6.5 Zimmer Eigenheim im Grünen



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



Fakten

Baujahr
1998

Richtpreis
ab CHF 999 000

Verfügbar ab
1. August 2023

Grundstücksfläche (Parzelle 6749)
555

Volumen
814 m³

Nettowohnfläche
138 m²

Zimmer
6.5

Etagen
3

Anzahl Nasszellen
2 Nasszellen

Garage
Grarage seitlich am Haus angebaut
mit neuem elektrischem Garagentor

Parkplätze
2 Parkplätze

Heizung
Gasheizung

Wärmeverteilung
Bodenheizung im Erdgeschoss,
Radiatoren in den Obergeschossen

Besonderheiten
- Rasenroboter kann übernommen werden
- Diverse Möbelstücke können übernommen werden (beispielsweise grosser Schrank im Obergeschoss
- Ruhiges Quartiert ohne Durchfahrts-verkehr

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Haus

Dieses Eckhaus in Schinznach Bad ist ein komplettes Holzhaus. Es besticht vorallem mit dem fast 600 m² grossen Umschwung. Dieser besteht zum einen aus dem Bereich von Garten und Gartenhäuschen vor dem Haus, und zum anderen aus einer grossen eingezäunten Wiese mit mehreren Sitzplatzmöglichkeiten hinter dem Haus.

Das Haus verfügt über ganze 5 abschliessbare Schlafzimmer und ist somit nicht nur aufgrund des grossen Gartens, sondern auch wegen der Innenwohnfläche perfekt für Familien geignet.

Beim Eintreten fällt dem Betrachter rechts eine kleine Nasszelle ins Auge. Der grosse Garderobenbereich führt direkt in den Essbereich. Die partiell geöffnete Wand zur Küche hin sorgt für ein grosszügiges Raumgefühl.

Nebst den 4 Zimmern, bietet das Obergeschoss eine geräumige Nasszelle mit Dusche und Badewanne. Durch die beiden westlich gelegenen Zimmer gelangt man auf den Balkon mit sensationeller Weitsicht.

Im Dachgeschoss finden sich weitere 27m² mit zusätzlichem Stauraum in der Dachschräge über das ganze Haus. Dieser Raum kann dank der Möglichkeit, ihn abzuschliessen, als Zimmer genutzt werden, aber auch als Büro oder Hobbyraum eingerichtet werden.

Die Liegenschaft wurde Jahr für Jahr gut unterhalten. Beispielsweise die Heizung ist deshalb im Jahr 2021 in eine Gasheizung erneuert worden. Im gleichen Jahr wurden auch die Dachfenster ersetzt. Die Teppiche im Obergeschoss wurden im Jahr 2018 entfernt. Auch die Küchengeräte wurden nach und nach ersetzt. Der neue Kühlschrank wurde im Jahr 2022 integriert. Im Keller stehen eine Waschmaschine und ein Tumbler der Marke Miele.

Das Eckhaus ist Teil einer Reiheneinfamilienhaussiedlung, welche sehr gut organisiert ist. Sie verfügt daher nicht nur über eine gemeinsame Einstellhalle und einen gemeinsamen Spielplatz sondern auch über einen Erneuerungsfond, welcher garantiert, dass die Siedlung mit Sorgfalt gut erhalten bleibt.

Nebst den zahlreichen Abstellmöglichkeiten auf der eigenen Parzelle, kann optional zusätzlich einer der Einstellboxen angemietet oder gekauft werden.

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.

