



Terrassenhaus mit Weitblick und Wohlfühlfaktor

4.5-Zimmer Terrassenhaus
Rebbergstrasse 45d, 5408 Ennetbaden



Daheim in Ennetbaden

In Ennetbaden an erhöhter Lage veräussern wir dieses gepflegte Terrassenhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential. Die Liegenschaft befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand und ist nach Absprache verfügbar. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- erhöhte Lage mit Weitsicht
- praktischen Grundriss
- wunderbare Terrasse (teilweise gedeckt)
- zusätzliche Gartenfläche mit Baumbestand hinter dem Haus
- Doppelgarage für zwei Fahrzeuge
- Ausbaupotenzial (Aufstockung möglich)

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Art der Immobilie | Terrassenhaus |
| Adresse | Rebbergstrasse 45d, 5408 Ennetbaden |
| Parzellennummer | 2375 |
| Grundstücksfläche | 297m ² |
| Kubatur | 905m ³ |
| Baujahr | 1968 |

| | |
|------------|-------------------------------------|
| Zimmer | 4.5 |
| Nasszellen | 2 |
| Parkieren | Doppelgaragenbox für zwei Fahrzeuge |

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Nettowohnfläche | ca. 115m ² |
| Terrassenfläche | ca. 85m ² |
| Nebennutzfläche | ca. 60m ² |
| Gartenfläche | ca. 190m ² |

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Bezugstermin | Januar 2025 oder nach Vereinbarung |
|--------------|------------------------------------|

| | |
|-------|--------------|
| Preis | 1.3 Mio. CHF |
|-------|--------------|

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Kunstharz
Arbeitsplatte: Edelstahl
Geräte: Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Glaskeramikherd (1Platte defekt),
Dampfabzug

Bodenbeläge

Wohnbereich: Parkett geölt
Zimmer: Parkett geölt
Küche: Parkett geölt
Nasszellen: keramische Platten

Wände

Wohnbereich und Zimmer: Tapeten, weiss gestrichen
Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch

Elektro

Die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2006.

Heizung

Gas
Wärmeverteilung über Radiatoren/Konvektoren

Fassade

Sichtbeton

Fenster

3-fach verglast, Baujahr 2016
Verdunkelung mittels handbetriebener Lamellenstoren

Nasszellen

1 x Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo
1 x Gäste-WC
1 x Dusche/WC im Untergeschoss

Stockwerke

1 Wohngeschoss plus Nebenräume im Untergeschoss

Nebenräume

grosszügiges Nebenraumangebot im Untergeschoss (Keller, Waschküche,
Dusche/WC, Schutzraum)

Umgebungsfläche

Terrassenfläche ca. 85m², teils gedeckt, Sonnenmarkise vorhanden
Gartenfläche hinter dem Haus ca. 190m²
1/6 Miteigentum an Parzelle 1690

Parkieren

Doppelgaragenbox für zwei Fahrzeuge

Renovationen

Die Liegenschaft wurde vorzu unterhalten und befindet sich in einem bezugs-
bereiten Zustand. Eine Auflistung der getätigten Investitionen erhalten Sie im
Anschluss an die Besichtigung.



Ihr neues Zuhause mit traumhaftem Weitblick und idyllischem Garten!

Willkommen in Ihrem künftigen Eigenheim an der Rebbergstrasse 45d in Ennetbaden. Dieses exklusive Terrassenhaus bietet alles, was das Herz begehrt: 4.5 grosszügige Zimmer, eine weitläufige, teils gedeckte Terrasse mit atemberaubendem Panoramablick und eine charmante Gartenfläche mit schönem Baumbestand. Hier können Sie inmitten der Natur entspannen und den Alltag hinter sich lassen, ob bei einem gemütlichen Abendessen auf der Terrasse oder einem erholsamen Nachmittag im Garten.

Das Haus befindet sich im obersten Teil der Überbauung und garantiert somit maximale Privatsphäre und Ruhe. Es befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand und kann mit kleinem finanziellen Aufwand nach Ihrem Geschmack umgestaltet werden.

