

6.5 ZIMMER TERRASSENHAUS - WOHNÜBERBAUUNG BELVÉDÈRE, IN ZUFIKON

Modernes, exklusives Wohnvergnügen an exquisiter Lage am sonnigen Südhang, im Mutschellen

VERKAUFSPREIS
CHF 2'350'000.-
(Verfügbar auf Anfrage)



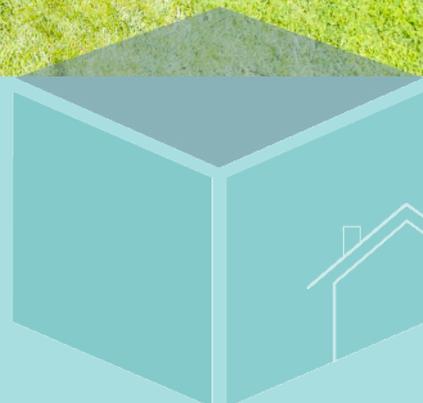
ANKER & FAMILY
IMMOBILIEN

KONTAKT ZUM OBJEKT

Name Sascha Marc Anker
E-Mail info@immoanker.ch
Telefon 044 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter info@immoanker.ch



6.5 ZIMMER TERRASSENHAUS IN ZUFIKON



ADRESSE

Rebbergstrasse 62a, 5621 Zufikon



OBJEKTART

Terrassenhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 2'350'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

255 m²



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

2012



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

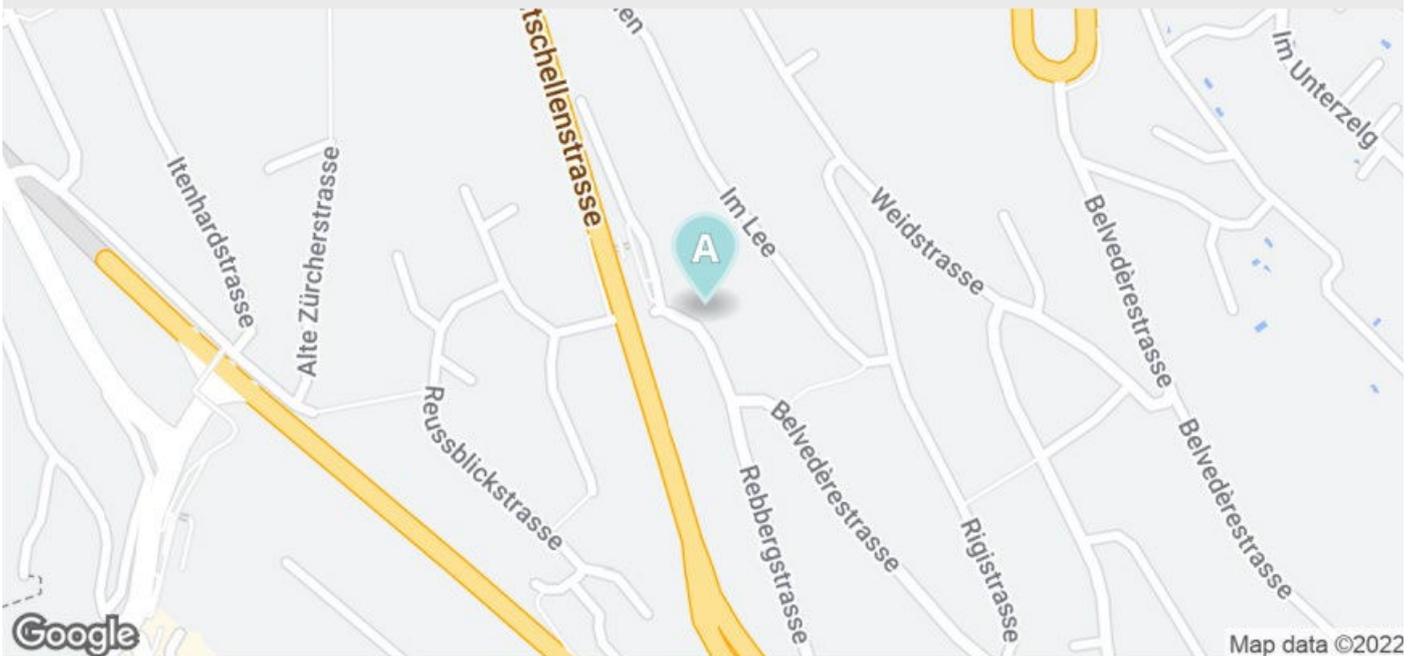
322 m²

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Rebbergstrasse 62a, 5621 Zufikon



DIE GEMEINDE ZUFIKON

5621 Zufikon liegt im Bezirk Bremgarten, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Zufikon hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 4'548 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 12.1%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.4% verändert (Kanton: +12.9%).

BESCHREIBUNG

Traumhaftes Luxus 6.5 Zimmer Terrassen Einfamilienhaus

Lage

Ihr Traumhaus an exquisiter Lage am Sonnenhang des Mutschellen im Belvédère-Quartier in Zufikon bei Bremgarten. Das Terrassenhaus verfügt über höchsten Baustandard, ist modern, sonnen- und lichtdurchflutet, bietet grösstes Wohnvergnügen, lädt ein zum Verweilen, Wohnen und einfach nur Geniessen. Vom ersten Augenblick umfängt Sie in sämtlichen Räumen eine luxuriöse, komfortable Wohnatmosphäre, die Sie mit ihrem einmaligen Reiz sofort in Ihren Bann zieht.

Highlights

- **neuester Stand der Gebäudetechnik (Minergie zertifiziert):**
 - hochwärmedämmende Gebäudehülle (30% besser als der Standard)
 - 100 % fossilfreie, erneuerbare Energiequelle für Heizung und Warmwasser (Erdsonde)
 - Komfortlüftungsanlage
 - Exzellente Wärmedämmung innen wie aussen somit optimaler Schutz gegen Aussenlärm

- hohe und lichtdurchflutete Räume
- elegante und moderne, gradlinige, funktionale Architektur
- grosszügige Terrasse mit viel Privacy und exklusivem Ausblick in die Alpen, auf Bremgarten und in die sanften Hügel bis zum Jura, prachtvolle Sonnenuntergänge inbegriffen
- autonomes Hauseigentum an ruhiger Lage
- optimale Verkehrsanbindung
- Doppelgarage mit Platz für zwei Autos (49 m²)

Überzeugende Raumaufteilung und weiträumige, funktionale Grundrisse

Der grosszügige, offene Wohn- und Essbereich im EG mit der offenen Küche mit einer praktischen Kochinsel hat eine sagenhafte, grosszügige Fläche von 103 m² Wohnfläche.

Neuwertige elektrische Küchengeräte: Geschirrspüler, Keramikkochfeld, Dampfabzug, ein grosses Spülbecken, Backofen, Streamer und Foodcenter werden Sie überzeugen und begeistern. Diese Küche ist neuwertig und praktisch.

Hier sind Ihren Kochkünsten keine Grenzen gesetzt, wo Sie nebenan im hellen, geräumigen und offenen Wohnbereich oder auf der schönen Terrasse Ihre anspruchsvollen Gäste verwöhnen können. Ein Reduit oder genauer gesagt eine Speisekammer befindet sich unmittelbar bei der Küche, wo Sie auch praktisch alle Ihre Einkäufe und Vorräte verstauen können.

Das Terrassenhaus verfügt über insgesamt drei Nasszellen. Ein Gäste-WC mit Lavabo befindet sich im Wohnbereich im EG. Über eine Treppe mit Metallhandlauf gelangt man vom EG ins OG. Von der Halle im OG gelangen Sie in zwei weitere Zimmer und auch direkt in das kleine Badezimmer (mit Dusche/WC/Doppel Lavabo, 9.4 m²). Vom Primary Bedroom (Elternschlafzimmer) gelangen Sie durch den Ankleideraum direkt ins grosse Badezimmer (mit Badewanne/Dusche/Closomat (Dusch-WC)/Lavabo, 12.3 m²).

Böden, Anstrich Decken und Wände

Sämtliche Böden im Untergeschoss, bei den Treppen, in den Nasszellen, in der Küche und im gesamten Wohn-/Essbereich sind mit anthrazit farbigen, pflegeleichten Keramikplatten verlegt. Alle drei Schlafzimmer im Obergeschoss wurden mit hellem, freundlichem Parkett versehen.

Die Immobilie wird verkehrsmässig von Gemeindestrasse „Rebberg“ her erschlossen. Vor der Garage gibt es Vorplätze, die von mehreren Fahrzeugen als Abstellplätze genutzt werden können. Von der Garage gelangen Sie durch eine Türe direkt in die Räume im UG. Dort befinden sich ein geräumiger Hobby- oder Büroraum, ein separater Kellerraum mit weissen Einbauschränken sowie die geräumige, grosszügige Waschküche (mit Waschmaschine, Tumbler, Lavabo).

Anstrich Wände und Decken in sämtlichen Räumen aus «Weissputz». Mit dem Lift gelangen Sie vom UG direkt in die Schlafräume im OG, was ein grosser Vorteil ist.

Immissionen

Nach Abklärung mit dem Verkehrsverbund Aargau (Leiter Infrastruktur) wurde bestätigt, dass es keine gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen und Auswirkungen vom Bahnbetrieb bestehen.

Das Gefährdungsrisiko ist daher komplett ausgeschlossen.

Die Bremgarten-Dietikon-Bahn ist eine Gleichstrombahn. Diese funktioniert mit Niederspannung, mit max. 1200 Volt. Es gibt keine negative Strahlung, keine negative Stromspannung und auch keine Frequenzen, die vom Mensch negativ wahrgenommen werden können.

Zum Vergleich: Das Risiko und die Gefahr bezüglich der schädlichen Auswirkungen hinsichtlich der Strahlungsintensität bei der täglichen Benutzung der Smartphones ist um ein Vielfaches höher.

Auf Anfrage geben wir Ihnen gerne eine Referenz der Bahn-Infrastrukturleitung bekannt, wo Sie noch tiefer eingehen können.

Übernahme Festhypothek zum günstigen Zinssatz (1.07 % p.a.), Laufzeit bis März 2023

Günstiger Steuerfuss (85%)

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von diesem exklusiven und top modernen Terrassenhaus überzeugen.

Senden Sie uns das beiliegende, ausgefüllte Besichtigungsformular einfach retour.

Wir freuen uns auf Sie!

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2012
Parzellen-Nr.	1769
Wärmeerzeugung	Erdsonde mit Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zustand	neuwertig

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 2'350'000.-
Nebenkosten	CHF 300.- / Monat
Eigentümerkosten (jährlich)	CHF 3'600.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'098'000.-
Eigenmietwert	CHF 27'253.-

ZUSATZANGEBOTE

1 x Doppelgarage	Inklusiv
------------------	----------

EIGENSCHAFTEN

- Garage
- Hanglage
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Minergie
- Ruhig
- Sonnig
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine
- Tumbler

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	255 m ²
Nutzfläche	287 m ³
Grundstücksfläche	322 m ²
Kellerfläche	16 m ³
Terrassenfläche	37 m ²
Gartenfläche	54 m ²
Gebäudevolumen	1'651 m ³

6.5 ZIMMER TERRASSENHAUS IN ZUFIKON

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

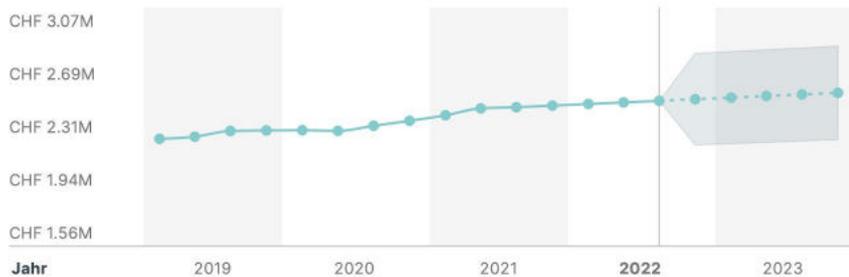


Freizeit

ZUSTAND

Küche	★★★★★ Luxus	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
Badezimmer	★★★★★ Luxus	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
Fussboden	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
Fenster	★★★★★ Luxus	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
Mauerwerk	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

