



## Terrassenhaus mit schöner Aussicht

4.5-Zimmer-Einfamilienhaus  
Längenstrasse 116, Rudolfstetten



## Rustikaler Touch in Rudolfstetten

Die Terrassenhausüberbauung liegt an einer ruhigen Hanglage mit Sicht ins Grüne. Auf zwei Stockwerken mit Garten und Terrasse lässt es sich sehr gemütlich wohnen. Im oberen Geschoss befinden sich die drei Schlafzimmer welche mit Parkettböden ausgestattet sind sowie das Badezimmer mit Zugang zur Terrasse; im unteren Stock ist das grosse Wohnzimmer mit Cheminée, die Küche, ein Gäste WC, sowie der Zugang zum Gartensitzplatz.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- Oberlicht im 1. Obergeschoss
- Cheminée im Wohnzimmer
- gepflegter Garten mit Sitzplatz und Terrasse

Art der Immobilie	Reiheneinfamilienhaus
Adresse	Längenstrasse 116, Rudolfstetten
Parzellenummer	526
Grundstücksfläche	223m <sup>2</sup>
Kubatur	605m <sup>3</sup>
Baujahr	1974
<hr/>	
Zimmer	4.5
Nasszellen	1
Parkieren	2
<hr/>	
Wohnfläche	120m <sup>2</sup>
Aussenfläche	106m <sup>2</sup>
<hr/>	
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Hinweis	für das Haus besteht ein ungekündigtes Mietverhältnis
<hr/>	
Erneuerungsfonds	110'000.00 Stand Dezember 2023
<hr/>	
Verkaufspreis	1'050'000 CHF

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Holz

Arbeitsplatte: Kunstharz

Geräte: Induktionsherd mit Bora Abzug/Backofen/Geschirrspüler/Kühlschrank

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Laminat

Zimmer: Laminat

Küche: Laminat

Nasszellen: keramische Platten

---

### Wände

Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen

Zimmer: Abrieb

Nasszellen: Abrieb/keramische Platten, deckenhoch gefliest

---

### Elektro

die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstitutionen erfolgte im Jahr 2019

---

### Heizung

Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren

Erneuerung der Heizung in Planung. Wunsch der Käuferschaft wird berücksichtigt (Kosten zu Lasten der Käuferschaft).

---

### Fenster

Fenster aus Holz-Metall, Verdunklung mittels Rolläden, manuelle Zugbänder

---

### Fassade

Massivbauweise, Fassade verputzt

---

### Nasszellen

Bad/Dusche und WC im 1. Obergeschoss

zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss

---

### Nebenträume

Waschküche

Kellerabteil

---

### Aussenräume

Sitzplatz vor dem Hauseingang

Gartensitzplatz im Erdgeschoss

Terrasse im Obergeschoss

---

### Parkieren

1 x Garagenbox

1 x Aussenabstellplatz

---

### Wertrelevante Besonderheiten

Cheminée im Wohnzimmer

---

### Renovierungen

2021: Ersatz Waschmaschine (1'800.00 CHF)

2018: Ersatz Rolläden und Stoff, Malerarbeiten, neuer Boden beim Treppenlauf, Wohnzimmer und Küche, Küche neue Geräte (64'000.00 CHF)

2011: Sanierung Schwellenmauer (12'000.00 CHF)

2006: Dachsanierung (25'000.00 CHF)

Total: 102'000.00 CHF

---



## Ihre Ruheoase in Rudolfstetten

Mitten im Grünen liegt dieses Bijou mit Terrasse und Gartensitzplatz.

Die Umgebung ist ideal für Familien. Nebst dem Kindergarten, der Primarschule und diversen Freizeiteinrichtungen, ist der Bahnhof Rudolfstetten in Gehdistanz entfernt. Mit der S17 gelangen Sie direkt nach Bremgarten, Wohlen und Dietikon.