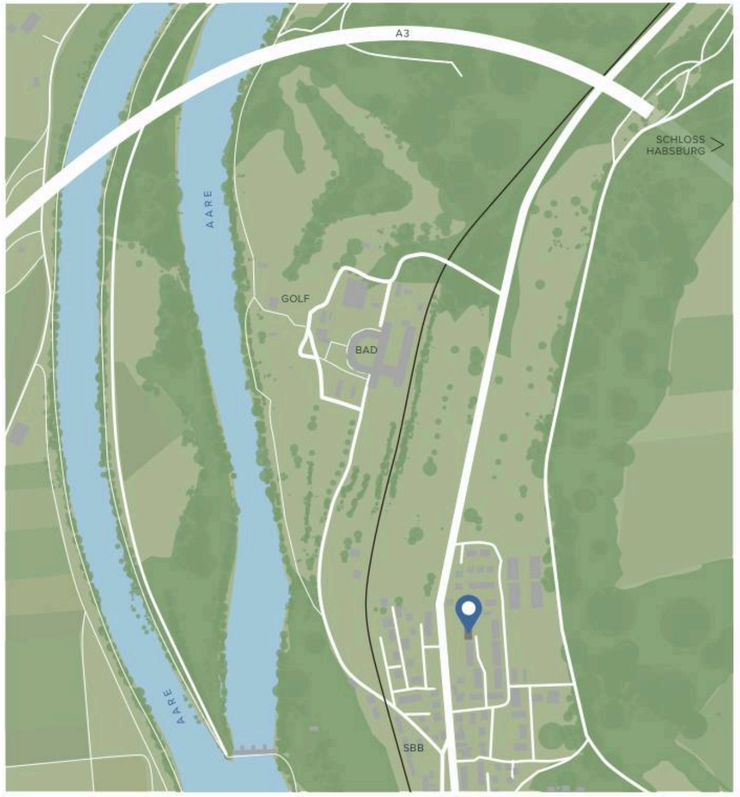
Die Liegenschaft selbst liegt in einem familienfreundlichen Quartier nahe des Bahnhofs. In nur 3 Minuten Fussweg ist demnach die S-Bahn zu erreichen.

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 bekannt für seine Thermalquelle aber auch für den weitläufigen Golfplatz.

Der Volg im eigenen Dorf ist bequem zu Fuss erreichbar.

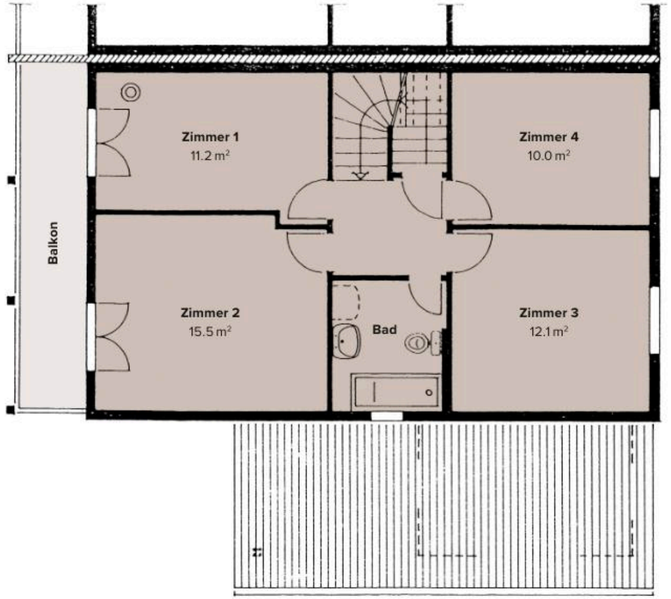
Entfernungen	
Kindergarten	800m
Schule bis 6 Klasse	1km
Oberstufe Brugg	5.7km
Zürich	37km
Basel	66km
Bern	92km



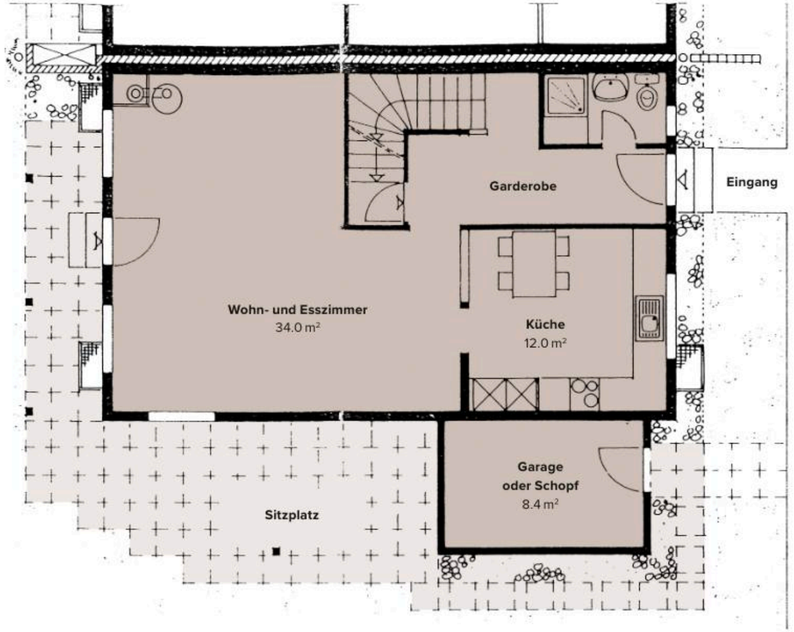
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundrisse

Obergeschoss

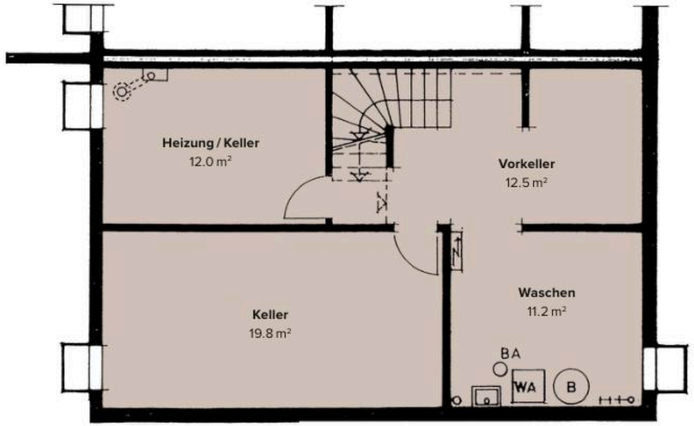


Erdgeschoss



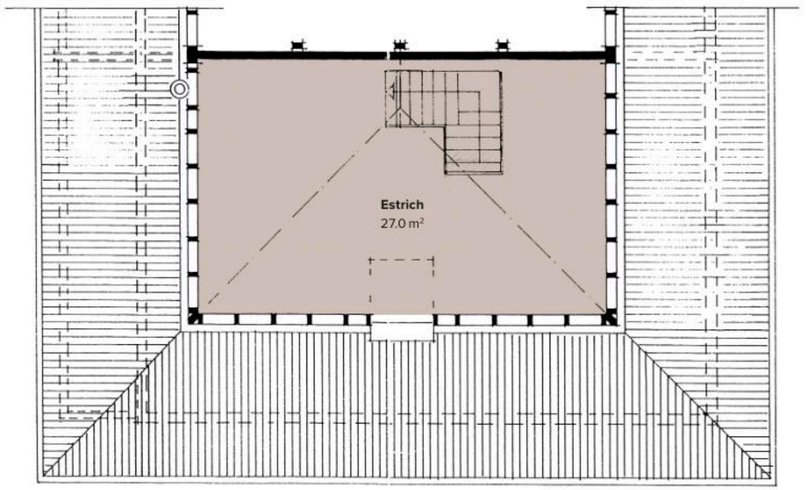
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Untergeschoss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Dachgeschoss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Schnitte

Fassade West



Fassade Ost



Fassade Süd



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundbuch

Grundbuch Schinznach-Bad Nr. 587
Kat. Plan 17, Parzelle 749
5,55 a Gebäudeplatz und Garten, Strassackerstrasse, Bruggerstrasse

Anmerkungen
Anteilsberechtigt an Parz. 95 zu 1/35
Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Fuss- und Fahrweg z.G. Parz. 95
Recht + Last: Grenzbaurecht mit Parz. 748
Last: Fussweg z.G. Parz. 95

Grundpfandrechte
Keine

Beschrieb der zu Miteigentum aufgeteilten Parzelle 95

Grundbuch Schinznach-Bad Nr. 127
Kat. Plan 17, Parzelle 95
17,63 a Kinderspielplatz, Strassackerstrasse, Bruggerstrasse

Anmerkungen
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Schinznach-Bad
Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Grenzzaunerstellungsrecht z.G. Parz. 464
Last: Kabeldurchleitungsrecht mit Pflanzrechtsbeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Brugg (EW)
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 746 - 749, 754 - 759, 763 - 769 und 776 - 778
Recht: Fussweg z.L. Parz. 747 - 749, 753 - 756, 760, 775, 776 und 778 - 781
Recht: Benützungsrechte z.L. Parz. 754, 759, 766 - 769, 773, 774, 776 und 781

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Gebäudeversicherung

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

AGV – Ihre Sicherheit.