WERTENTWICKLUNG



+ 9.39 % (+CHF 215K)
In den letzten 3 Jahren

+ 1.85 % (+CHF 45.3K)
Seit letztem Jahr

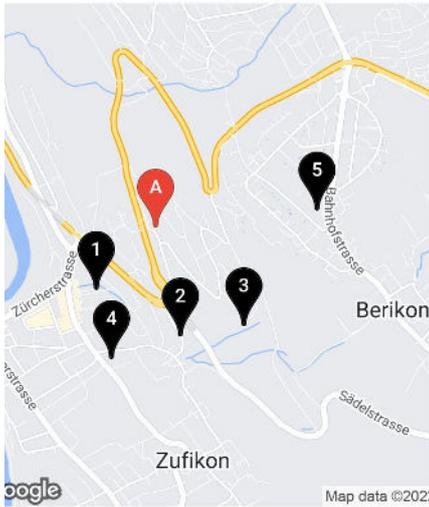
+ 1.81 % (+CHF 45.3K)
Prognose für das nächste Jahr

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

99% der Gebäude in **Aargau (Kanton)** sind billiger

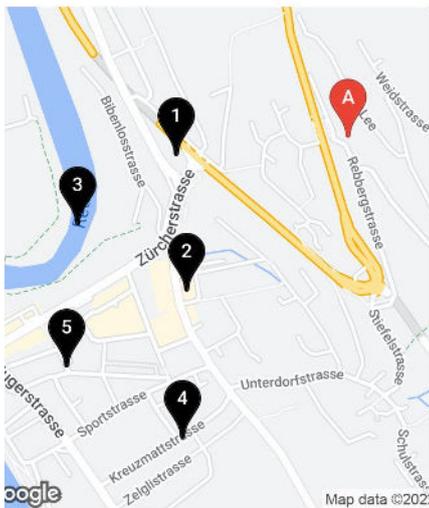
1% sind teurer

DIE INFRASTRUKTUR



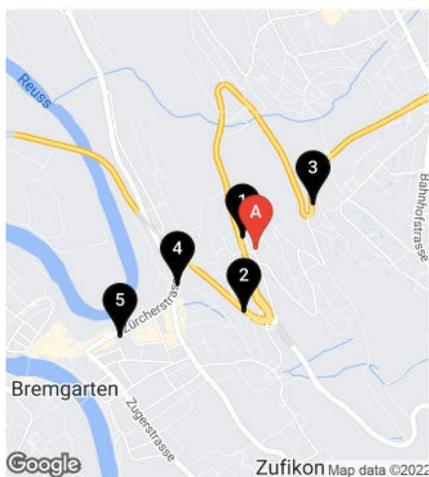
Schulen und Ausbildungsstätten

		
1 Gemeinschaftsraum / Kinderga... 404 m	12'	3'
2 Kindergarten Rägeboge 528 m	6'	1'
3 Kindergarten Sunneboge 531 m	6'	1'
4 Mediale Schule 568 m	14'	3'
5 Kreisschule Mutschellen 760 m	26'	14'



Einkauf

		
1 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 404 m	7'	3'
2 OTTO'S AG 523 m	12'	4'
3 Denner Discount 536 m	11'	4'
4 Plaza Shopping 563 m	12'	4'
5 Migros Supermarkt 565 m	12'	4'



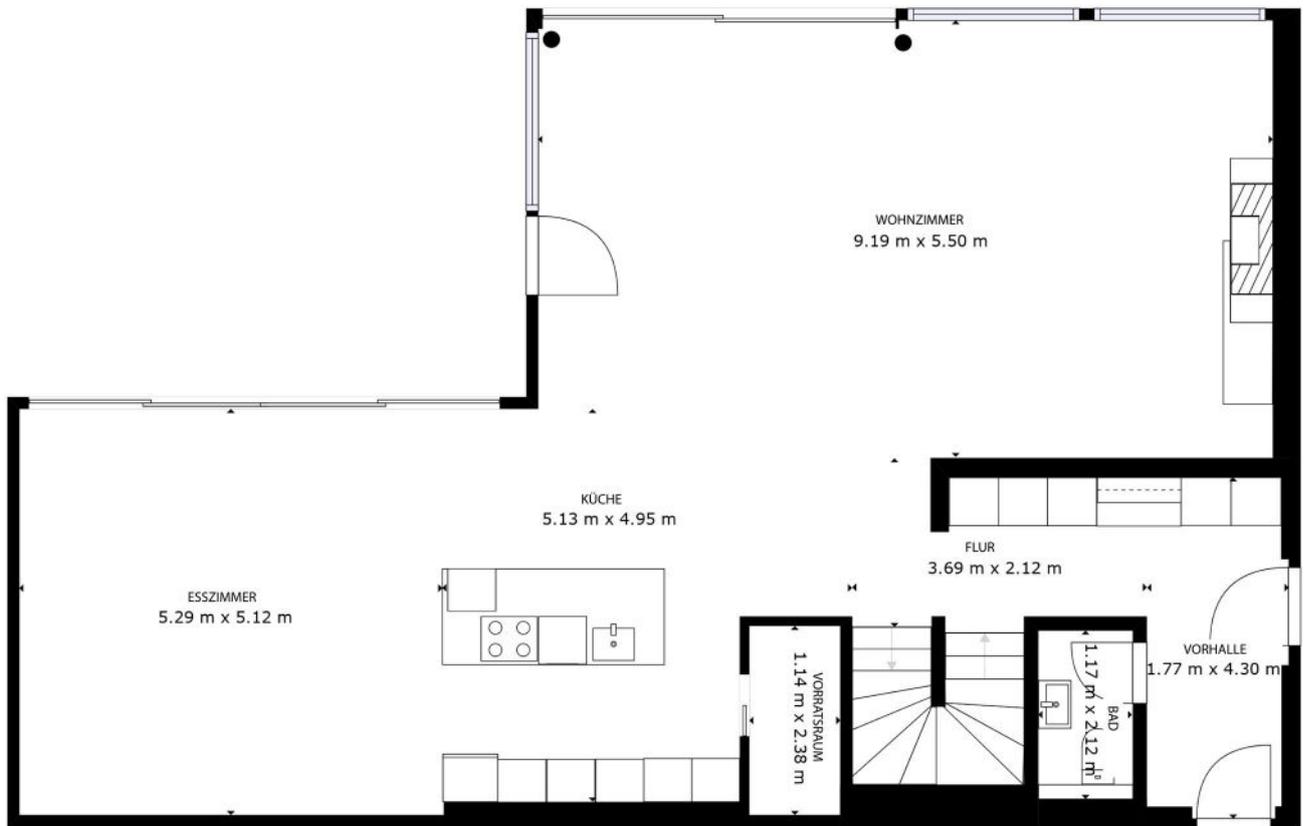
Öffentlicher Verkehr

		
1 Zufikon Hammergut 85 m	1'	1'
2 Zufikon 325 m	7'	2'
3 Zufikon Belvédère 378 m	14'	10'
4 Bibenlos-Sonnenhof 432 m	9'	3'
5 Bremgarten Bahnhof 800 m	22'	8'