Die terrassierte Lage am Südhang bietet eine optimale Besonnung und eine schöne Fernsicht.

Im Garten lässt es sich gemütlich Sonnen und Grillieren und auf der Terrasse kann man sich am Abend beim Sonnenuntergang entspannen.

In den drei Zimmern gibt es viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Für ein tolles Ambiente sorgt das Cheminée im Wohnbereich.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.









Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche



Wohn-/Esszimmer



Gäste-WC



Waschküche



Treppenaufgang



Obergeschoss



Schlafzimmer, Obergeschoss



Bad/WC, Obergeschoss



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Dachterrasse



Dachterrasse und Garten



Gartensitzplatz



Gartensitzplatz



Eingang

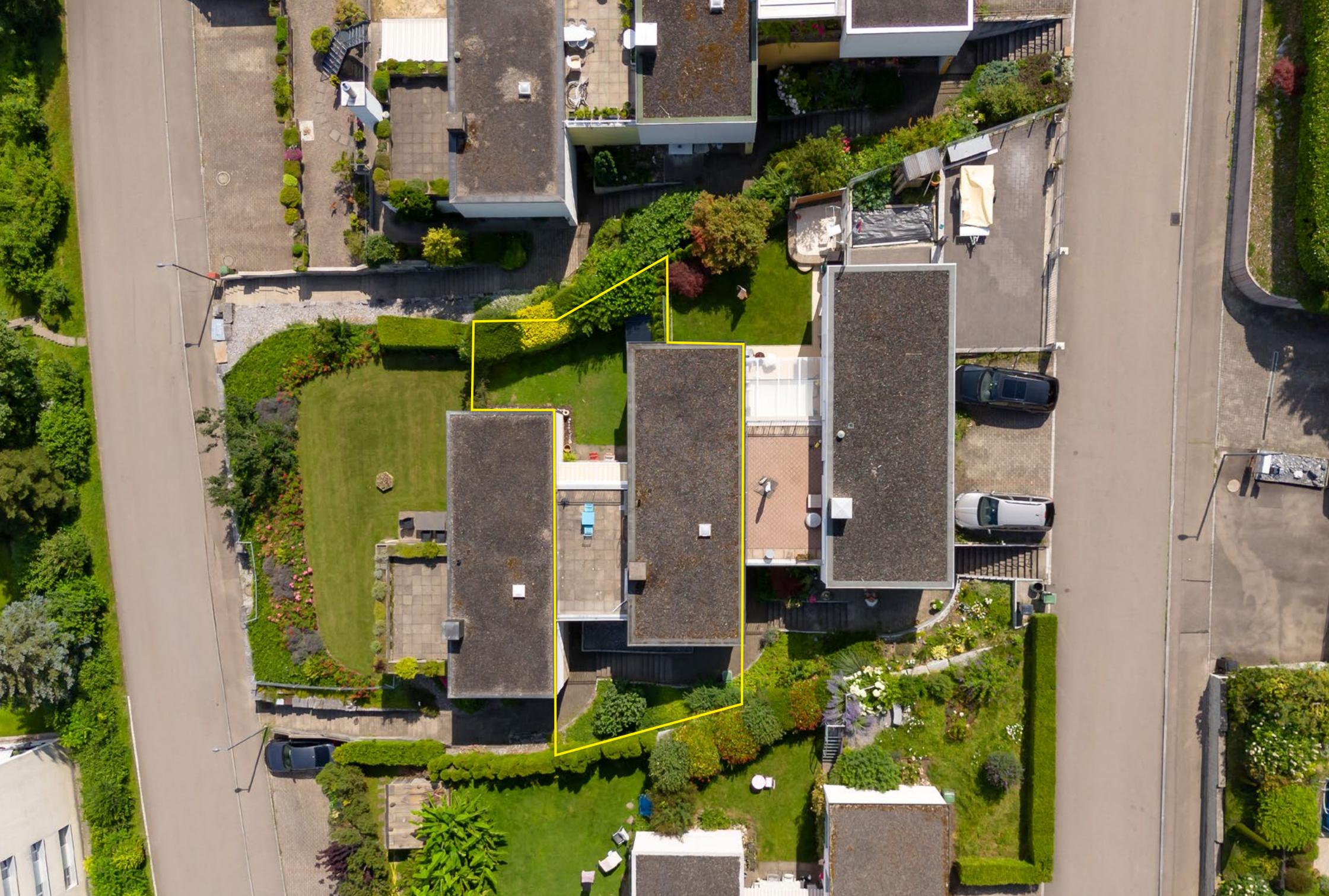


Garagenboxen



Eingang





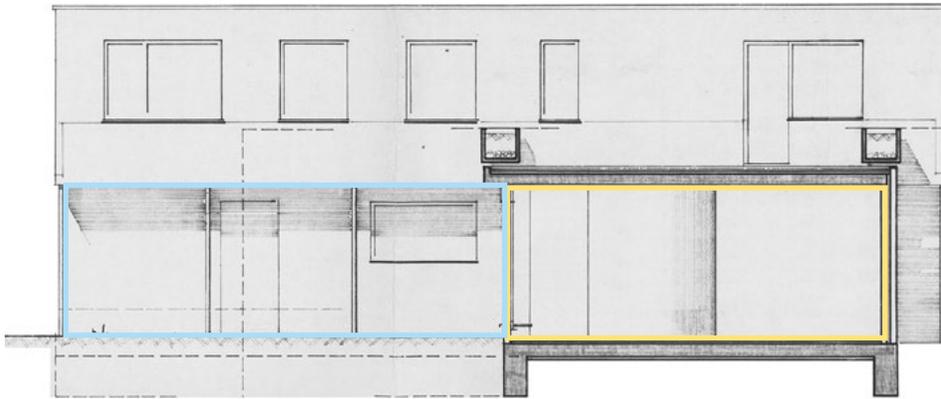






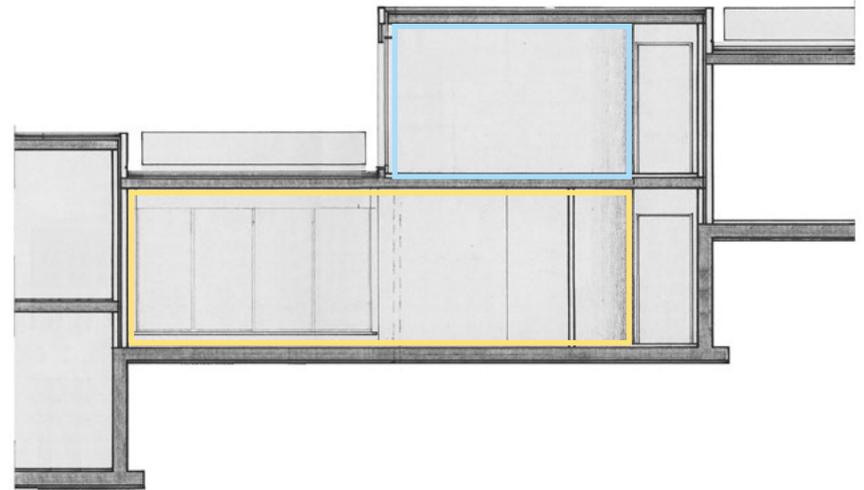
## Schnitt A

- Wohnzimmer
- Atrium



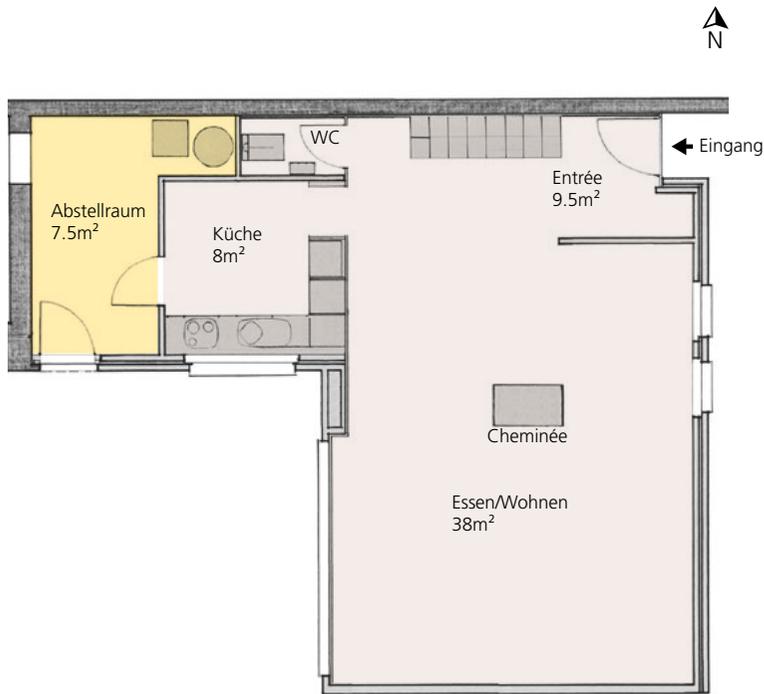
## Schnitt B

- Wohnbereich
- Schlafzimmer



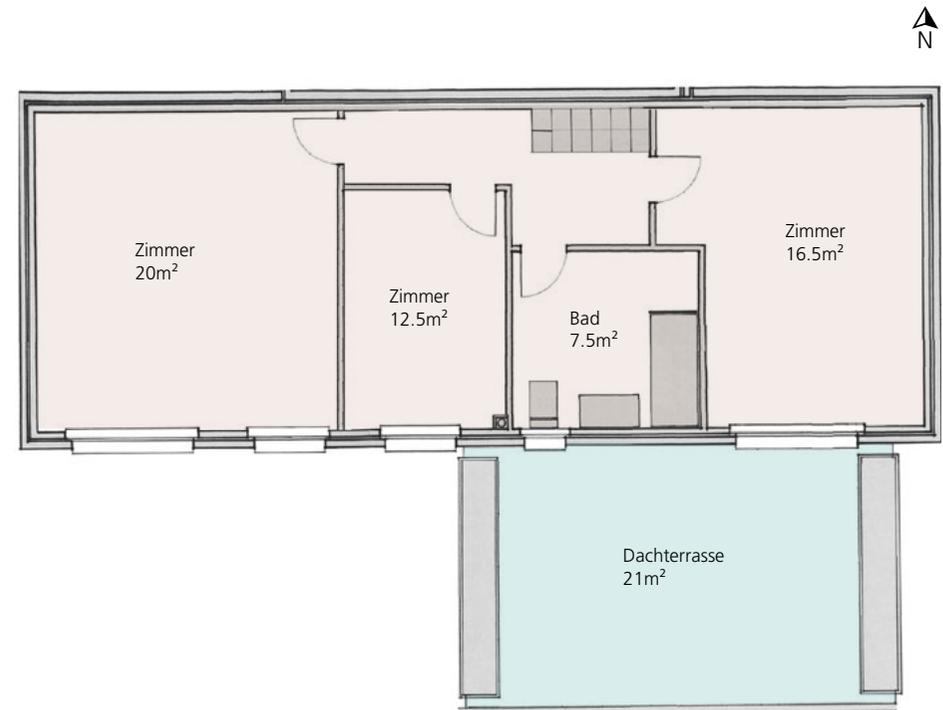
## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Nebeneräume



## Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Dachterrasse



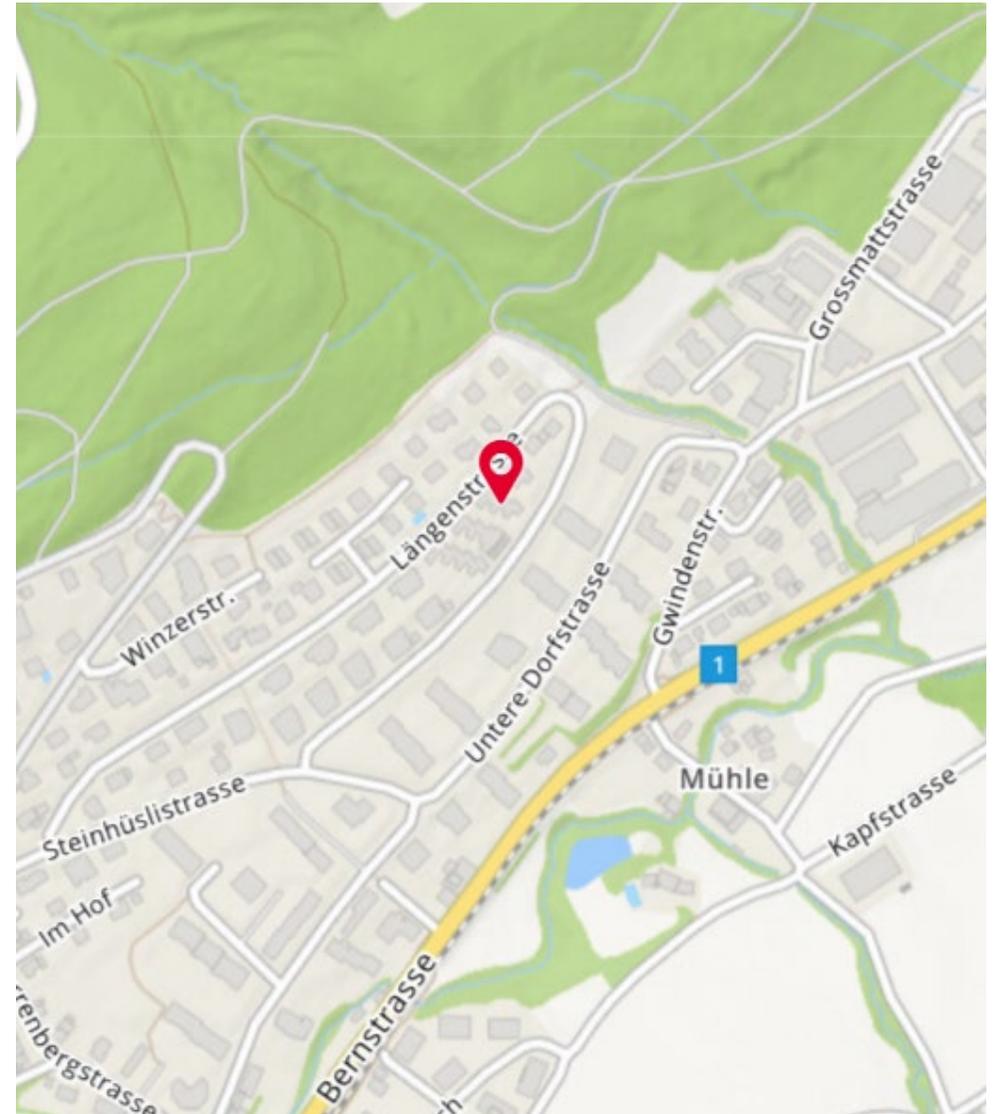
