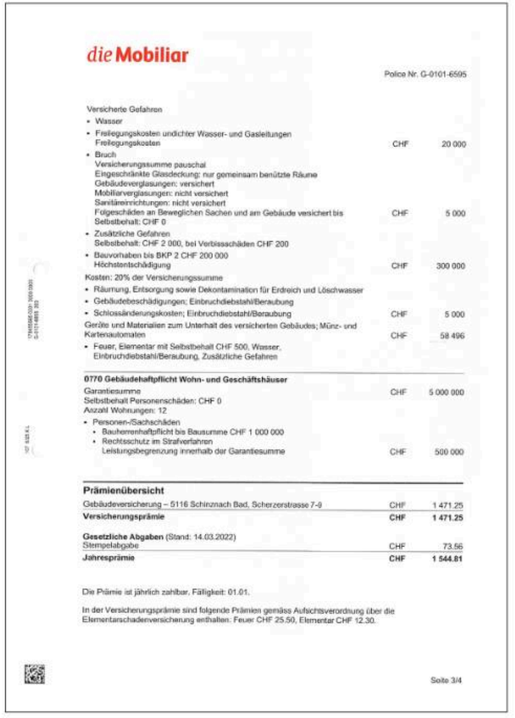
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus über 3 Wohnungen
Hauptnisokrutzungsart: dauernd bewohnt

Selbstbehalt: CHF 200

Für diesen Standort gilt folgende Besondere Bedingung: Nr. 625

0701 Gebäude und Kosten

Versicherungssumme Vollwert Mit automatischer Summenanpassung an den Baukostenindex Indexstand bei Vertragsabschluss: 466.00 Punkte Berechnungsart im Schadenfall: Neuwert	CHF	2 924 800



die Mobiliar

Police Nr. G-0101-6595

Versicherte Gefahren

- Wasser
- Frei legungskosten undichter Wasser- und Gasleitungen
  Freilegungskosten — CHF 20 000
- Bruch
  Versicherungssumme pauschal
  Eingeschränkte Glasdeckung: nur gemeinsam benützte Räume
  Gebäudeverglasungen: versichert
  Mobiliarverglasungen: nicht versichert
  Sanitäreinrichtungen: nicht versichert
  Folgeschäden an Beweglichen Sachen und am Gebäude versichert bis
  Selbstbehalt: CHF 0 — CHF 5 000
- Zusätzliche Gefahren
  Selbstbehalt: CHF 2 000, bei Verbissschäden CHF 200
- Bauvorhaben bis BKP 2 CHF 200 000
  Höchstentschädigung — CHF 300 000

Kosten: 20% der Versicherungssumme

- Räumung, Entsorgung sowie Dekontamination für Erdreich und Löschwasser
- Gebäudebeschädigungen; Einbruchdiebstahl/Beraubung
- Schlossänderungskosten; Einbruchdiebstahl/Beraubung — CHF 5 000
- Geräte und Materialien zum Unterhalt des versicherten Gebäudes; Münz- und Kartenautomaten — CHF 58 496
- Feuer, Elementar mit Selbstbehalt CHF 500, Wasser, Einbruchdiebstahl/Beraubung, Zusätzliche Gefahren

0770 Gebäudehaftpflicht Wohn- und Geschäftshäuser

Garantiesumme — CHF 5 000 000
Selbstbehalt Personenschäden: CHF 0
Anzahl Wohnungen: 12

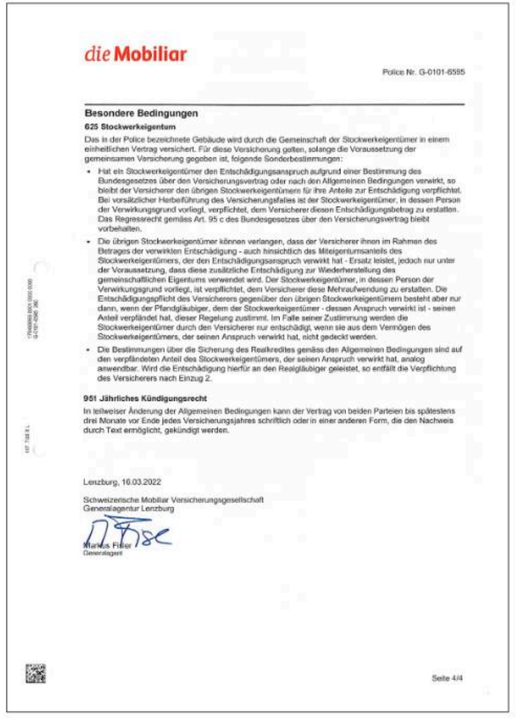
- Personen-Sachschäden
  - Bauherrenhaftpflicht bis Bausumme CHF 1 000 000
  - Rechtsschutz im Strafverfahren
    Leistungsbegrenzung innerhalb der Garantiesumme — CHF 500 000

Prämienübersicht

Gebäudeversicherung – 5116 Schinznach Bad, Scherzerstrasse 7-9	CHF	1 471.25
Versicherungsprämie	**CHF**	**1 471.25**
Gesetzliche Abgaben (Stand: 14.03.2022)		
Stempelabgabe	CHF	73.56
Jahresprämie	**CHF**	**1 544.81**

Die Prämie ist jährlich zahlbar. Fälligkeit: 01.01.