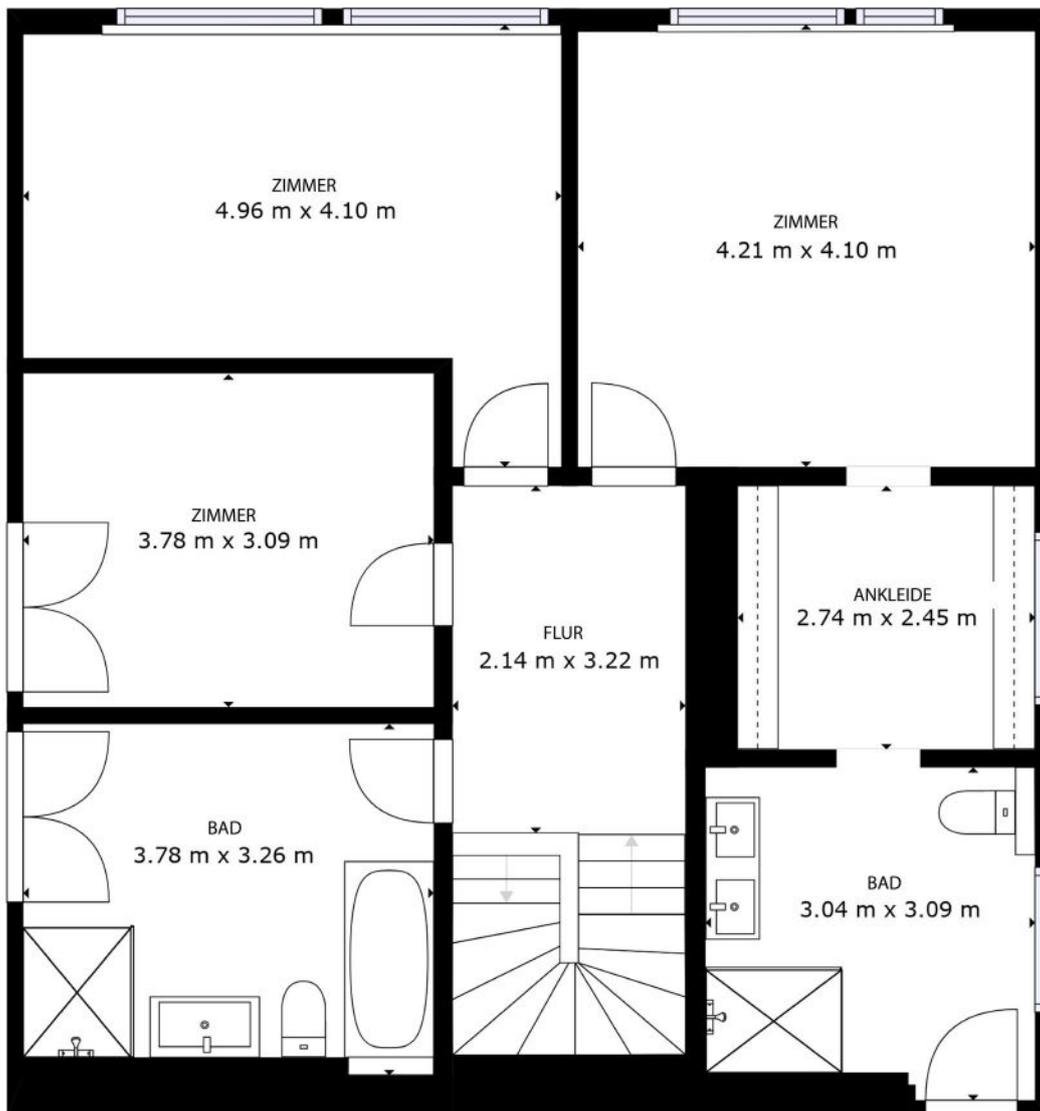
GRUNDRISS



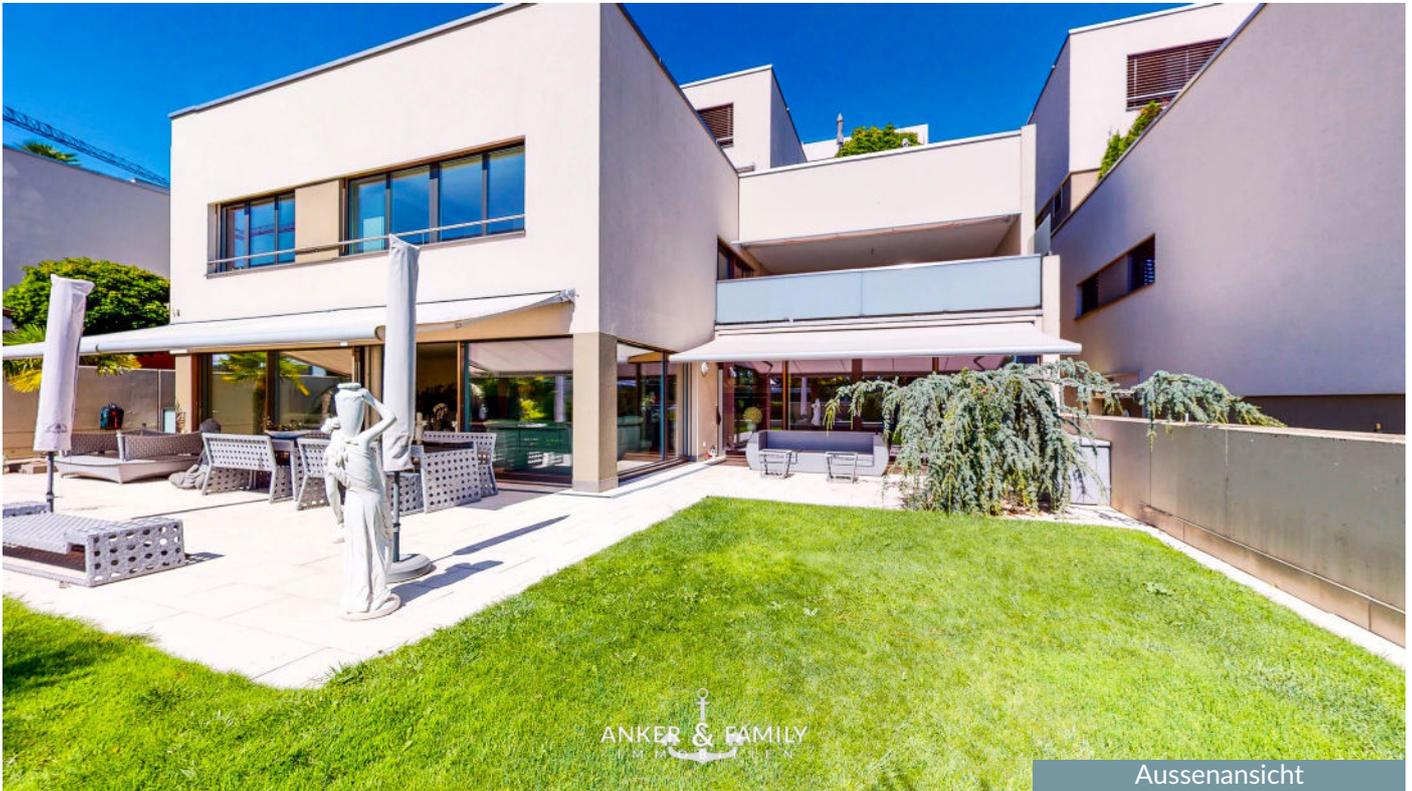
GRUNDRISS



GRUNDRISS



AUSSENANSICHT



INNENANSICHT



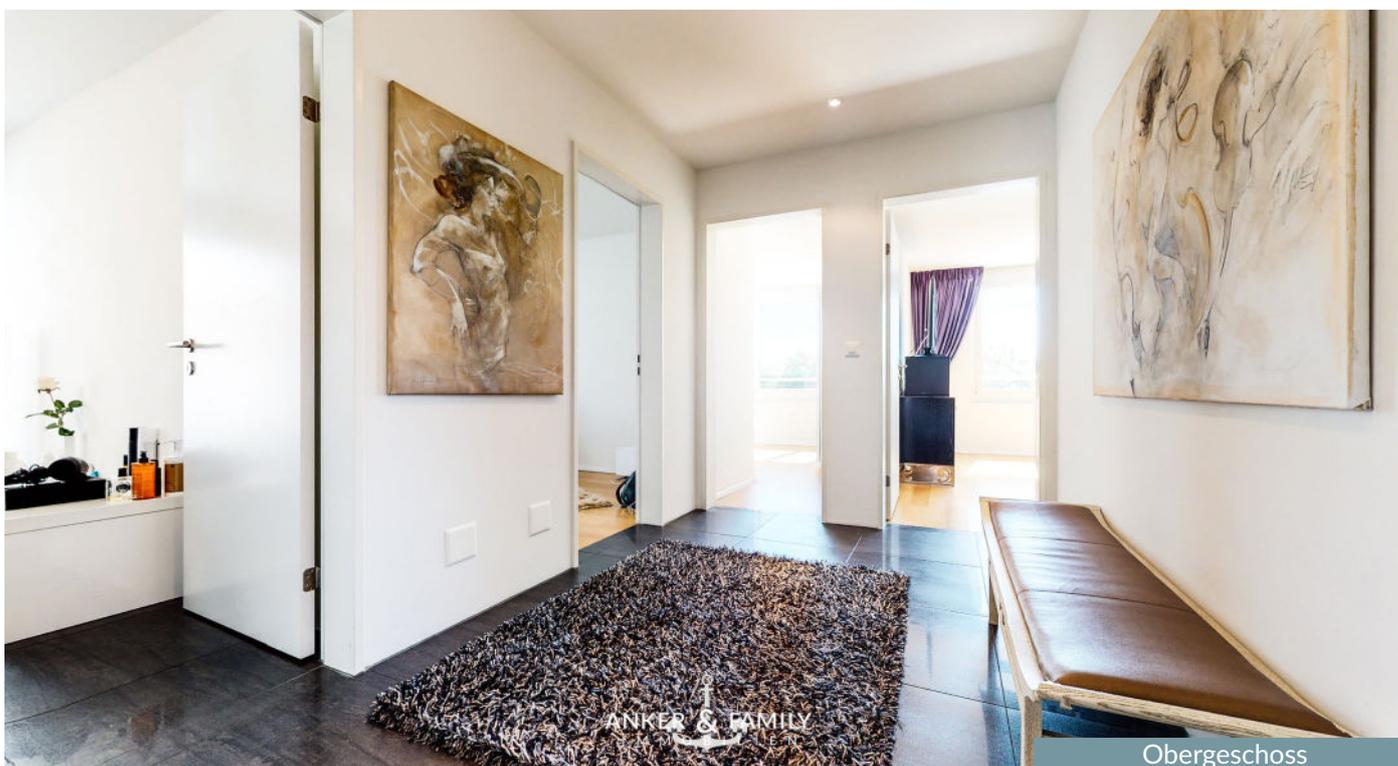
INNENANSICHT



INNENANSICHT

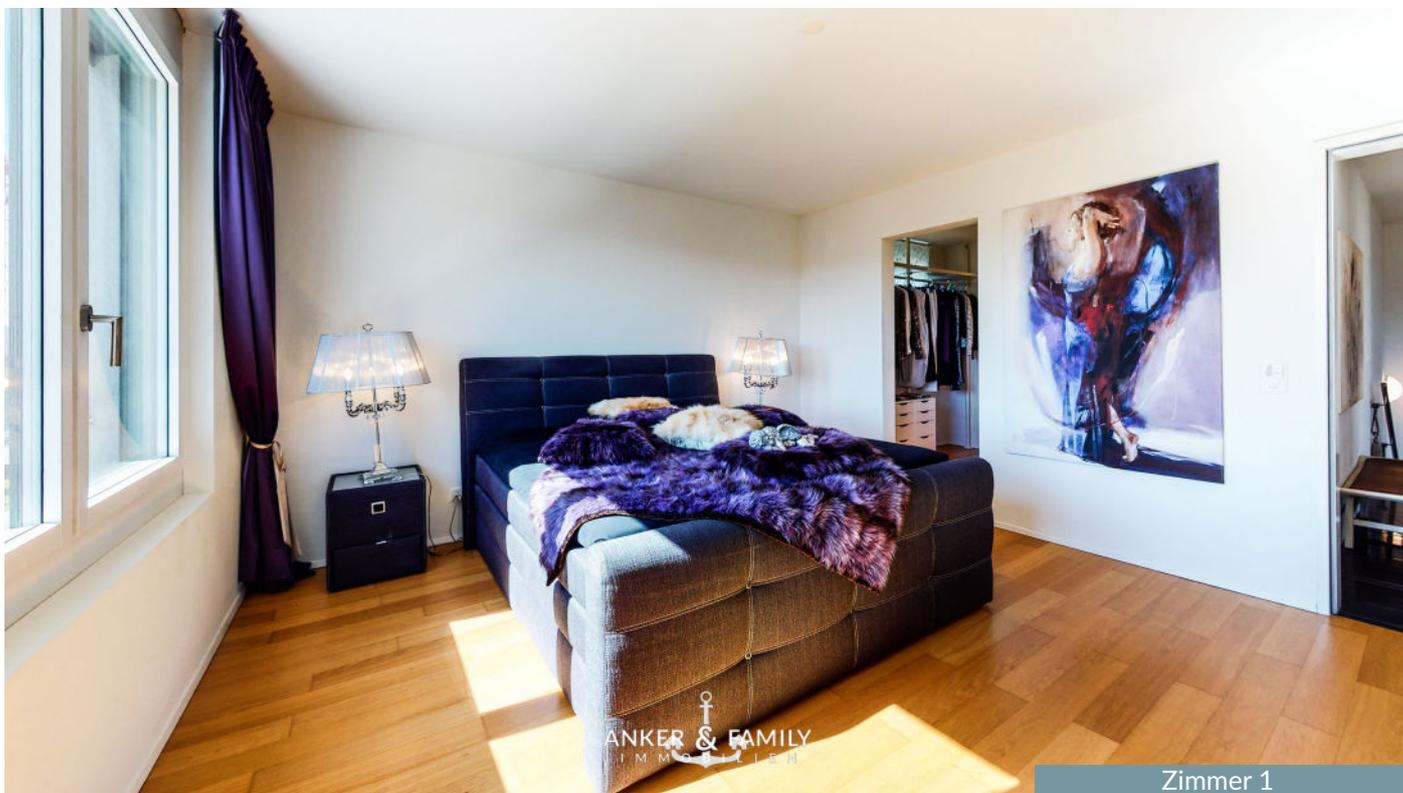