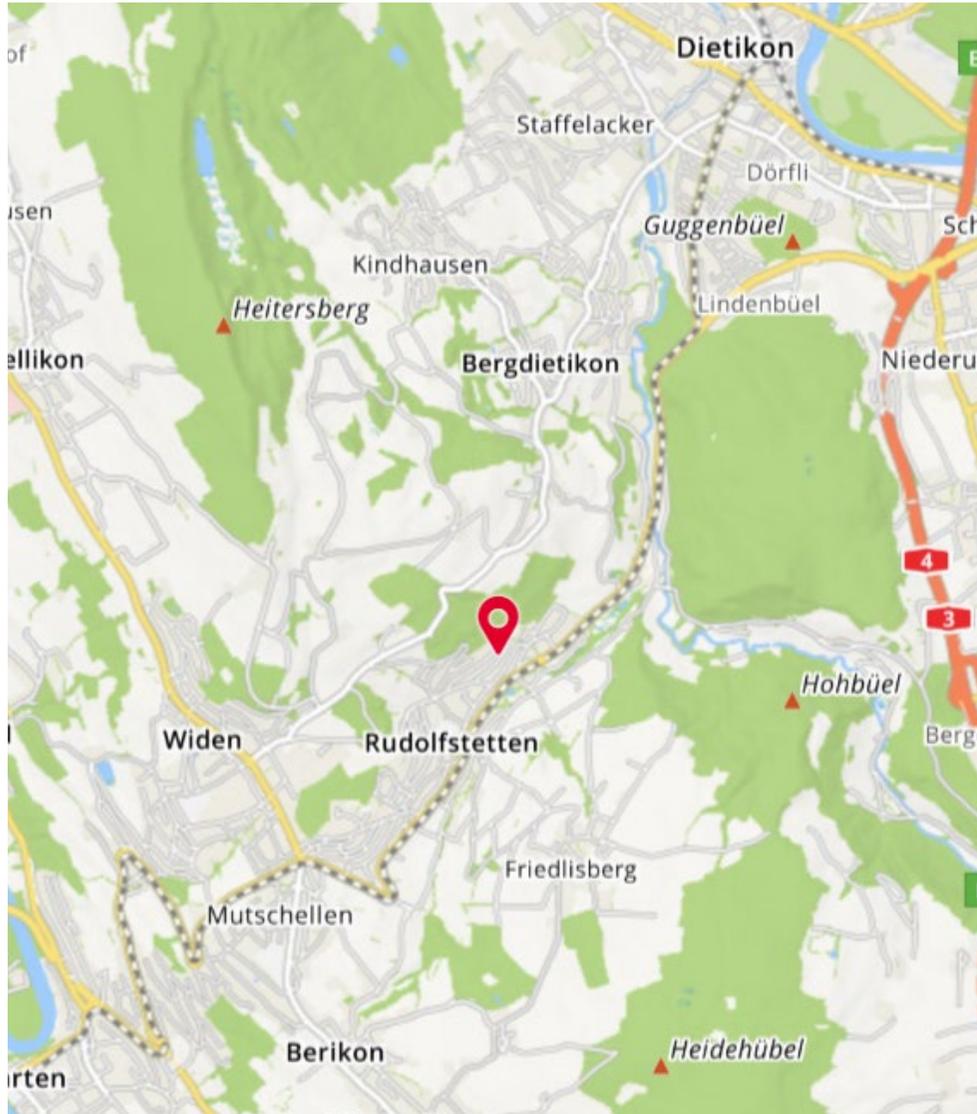
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Katasterplan



