

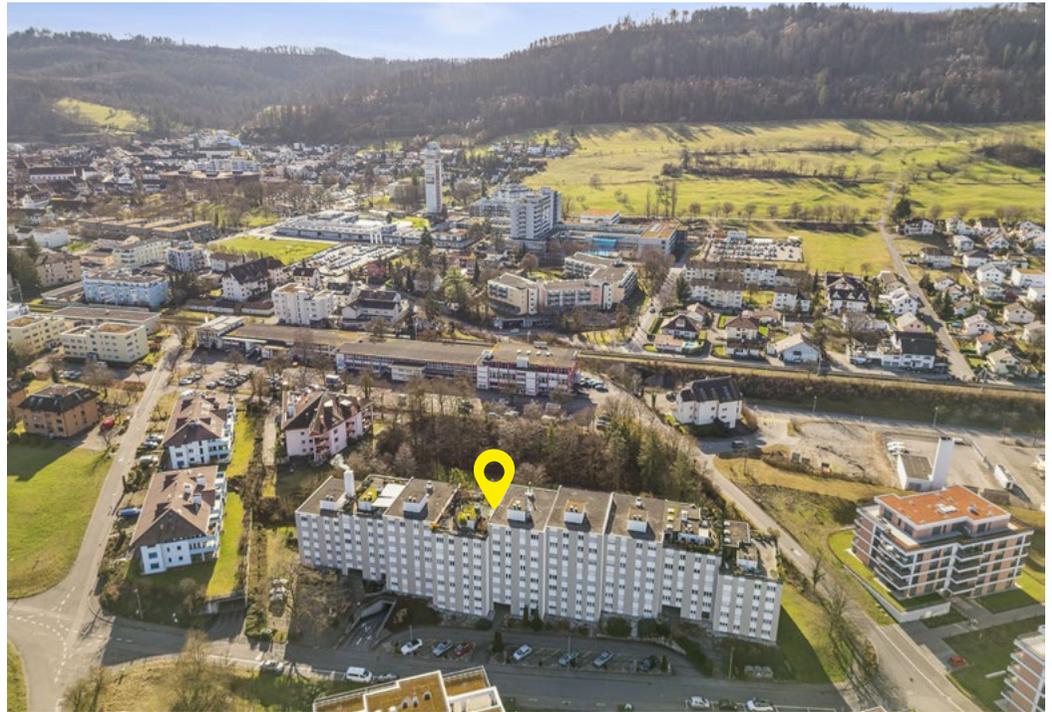
Wohnen mit Dachgarten und traumhafter Weitsicht

6-Zimmer Attika-Wohnung mit Hobbyraum, Salzstrasse 10, 5330 Bad Zurzach AG



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	16
Lage	18
Weiteres Vorgehen	24





Weitblick garantiert

In Bad-Zurzach an ruhiger Lage veräussern wir diese grosszügige Attikawohnung mit grosser Terrasse und vielen weiteren Extras. Ein Angebot, dass Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischer Grundriss und grosszügige Wohnfläche mit Cheminée sowie lichtdurchflutete Räume
- hohe Privatsphäre in der Wohnung sowie auf der Terrasse
- grosse Terrasse mit hochwertigem Pflanzenbestand
- zusätzlicher Hobbyraum im Untergeschoss
- zwei nebeneinanderliegende Parkplätze in der Einstellhalle
- gute Infrastruktur und Gratisbus in direkter Umgebung
- gute Verkehrsanbindung (in 25 Min. am Flughafen Zürich)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