Küche

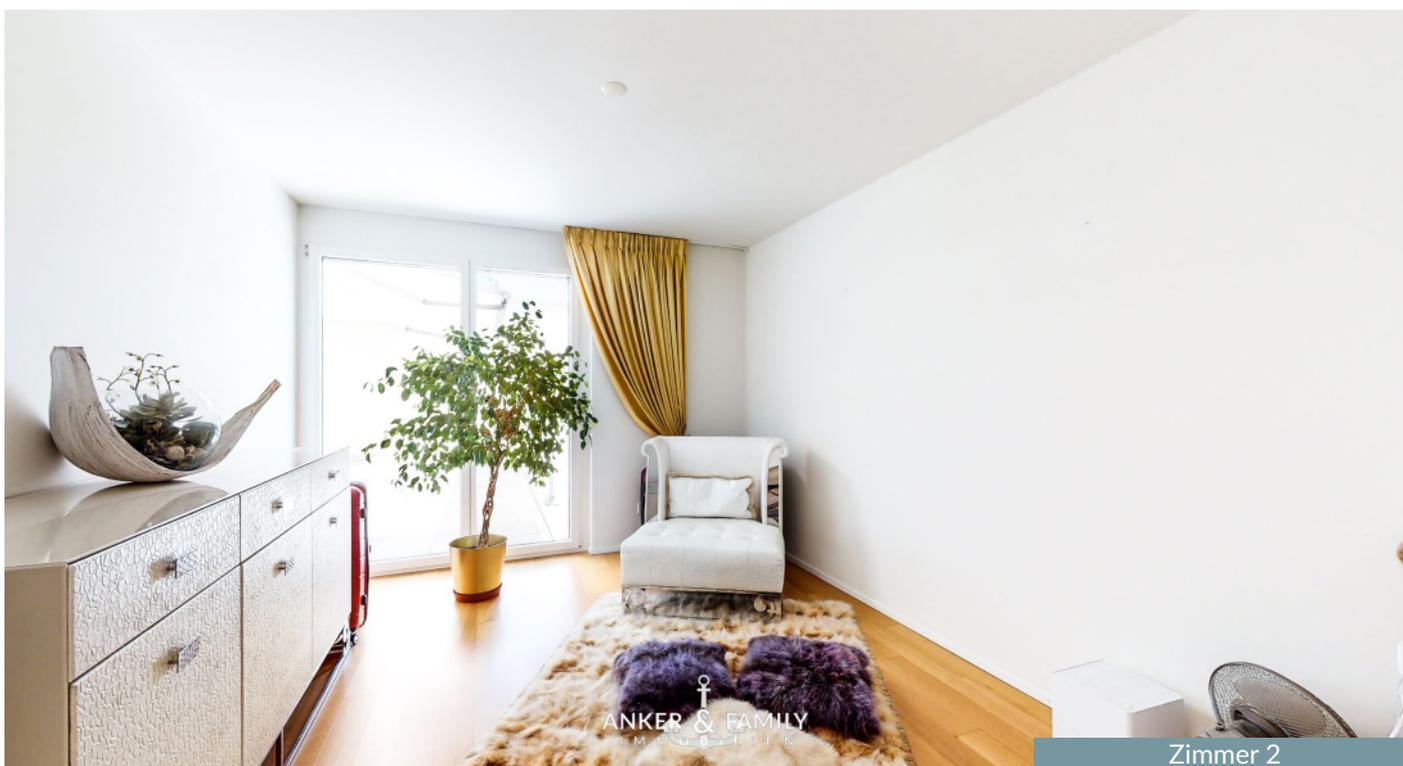


Obergeschoss

INNENANSICHT

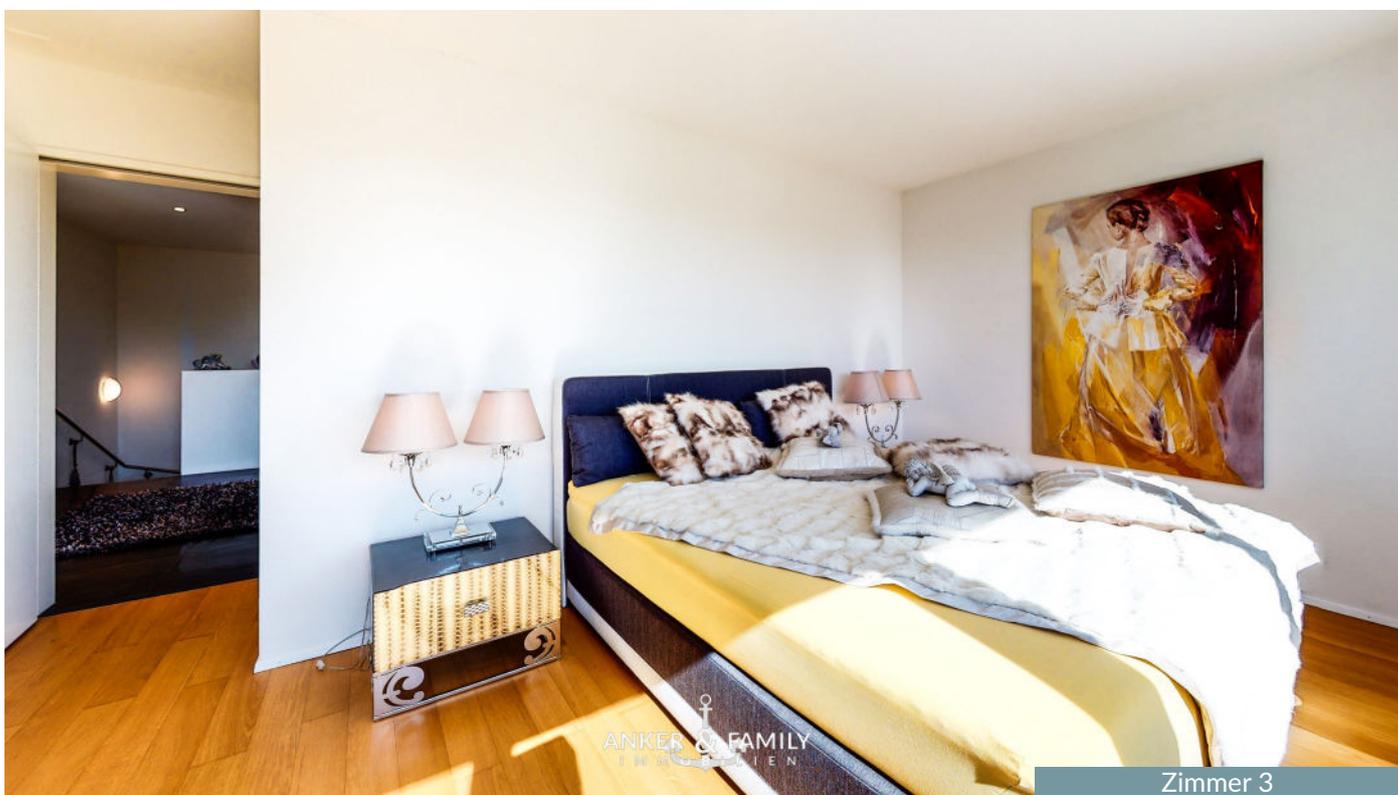


Zimmer 1

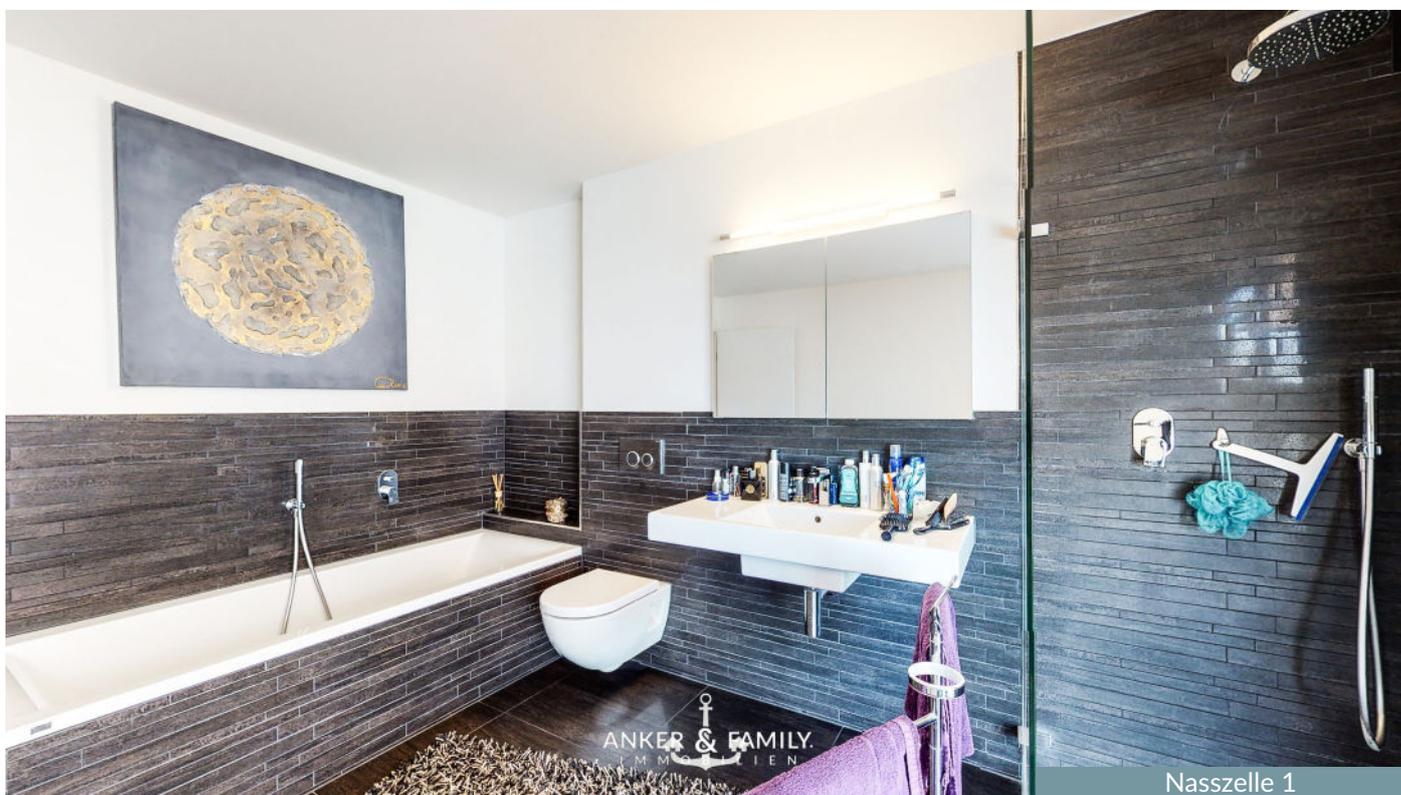


Zimmer 2

INNENANSICHT



INNENANSICHT

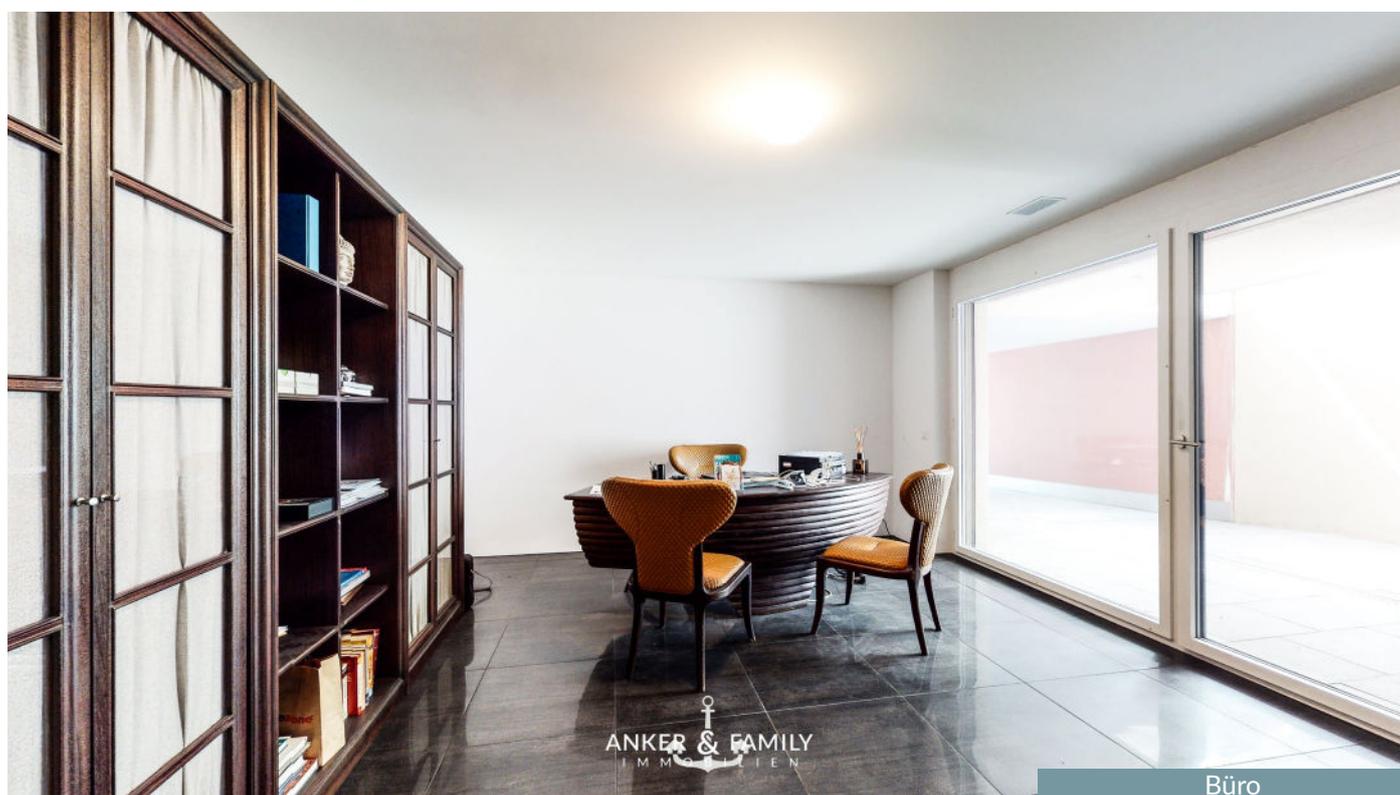