In der Versicherungsprämie sind folgende Prämien gemäss Aufsichtsverordnung über die Elementarschadenversicherung enthalten: Feuer CHF 25.50, Elementar CHF 12.30.



die Mobiliar

Police Nr. G-0101-6595

Besondere Bedingungen

625 Stockwerkeigentum

Das in der Police bezeichnete Gebäude wird durch die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer in einem einheitlichen Vertrag versichert. Für diese Versicherung gelten, solange die Voraussetzung der gemeinsamen Versicherung gegeben ist, folgende Sonderbestimmungen:

- Hat ein Stockwerkeigentümer den Entschädigungsanspruch aufgrund einer Bestimmung des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag oder nach den Allgemeinen Bedingungen verwirkt, so bleibt der Versicherer den übrigen Stockwerkeigentümern für ihre Anteile zur Entschädigung verpflichtet. Bei vorsätzlicher Herbeiführung des Versicherungsfalles ist der Stockwerkeigentümer, in dessen Person der Verwirkungsgrund vorliegt, verpflichtet, dem Versicherer diesen Entschädigungsbetrag zu erstatten. Das Regressrecht gemäss Art. 95 c des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag bleibt vorbehalten.
- Die übrigen Stockwerkeigentümer können verlangen, dass der Versicherer ihnen im Rahmen des Betrages der verwirkten Entschädigung - auch hinsichtlich des Miteigentumsanteils des Stockwerkeigentümers, der den Entschädigungsanspruch verwirkt hat - Ersatz leistet, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese zusätzliche Entschädigung zur Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums verwendet wird. Der Stockwerkeigentümer, in dessen Person der Verwirkungsgrund vorliegt, ist verpflichtet, dem Versicherer diese Mehraufwendung zu erstatten. Die Entschädigungspflicht des Versicherers gegenüber den übrigen Stockwerkeigentümern besteht aber nur dann, wenn der Pfandgläubiger, dem der Stockwerkeigentümer - dessen Anspruch verwirkt ist - seinen Anteil verpfändet hat, dieser Regelung zustimmt. Im Falle seiner Zustimmung werden die Stockwerkeigentümer durch den Versicherer nur entschädigt, wenn sie aus dem Vermögen des Stockwerkeigentümers, der seinen Anspruch verwirkt hat, nicht gedeckt werden.
- Die Bestimmungen über die Sicherung des Realkredites gemäss den Allgemeinen Bedingungen sind auf den verpfändeten Anteil des Stockwerkeigentümers, der seinen Anspruch verwirkt hat, analog anwendbar. Wird die Entschädigung hierfür an den Realgläubiger geleistet, so entfällt die Verpflichtung des Versicherers nach Einzug 2.

951 Jährliches Kündigungsrecht

In teilweiser Änderung der Allgemeinen Bedingungen kann der Vertrag von beiden Parteien bis spätestens drei Monate vor Ende jedes Versicherungsjahres schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, gekündigt werden.