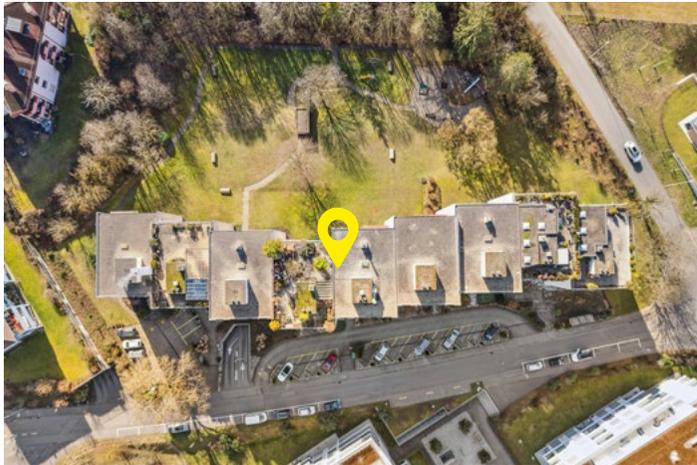
Überblick Immobilie

Immobilie	Attikawohnung
Adresse	Salzstrasse 10, 5330 Bad Zurzach AG
Parzellennummer	1009
Baujahr	1972
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Nasszellen	1 x mit Eckwanne, Lavabo, WC 1x mit Dusche, Lavabo, WC
Aussenraum	Dachterrasse mit hochwertigem Pflanzenbestand und professioneller Bewässerungsanlage Werkzeugraum
Stockwerk	7. Obergeschoss
Wohnfläche	180 m ²
Terrassenfläche	180 m ²
Wertquote	Wohnung: 17.9/1'000 2 Tiefgaragenparkplätze: 80/1'000
Nebenkosten (Ø der Jahre 2020 – 2022)	ca. 950 CHF/Monat inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2022)	Total: ca. 956'500 CHF Anteil: ca. 19'500 CHF

Heizung	Gas/Öl (Wechsel auf Fernwärme geplant), Wärmeverteilung über Radiatoren und Konvektoren Elektro-Fussbodenheizung in Küche und Nasszellen
Lift	vorhanden
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Cheminée mit Umluftfunktion im Wohnzimmer • Aussencheminée auf der Terrasse • grosszügiger Hobbyraum im Untergeschoss
Renovationen/Investitionen	Die Wohnung wurde im Jahr 2003 für rund 235'000 CHF saniert und befindet sich noch heute in einem sehr guten Zustand. Danach fanden fortlaufende Investitionen statt, sodass sich die Wohnung in einem bezugsbereitem Zustand befindet.
Parkieren	Doppelparkplatz Nr. 18 und 19 in der Tiefgarage ist im Verkaufspreis inkludiert
Eigentumsantritt	ab sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	890'000 CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per 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 Usanzen – 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.

Materialisierung

Fassade	Massive Bauweise mit Wänden aus Beton, Kalksandstein und verputztem Backsteinmauerwerk
Fenster	Alu 3-fach verglast
Bodenbeläge	Wohnbereich: Parkett Zimmer: Parkett Küche: Schieferplatten Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Weissputz Zimmer: Weissputz Nasszellen: Glasmosaik (Bisazza)
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz Arbeitsplatte: Granit Geräte: Steamer, Backofen, Glaskeramikherd, Kühlschrank, Tellerrechaud, Geschirrspülmaschine



Sonnige Lage mit Aussicht

In Bad Zurzach an leichter Hanglage ver-
äußern wir diese 6-Zimmer-Attikawoh-
nung mit Dachgarten und traumhaften
Weitblick. Das Haus ist bestandteil einer
Siedlung mit 9 Häuser, welche insgesamt
100 Wohneinheiten beinhalten.

Die Wohnung im 7. Stock ist mit einem Lift
erschlossen. Von hier oben geniessen Sie
einen wunderbaren Blick auf Bad Zurzach,
sowie auf den Rhein und Deutschland.
Die Nähe zu Deutschland für Einkäufe
und Kulturelles ist nur eines der Highlights
dieser Wohnlage. Kindergärten, Schulen
sowie der Anschluss an den öffentlichen
Verkehr, befinden sich in direkter Umge-
bung.

Zum Mehrfamilienhaus gehören viele Be-
sucherparkplätze vor dem Haus. Für die ei-
genen Fahrzeuge stehen zwei Parkplätze
in der Tiefgarage zur Verfügung.