Nasszelle 1



Nasszelle 2

INNENANSICHT



INNENANSICHT

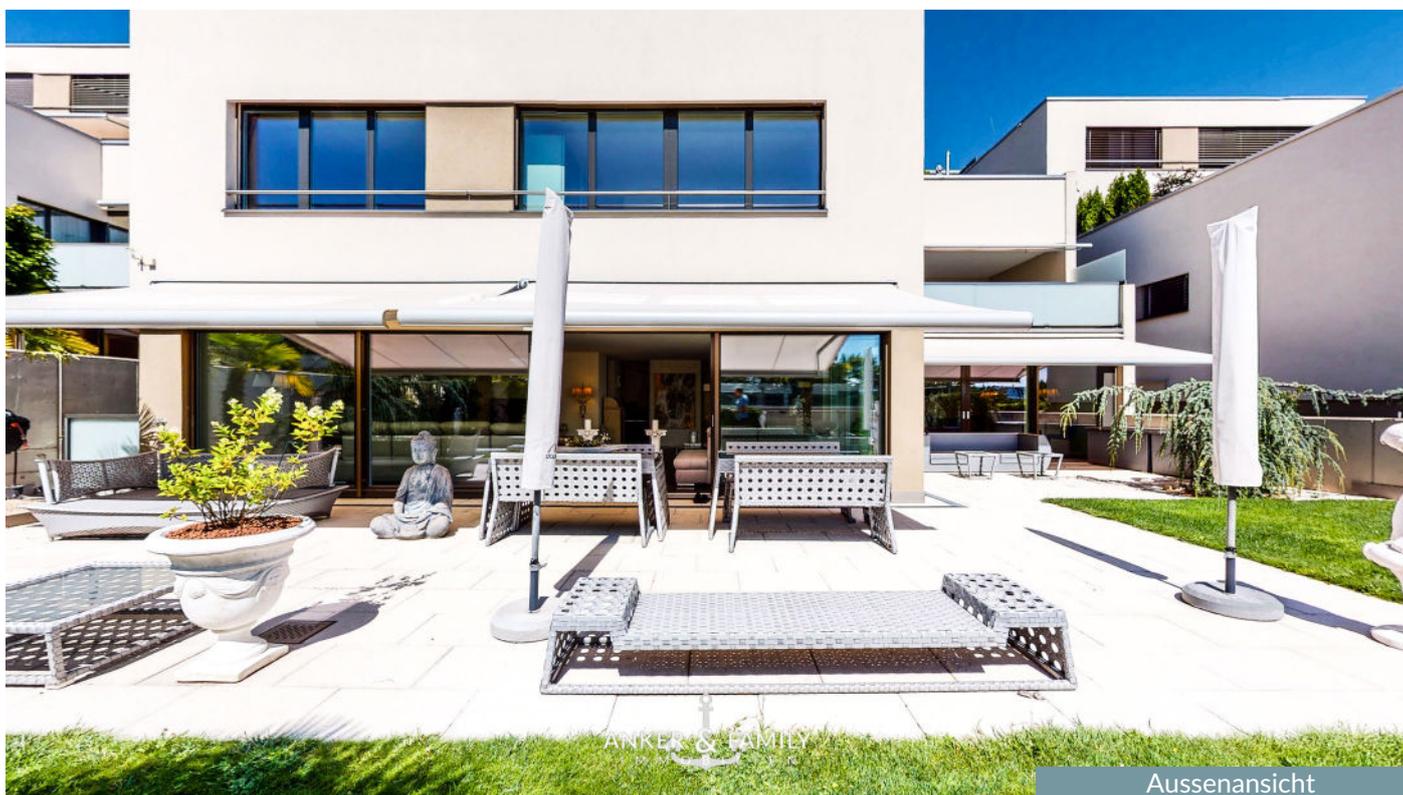
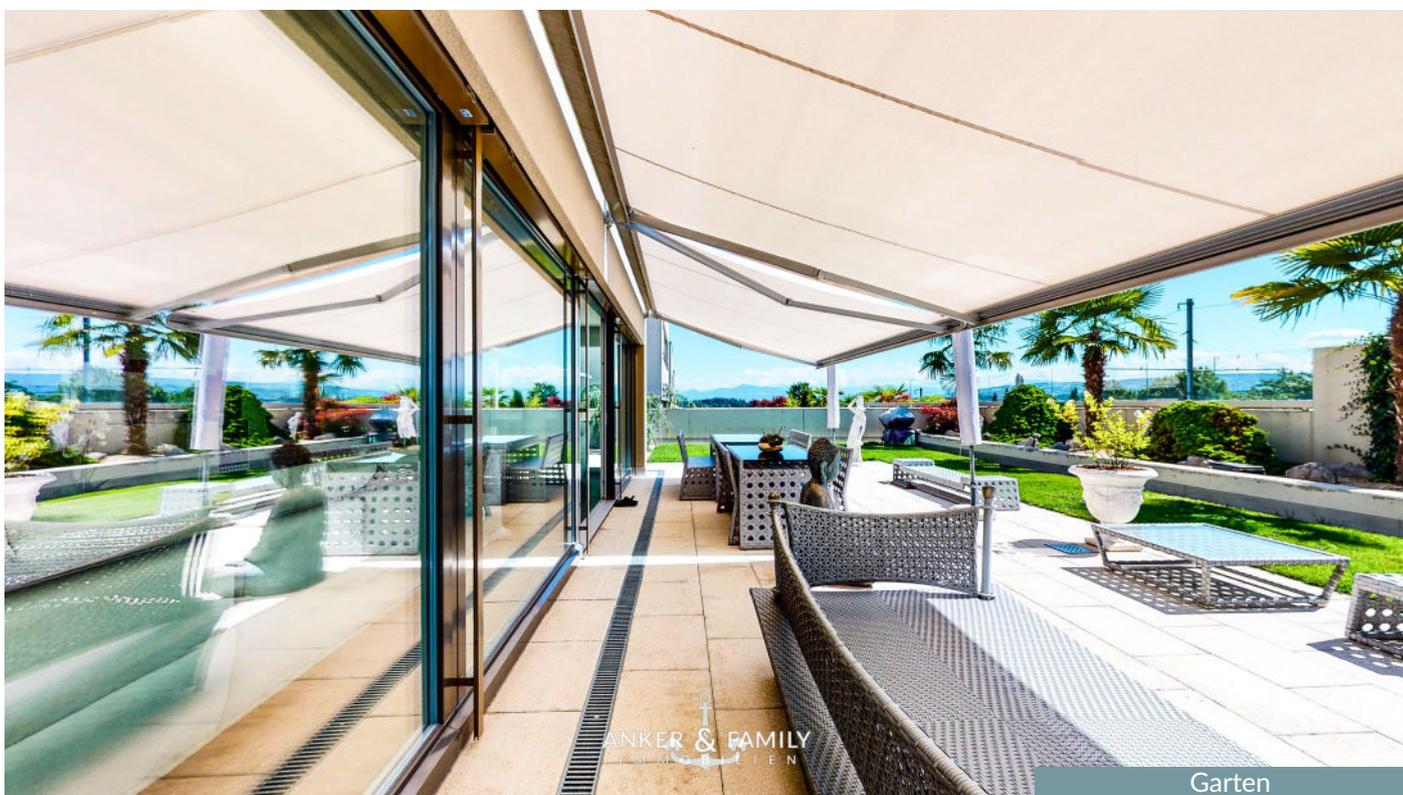


Waschküche

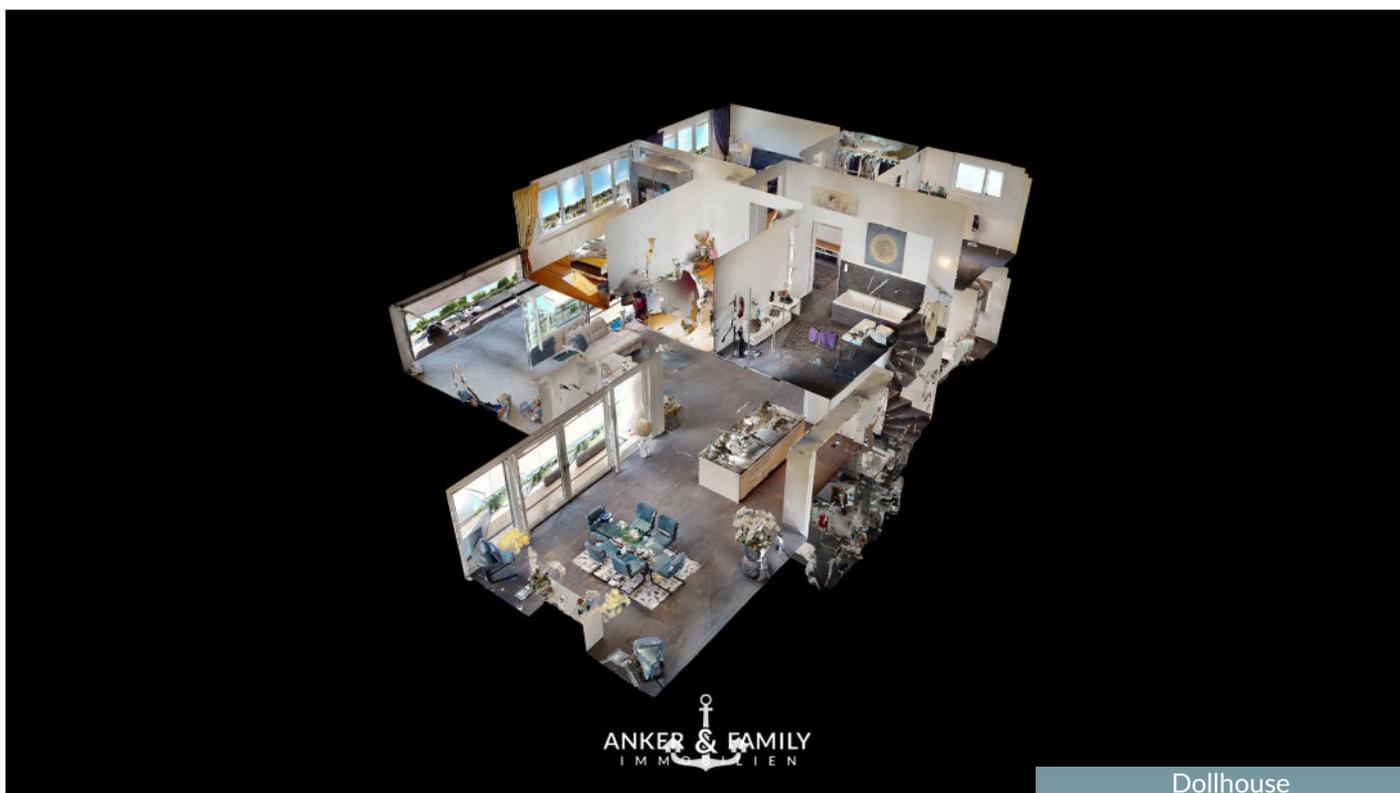
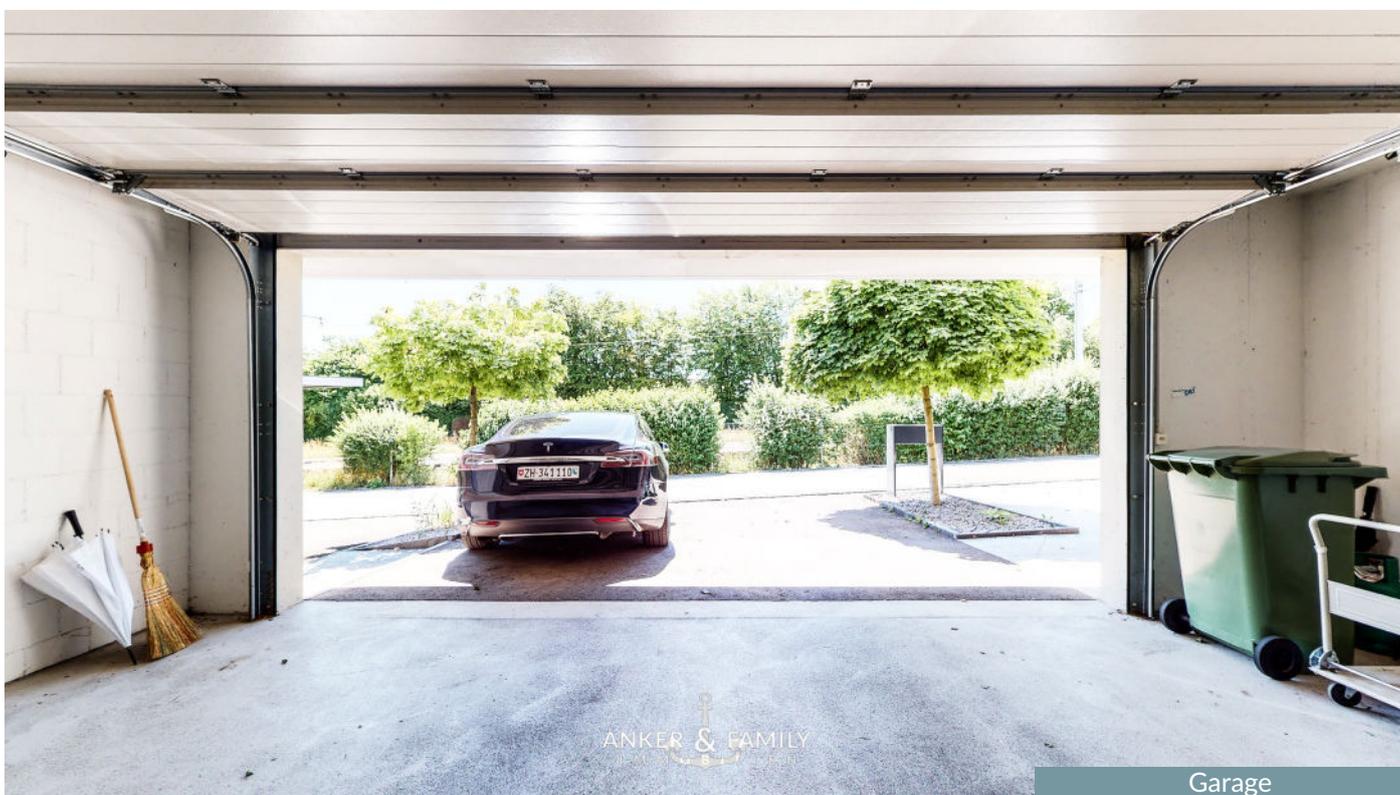