Police Nr. 134497

Aarau, 19. November 2011
ANP / 015

Eigentümerin/Eigentümer

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2012 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Schinznach-Bad	459	Strassackerstrasse 36a	1936

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m³ nach SIA 116)	Index
18.11.1998	0.0	814	498

Gebäudebeschrieb
Einfamilienhaus, Garage

Versicherungsdeckung **Neuwert**		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme)		564'000	0.33	186.10
- Gebäude	564'000			
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
Freiwillige Zusatzversicherungen				
- Zusätzliche Aufräumkosten gegen Feuer- und Elementarschäden	Ja	17'000	0.33	5.60
- Gebäudewasser	Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%				9.60
Feuerschutzabgabe		581'000	0.10	58.10
Elementarschadenprävention sabgabe		581'000	0.01	5.80
Total CHF				265.20

Bitte auch Rückseite beachten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Police Nr. 197137

Aarau, 14. November 2020
ANP / 013

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Brugg	4464	Strassackerstrasse 36a	2002

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m³ nach SIA 116)	Index
28.01.2003	0.0	57	486

Gebäudebeschrieb
Gartenhaus

Versicherungsdeckung **Neuwert**		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar				
- Gebäude	12'000	12'000	Min.	15.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	12'000	Min.	5.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%				1.00
Feuerschutzabgabe		12'000	0.070	0.85
Elementarschadenprävention sabgabe		12'000	0.015	0.20
Total				22.05