Willkommen Zuhause!

Die Wohnung wurde gut gepflegt und kann ohne weiteres bezogen werden. Mit kleinem finanziellen Aufwand lässt sich die Wohnung geschickt nach dem eigenen Geschmack individualisieren. Auf der grossen Terrasse erwartet Sie ein wunderbarer Pflanzenbestand, eine professionelle Bewässerungsanlage, ein Aussencheminée sowie ein Werkzeugraum. Die Privatsphäre ist hier oben definitiv garantiert.

Der Grundriss der Wohnung ist grosszügig und praktisch. Problemlos lassen sich hier bei Bedarf Zimmer verbinden. Auch das Unterteilen des Wohnbereichs wäre aufgrund der Grösse eine Option. Wie auch immer Ihre Bedürfnisse sich entwickeln, diese Wohnung wird den Anforderungen gerecht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Hobbyraum im Untergeschoss. Eine Allgemeinwaschküche steht ebenfalls zur Verfügung. In der Wohnung ist jedoch ein Waschturm vorhanden.











Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3





Korridor mit Dachterrassenzugang



Dachterrasse mit Aussenchminée



Dachterrasse



Dachterrasse



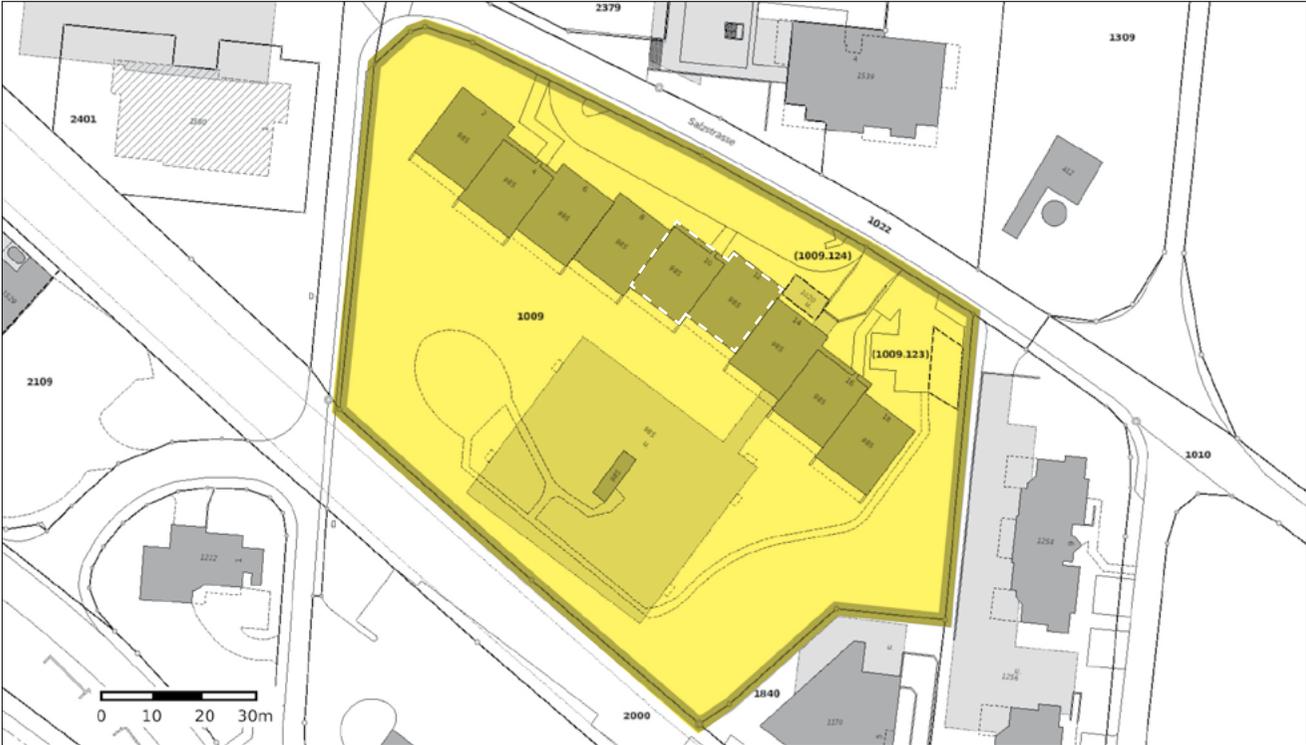
Dachterrasse mit Werkzeugraum



Dachterrasse



Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Aargau



Grundriss 7. Obergeschoss

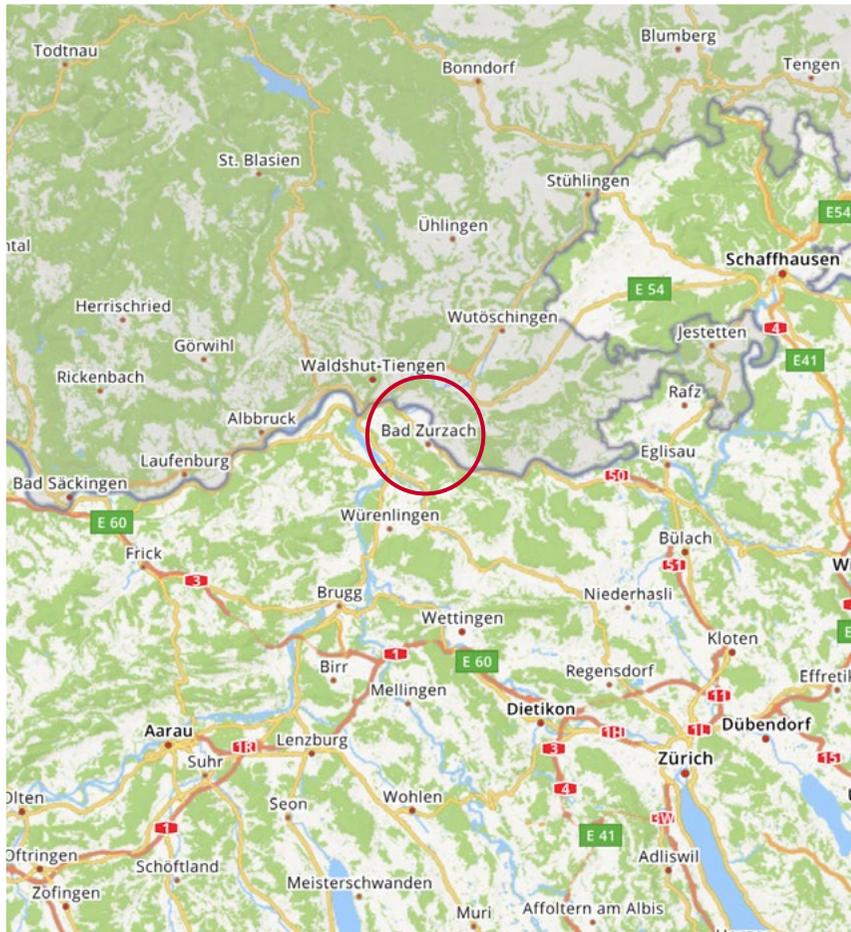
- Wohnbereich
- Dachterrasse



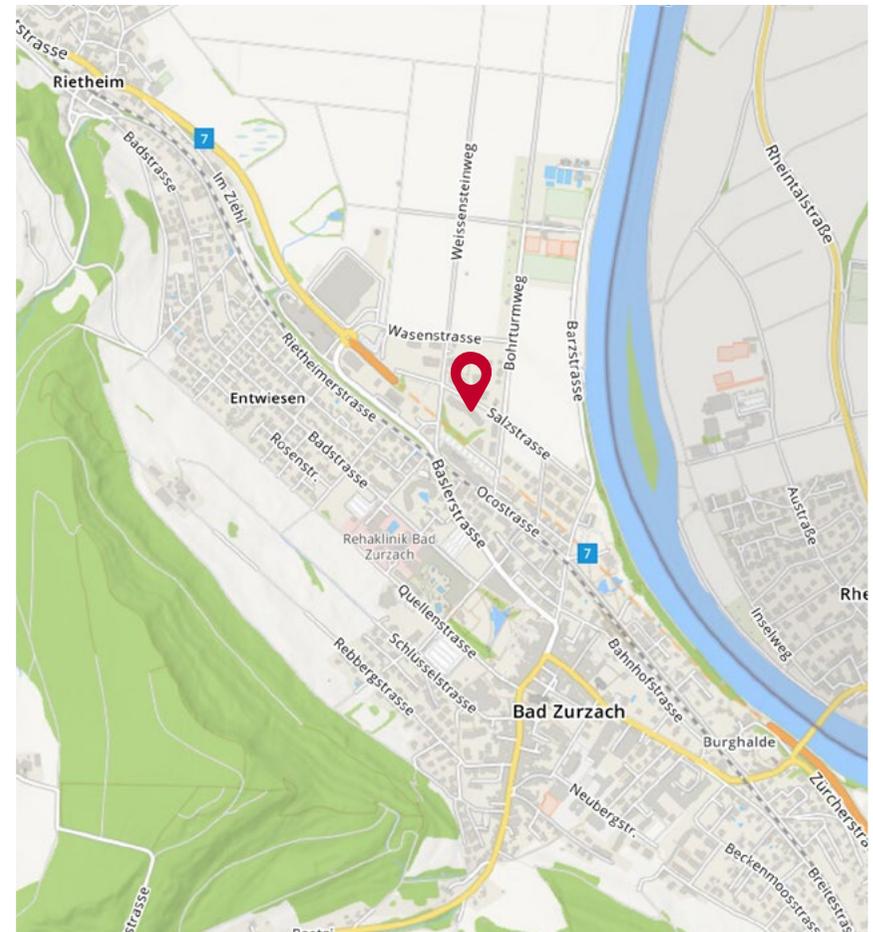