Garten

AUSSENANSICHT/ INNENANSICHT



INNENANSICHT



Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



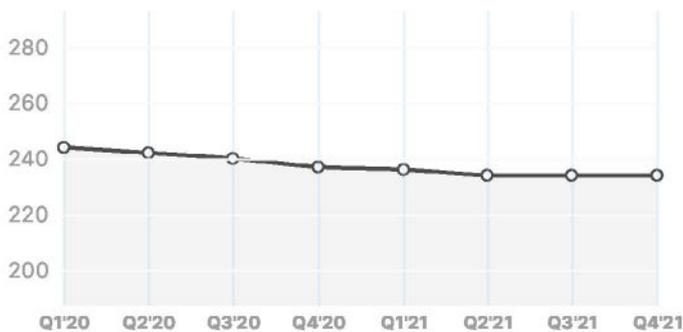
55

Tage auf dem Markt

- 0 %

Q4'20 vs Q4'21

Gesamtanzahl Angebote online



234

Gesamtanzahl Angebote online

- 1 %

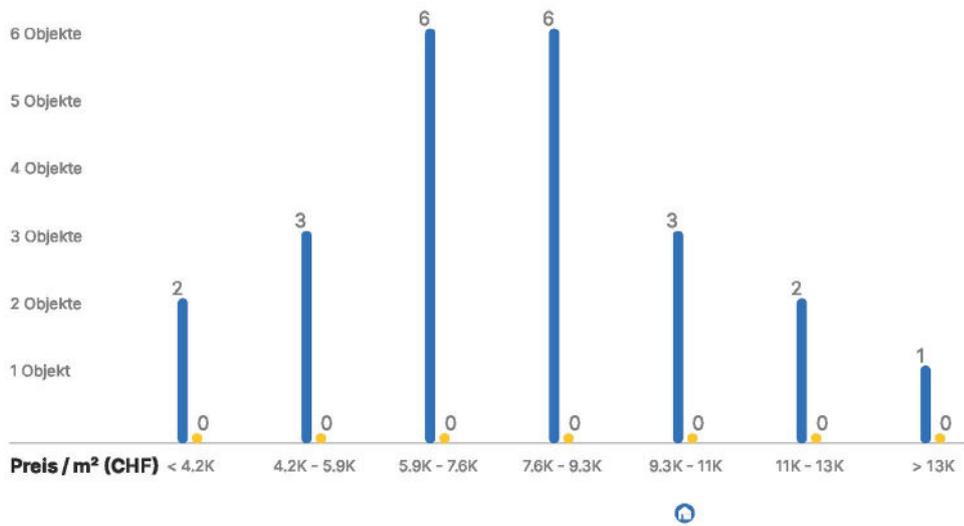
Q4'20 vs Q4'21

Markttrends

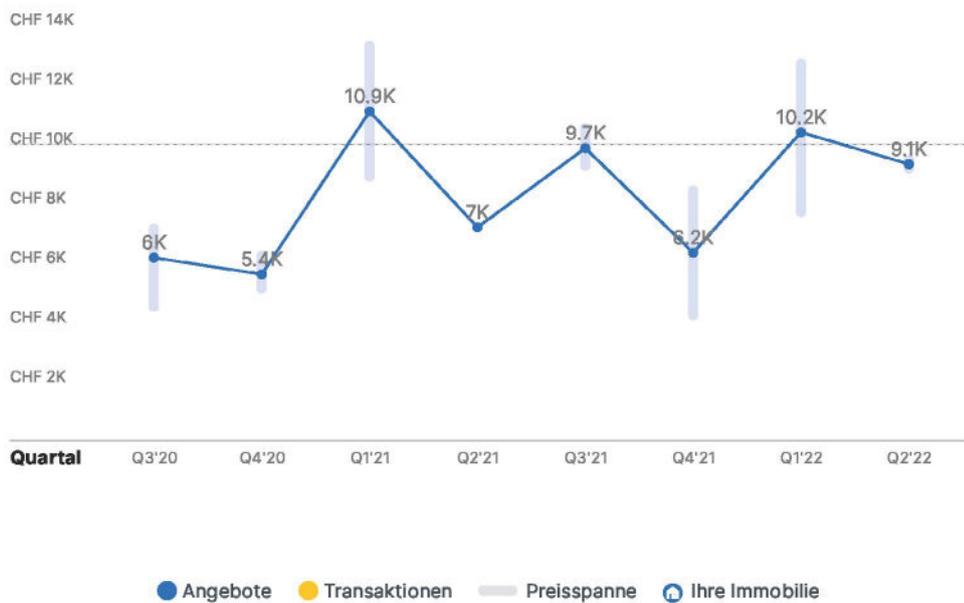
5621 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis Entwicklung / m²



Markttrends

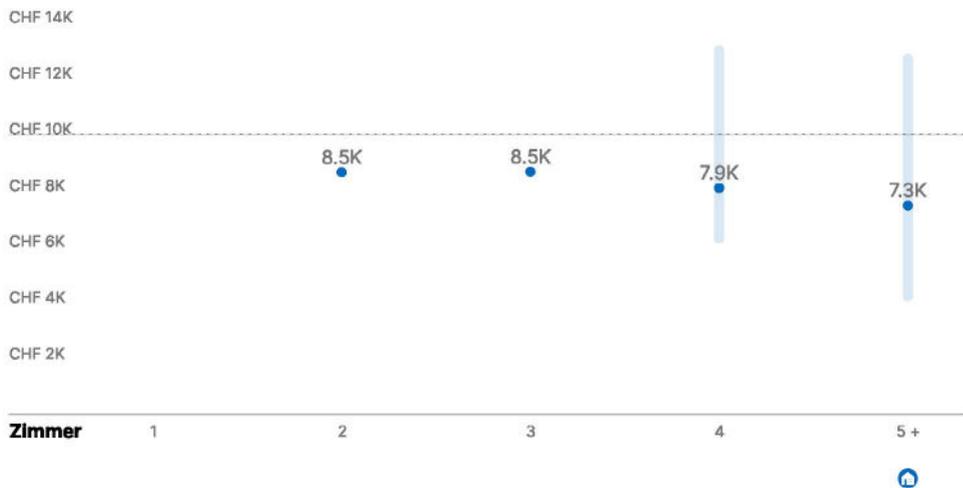
5621 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl



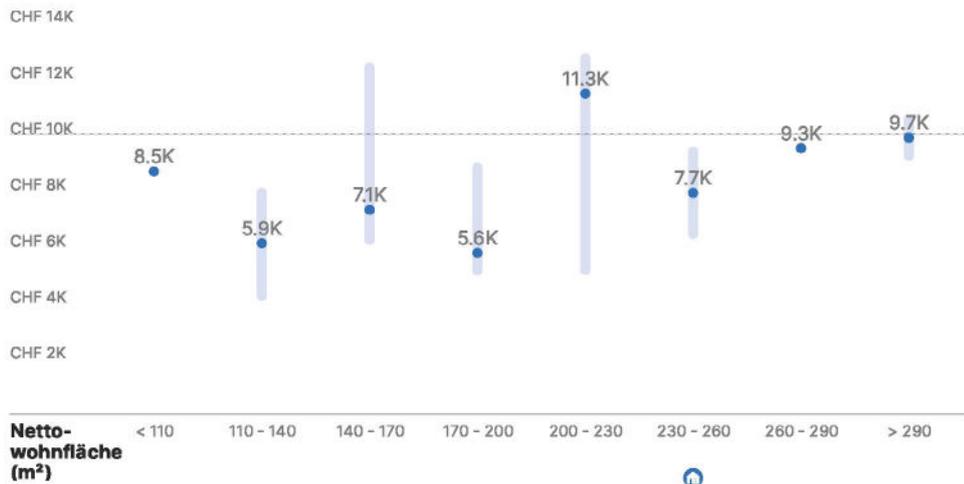
● Angebote
 ● Transaktionen
 — Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

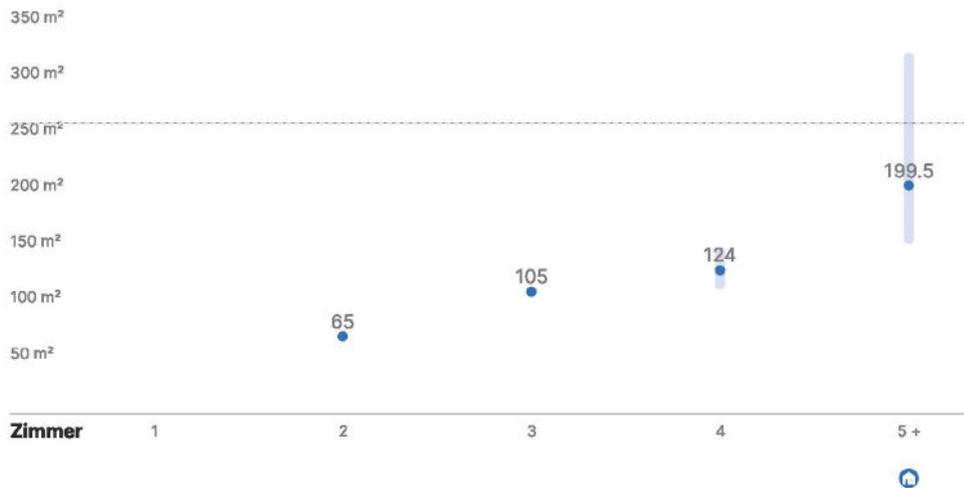
5621 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



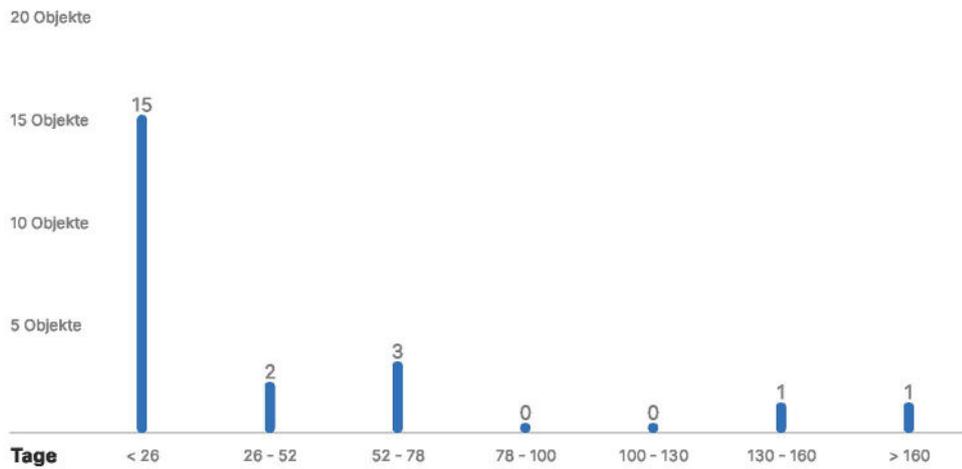
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