Bitte auch Rückseite beachten

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

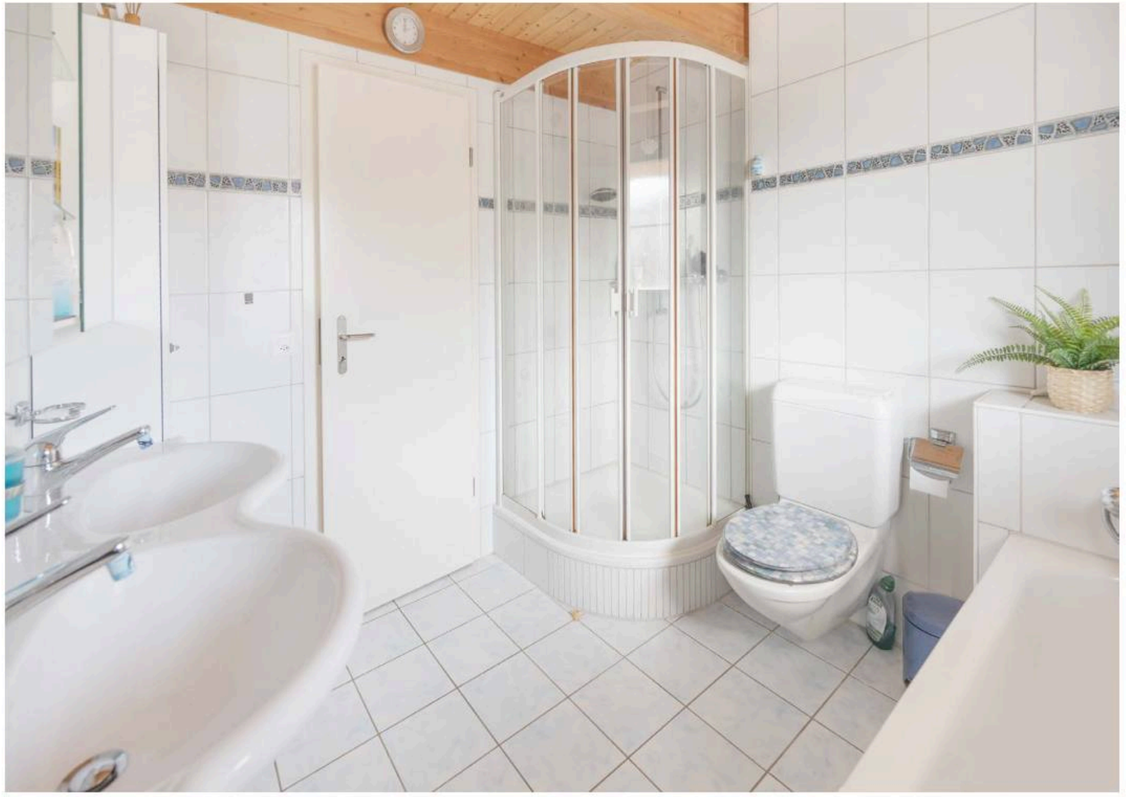


immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



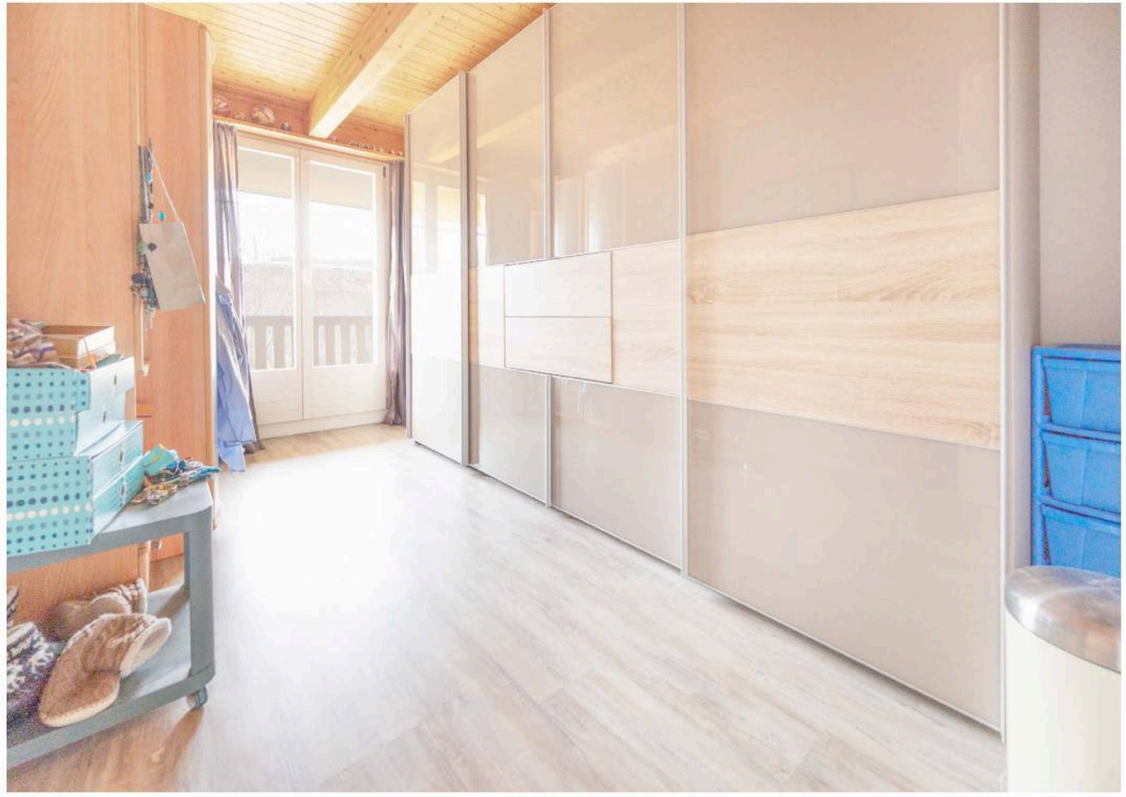




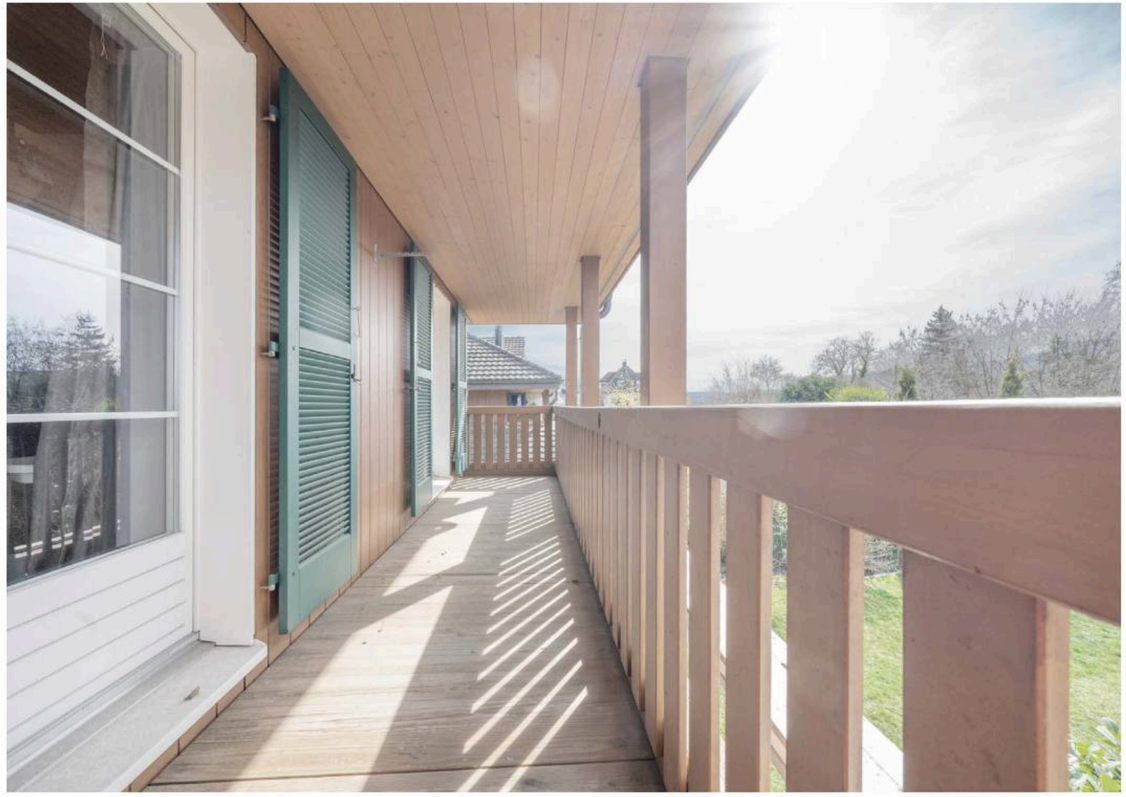












immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