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



Infrastruktur in der Nachbarschaft



Einkaufen

1	Coop Supermarkt	484 m
2	Denner Filiale	582 m
3	Kiosk	632 m
4	Migros MM	922 m
5	Gerspacher	1.3 km

Gastronomie

16	Badrestaurant	464 m
17	Quellenbar	515 m
18	Clubhaus SC Zurzach	517 m
19	Ochsen da Gennaro e Gabri...	626 m
20	Restaurant Ochsen	627 m

Bildung

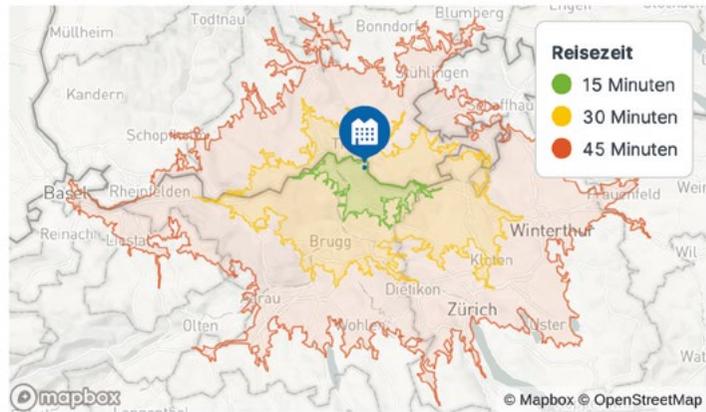
6	Gemeinschaftsschule Rhei...	617 m
7	Schulhof	662 m
8	Kindergarten Promenade	963 m
9	Regenbogen	992 m
10	Schule	999 m

Gesundheit

21	Klinik	267 m
22	ZURZACH Care	367 m
23	Klinik für Schlafmedizin	369 m
24	Dr. med. dent. Frei Marcel	622 m
25	Quellen Apotheke	625 m