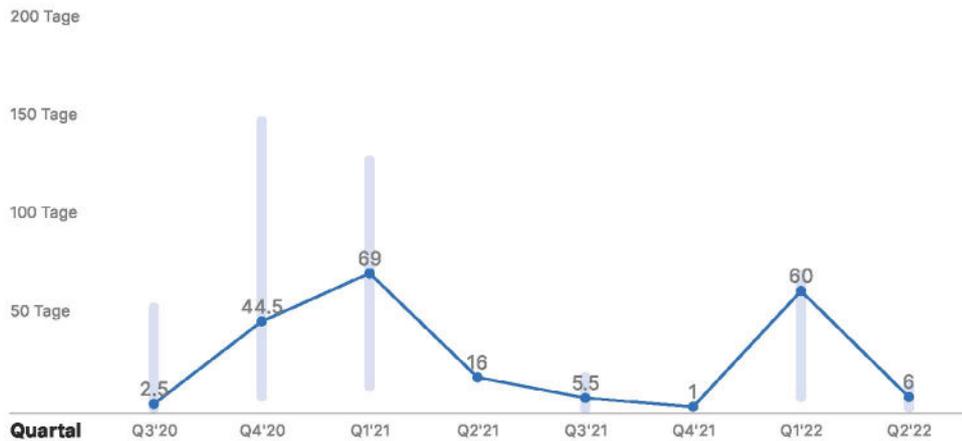
5621 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



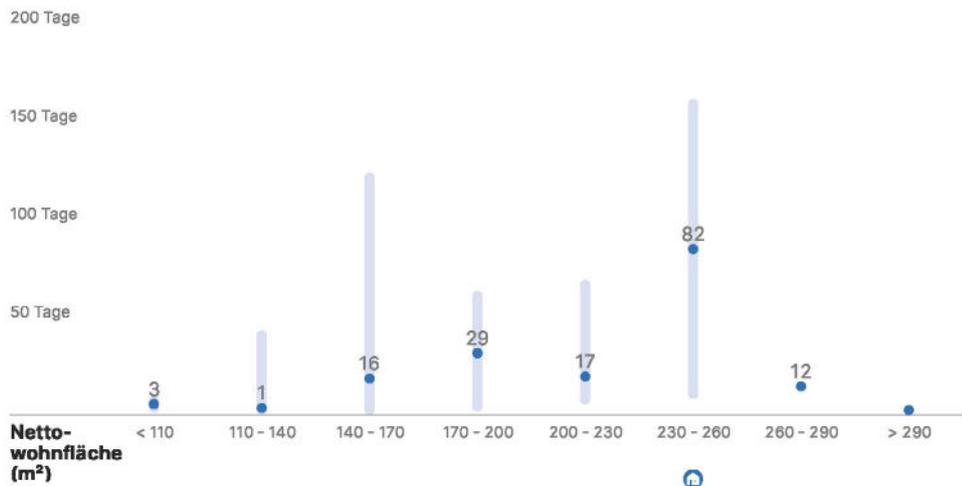
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

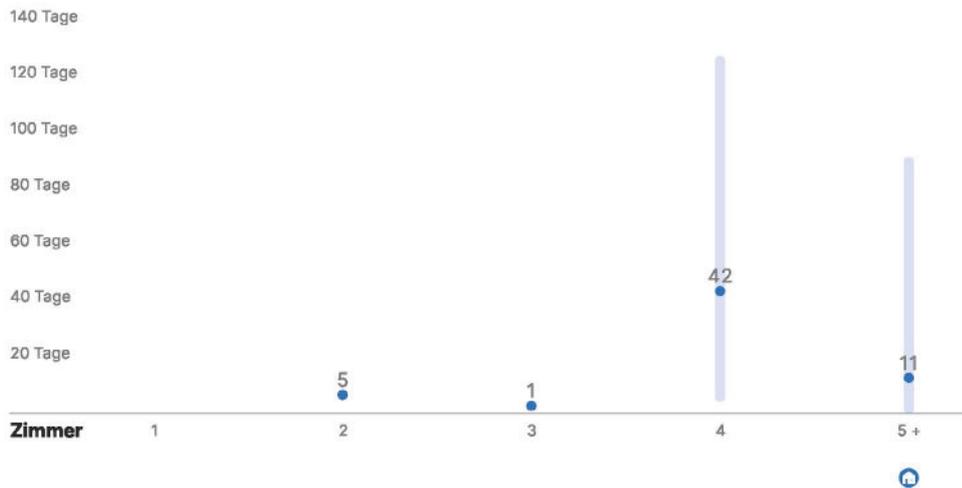
5621 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

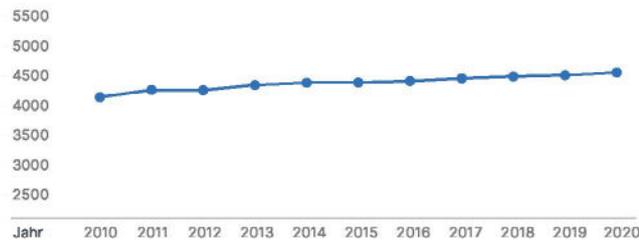


● Angebote — Preisspanne ☑ Ihre Immobilie

Sozio-Ökonomie > Demografie

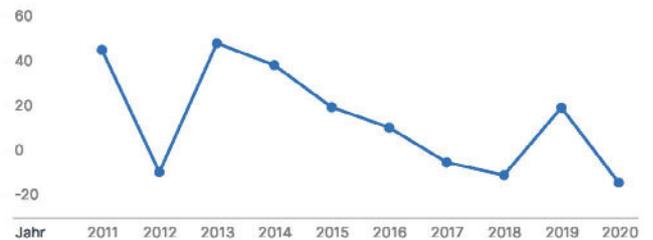
Gebiet: Zufikon (Gemeinde)

Einwohnerzahl



Zufikon (Gemein...)

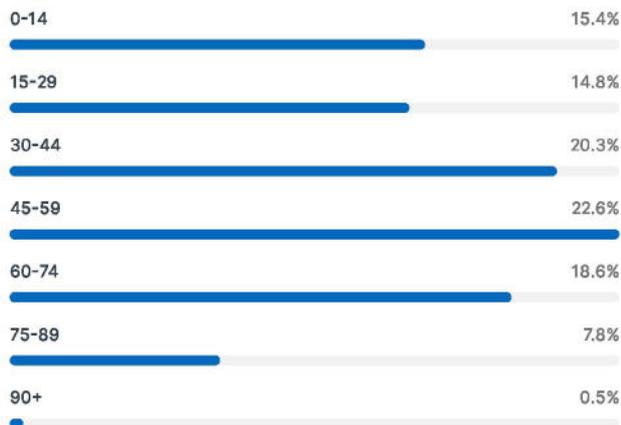
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



Zufikon (Gemein...)

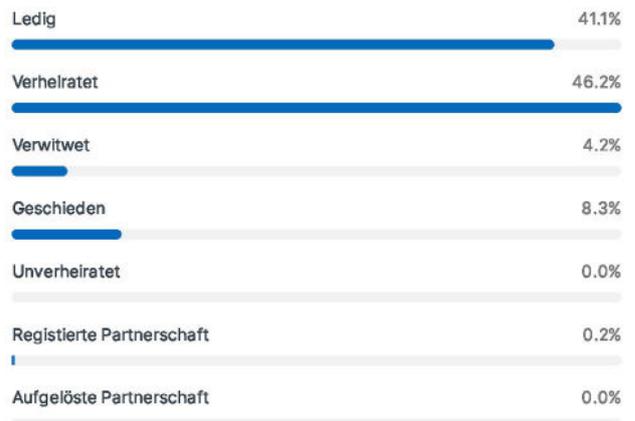
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Zufikon (Gemein...)

Familienstand (2020)



Zufikon (Gemein...)

Umwelt > Geräusch

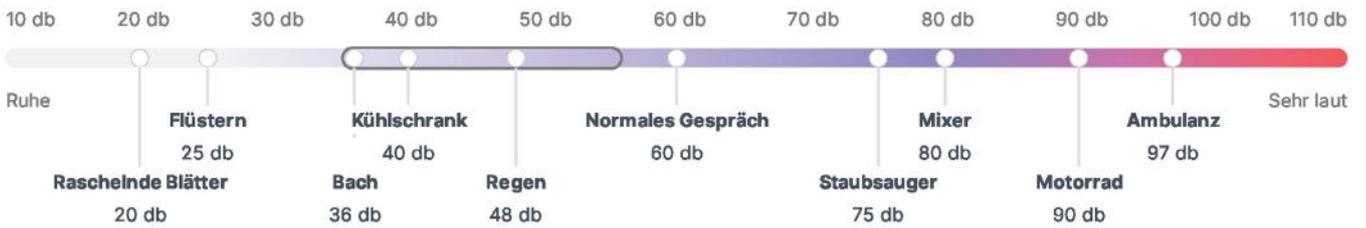


Mittlerer Geräuschpegel

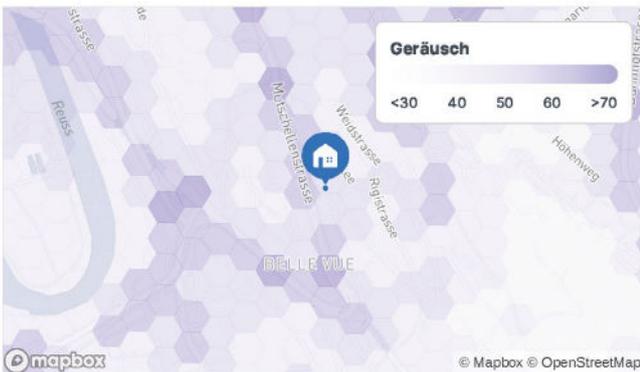
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste grosse Straße: 62 m

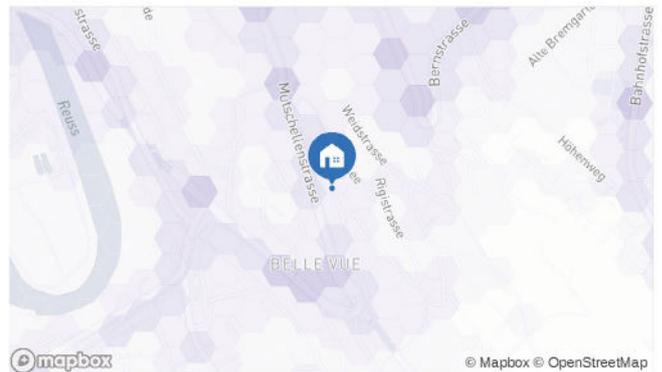
Nächste Zuglinie: 4.7 km



Strassengeräusche



Geräuschpegel untertags 56db



Geräuschpegel in der Nacht 48db

Zugeräusch



Umwelt > Aussicht

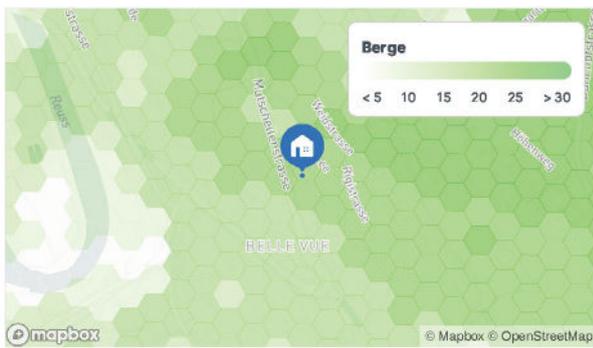
4.6

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

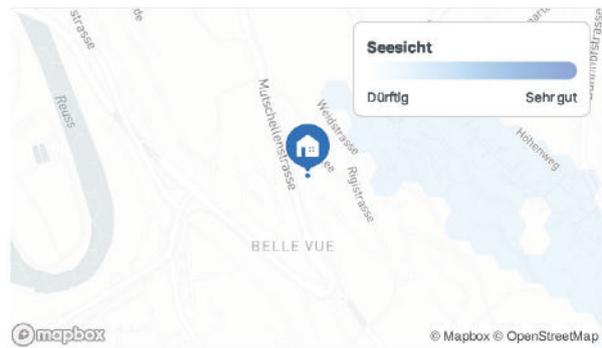
Hangneigung: 16°

Berge



Berge 27

Seesicht



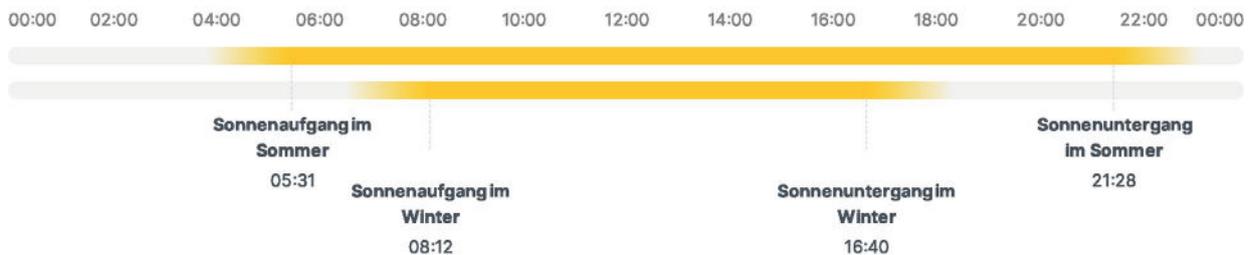
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