Lenzburg, 16.03.2022

Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft
Generalagentur Lenzburg

Markus Feier
Generalagent

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



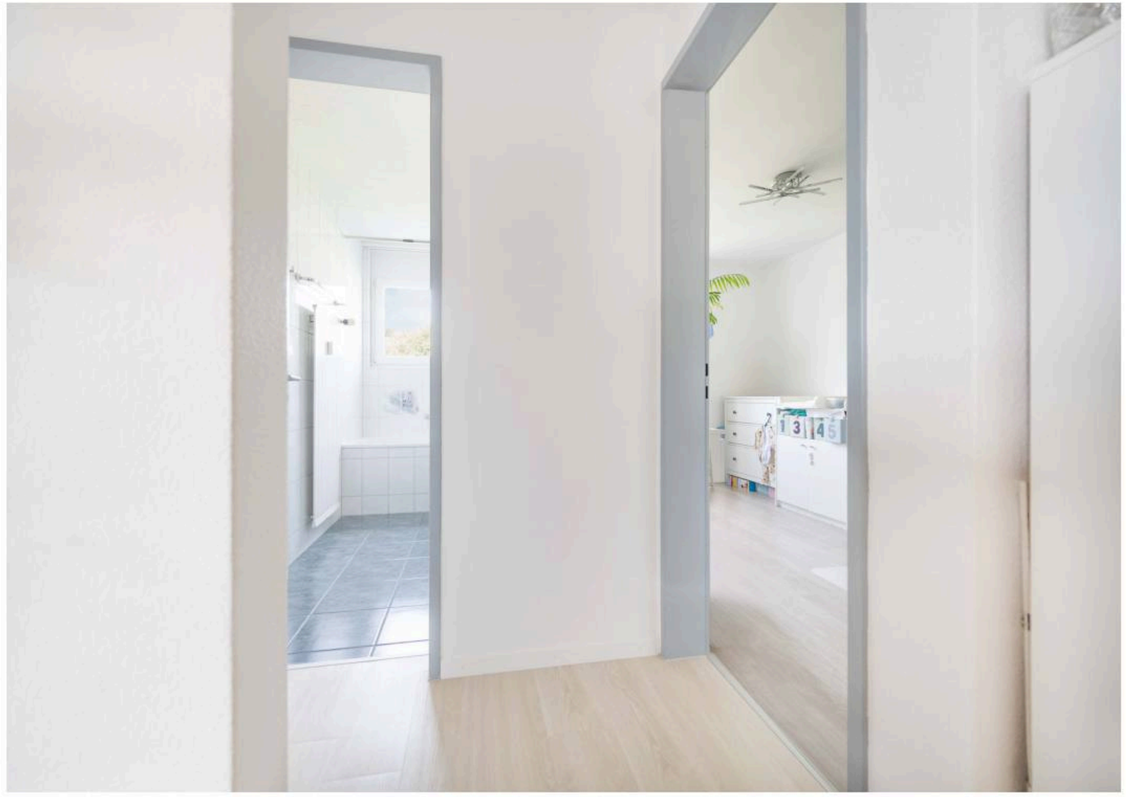
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

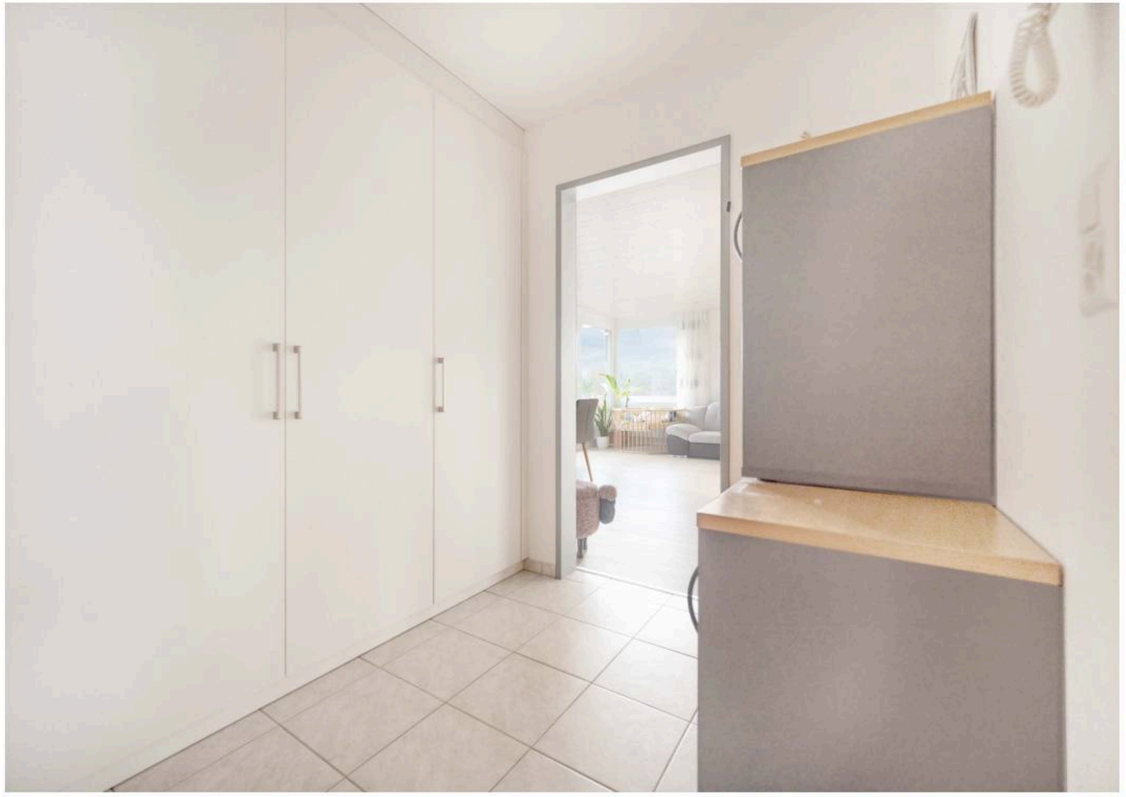


immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



















immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

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