Erreichbarkeit

Auto

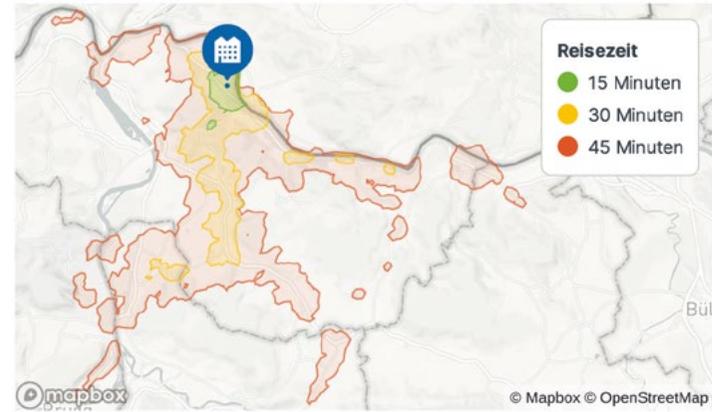


 Autobahnauffahrt 13.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|--|---|
|  30 Einkaufen |  39 Bildung |
|  67 Gastronomie |  16 Gesundheit |
|  195 Freizeit | |

Öffentlicher Verkehr



 Bahnhof Bad Zurzach 665 m

 Bus Salzstrasse 79 m

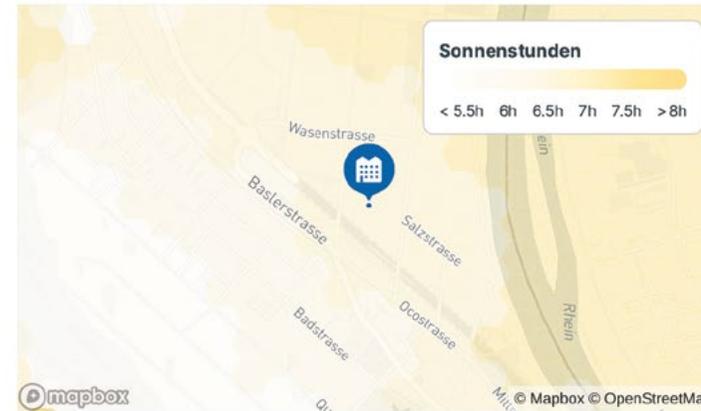
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|--|--|
|  3 Einkaufen |  0 Bildung |
|  10 Gastronomie |  5 Gesundheit |
|  21 Freizeit | |

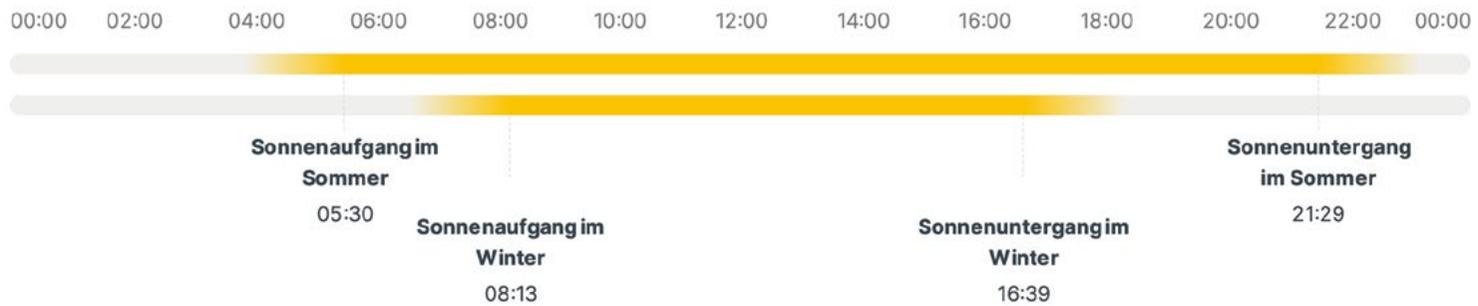
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h







Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
• Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
• Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
• Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

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

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Petra Zen-Ruffinen
Key Account Manager
Immobilienverkauf

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.