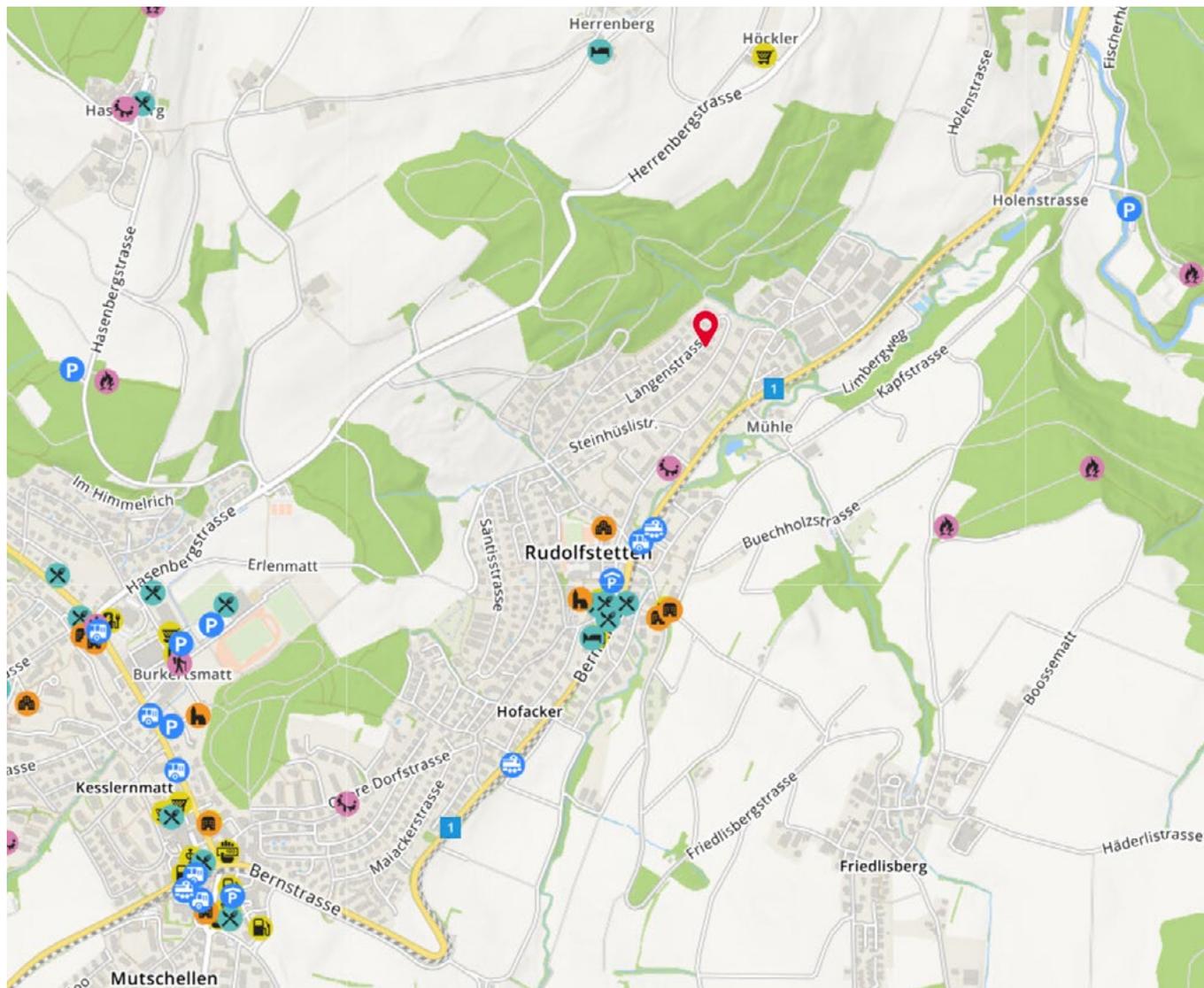
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

## Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

## Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

### Einkaufsmöglichkeiten

- |          |     |
|----------|-----|
| • Lidl   | 1km |
| • Migros | 3km |
| • Coop   | 3km |

### Bildungsorte

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • Kindergarten Rudolfstetten   | 500m |
| • Schule Rudolfstetten         | 750m |
| • Sekundarschule Rudolfstetten | 750m |

### Freizeitangebote

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| • Tennisclub Mutschellen | 2km |
| • Freibad Fondli         | 6km |
| • Sportzentrum Sanapark  | 9km |

### Nächste Ortschaften

- |              |      |
|--------------|------|
| • Bremgarten | 10km |
| • Wohlen     | 13km |
| • Zürich     | 22km |



## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



### **Gion Decurtins**

Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



### **Layla Gantenbein**

Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