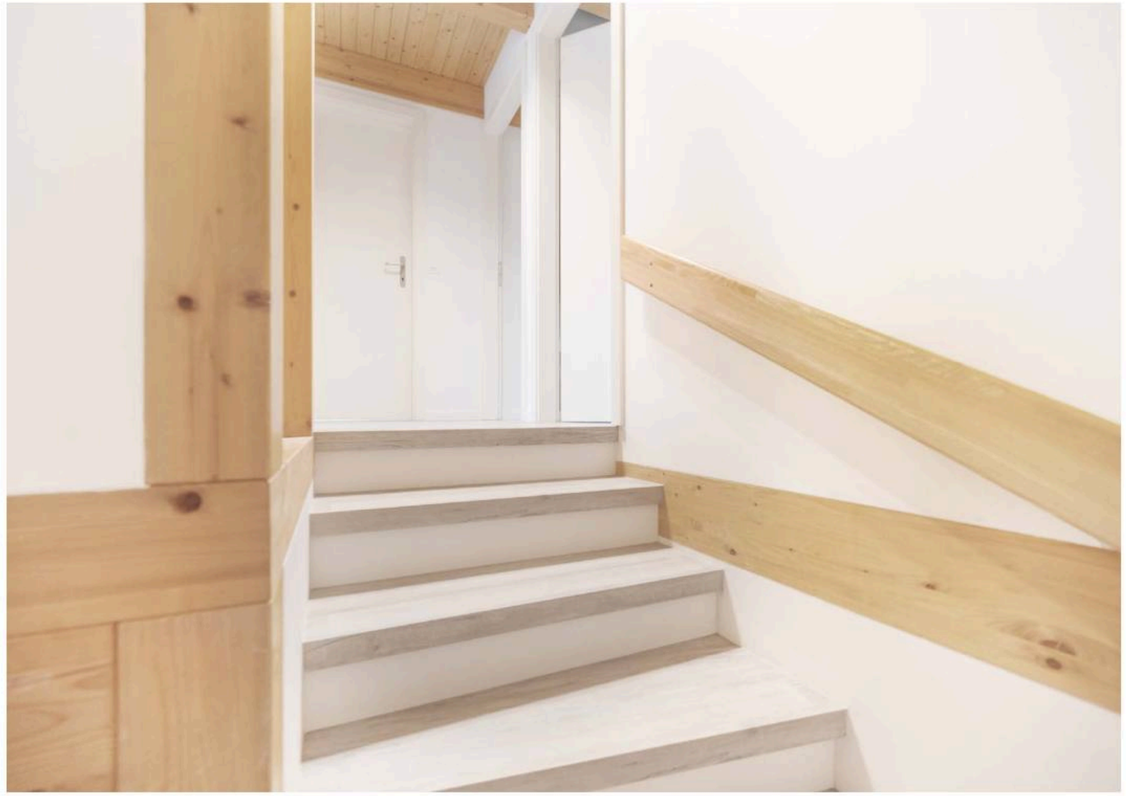


immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97






elco






ASCON
Typ EH-05
Dauerhafter Kalk- und Rostschutz
Umweltfreundlich, keine Chemikalien
Natürliche Wasserqualität bleibt erhalten
Betrieb
Test
Störung

immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

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