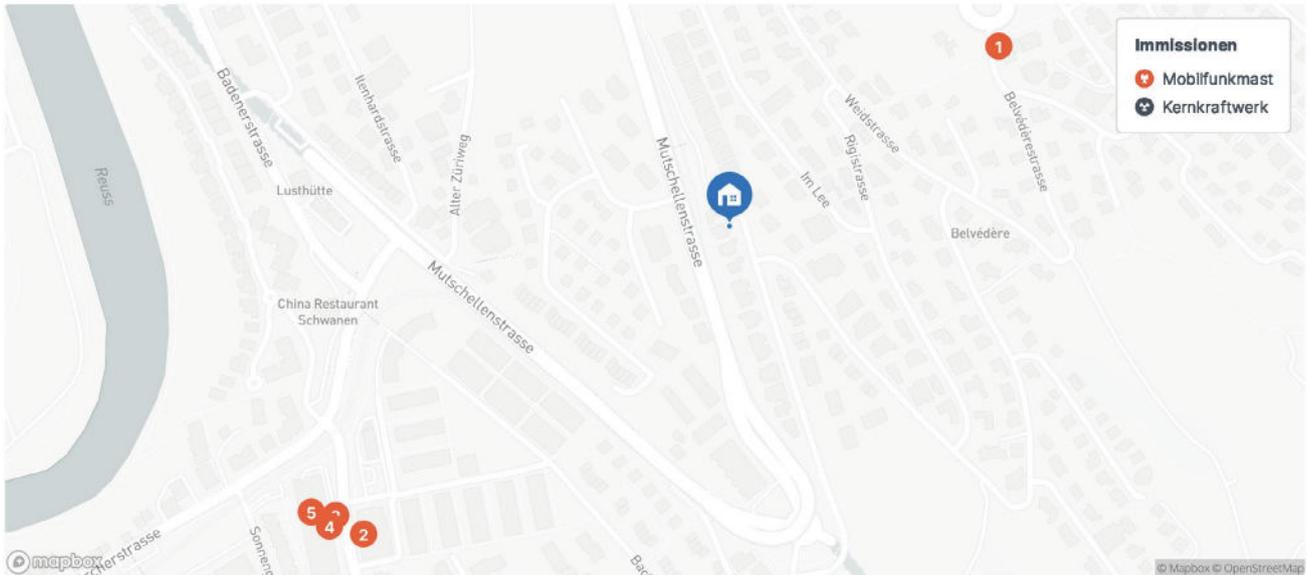
4.8

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 24 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 321 m



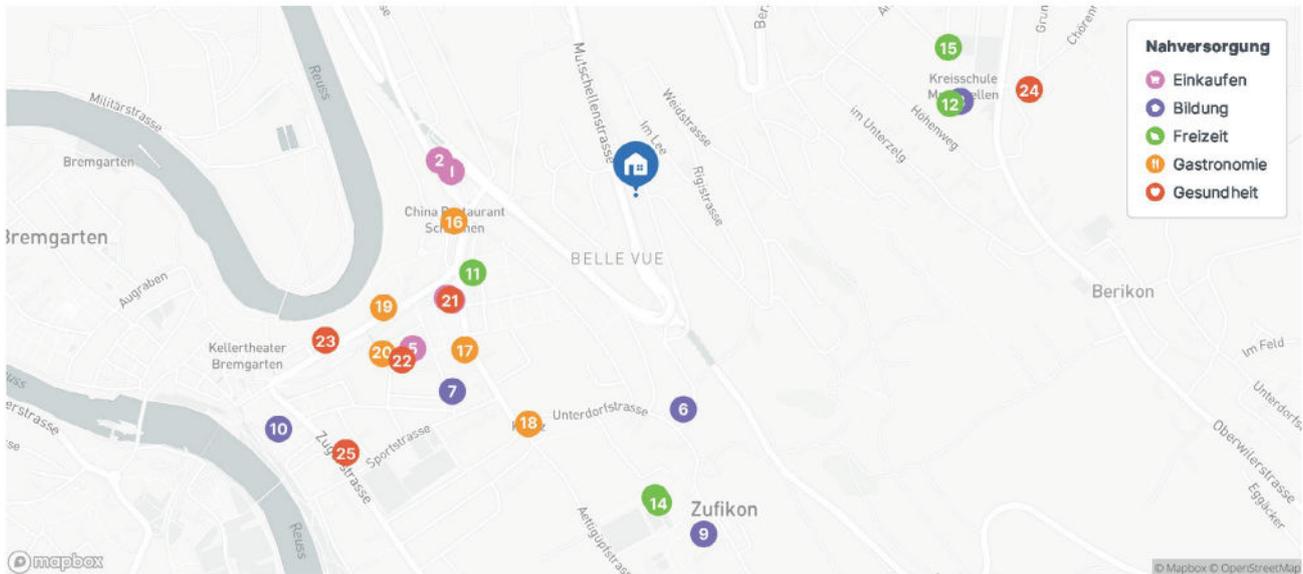
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	321 m
2	Mobilfunkmast	514 m
3	Mobilfunkmast	523 m
4	Mobilfunkmast	534 m
5	Mobilfunkmast	541 m

🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Beznau	24 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	29 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	30 km
🏠	Kernkraftwerk Mühleberg	93 km

Nahversorgung



4.1 Einkaufen

1	Coop Pronto	422 m
2	Coop Pronto	450 m
3	Migros MM	518 m
4	Denner Filiale	523 m
5	Coop Supermarkt	656 m

3.5 Bildung

6	Sunneboge	563 m
7	KITA Chäfermest	661 m
8	Kreisschule Mutschellen	759 m
9	Schulhaus Zufikon	853 m
10	Bezirksschule Bremgarten	1 km

2.2 Freizeit

11	Zufikerstr. 1, Bremgarten	443 m
12	Sport	735 m
13	BeachvolleyballfeldSchule ...	756 m
14	BeachvolleyballfeldSchule ...	768 m
15	Sport	768 m

3.5 Gastronomie

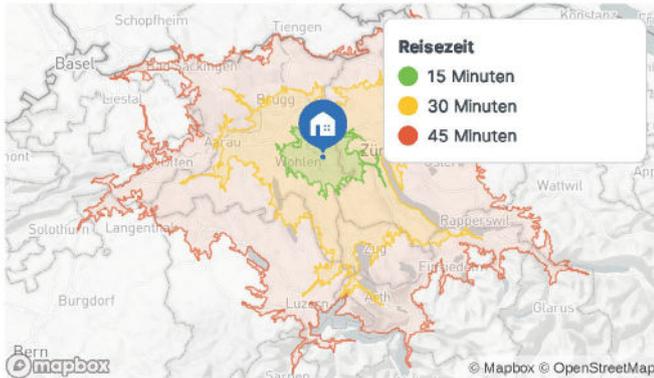
16	Chéz Alma	432 m
17	Al forno	570 m
18	Kreuz	639 m
19	Zürcherhof	660 m
20	Swiss Café	721 m

4.2 Gesundheit

21	Reuss-Apotheke	520 m
22	Apotheke sunne-maert	692 m
23	Kai Waletzko	812 m
24	animedic	920 m
25	Praxis Gottet	931 m

Erreichbarkeit

🚗 Auto



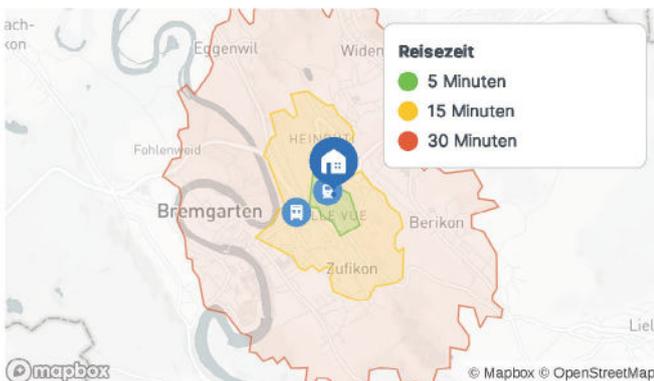
✈️ Flughafen Flughafen Zürich 19 km

🛣️ Autobahnauffahrt 5.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 154 Einkaufen
- 🎓 194 Bildung
- 🍽️ 312 Gastronomie
- 🏥 106 Gesundheit
- 🎮 730 Freizeit

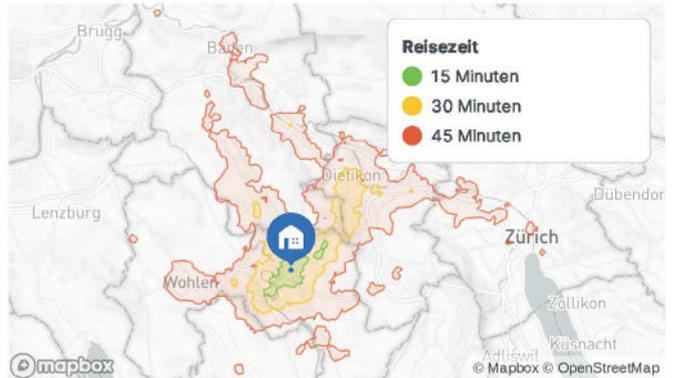
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽️ 9 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🎮 8 Freizeit

🚊 Öffentlichen Verkehr BETA



🚆 Bahnhof Hammergut 82 m

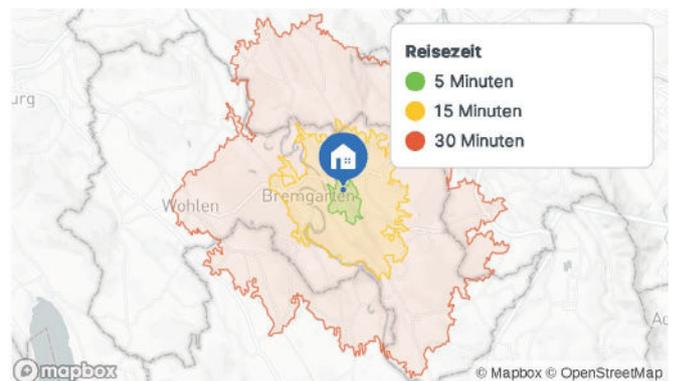
🚌 Bus Bibenlos 435 m

🚊 Tram Kreuzäcker 7.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 18 Einkaufen
- 🎓 9 Bildung
- 🍽️ 37 Gastronomie
- 🏥 11 Gesundheit
- 🎮 54 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 22 Einkaufen
- 🎓 20 Bildung
- 🍽️ 52 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 119 Freizeit

ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022