Ein weiteres Highlight ist die unschlagbare Lage: Die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus. Mit dem Bus erreichen Sie den Bahnhof Baden in nur ca. 10 Minuten. Von dort aus gelangen Sie mit dem Zug in etwa 20 Minuten bequem in die Zürcher Innenstadt. Perfekt für Pendler und alle, welche die Vorteile von Stadt und Natur gleichermaßen schätzen.





Hauseingang





Wohnen



Wohnen



Essen/Wohnen



Zimmer 1



Essen/Wohnen



Küche



Küche



Korridor



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 2



Zimmer 4



Bad/WC



Dusche/WC





Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse







Vorplatz, UG



Schutzraum, UG



UG



UG



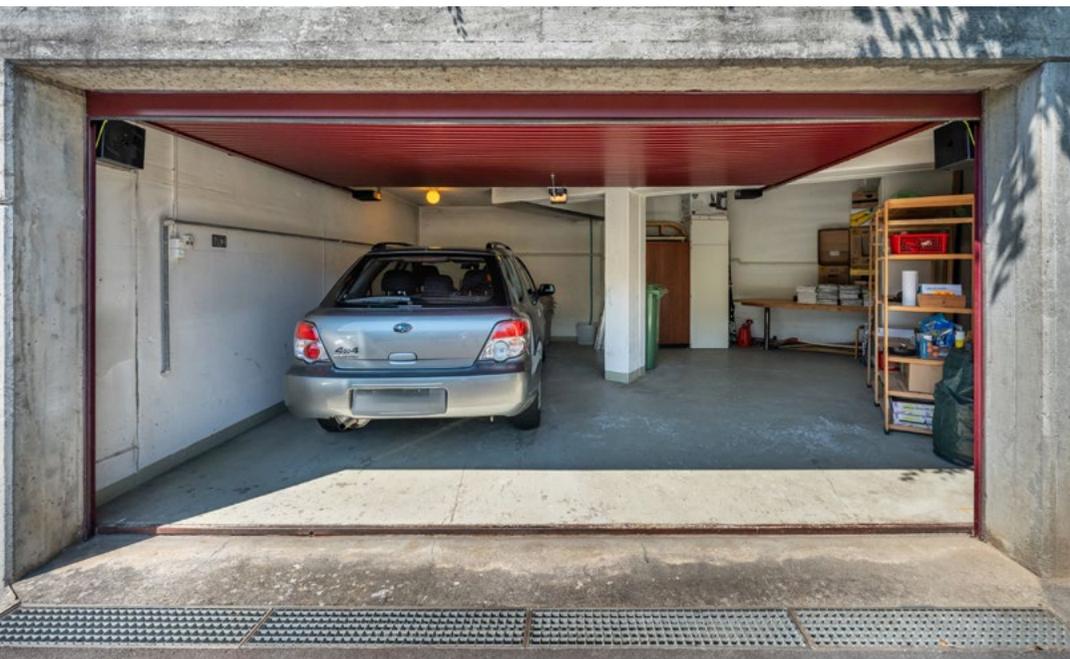
Dusche/WC, UG



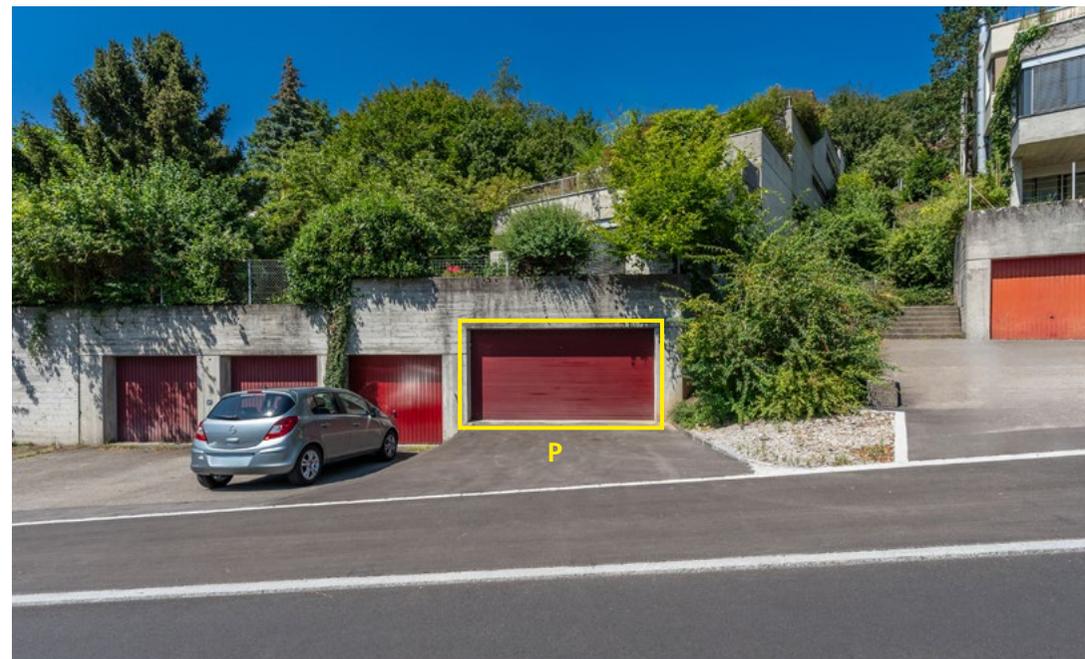
Waschen/Trocknen, UG



Kellerraum, UG



Doppelgarage



Doppelgarage mit Vorplatz

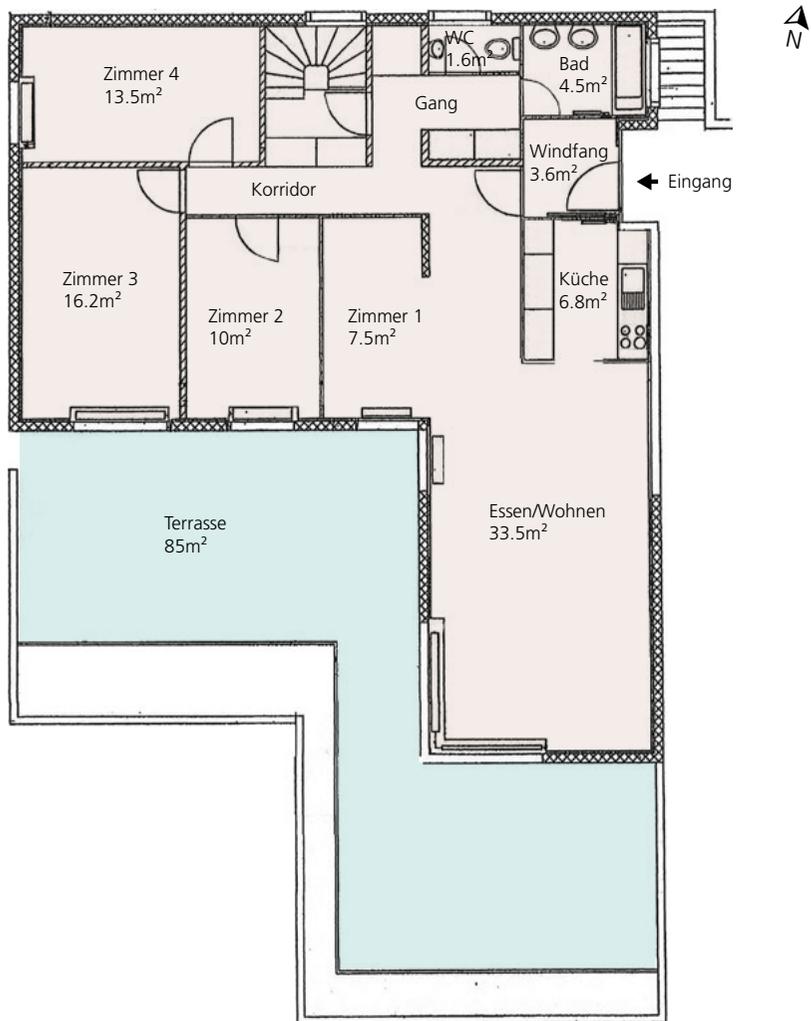






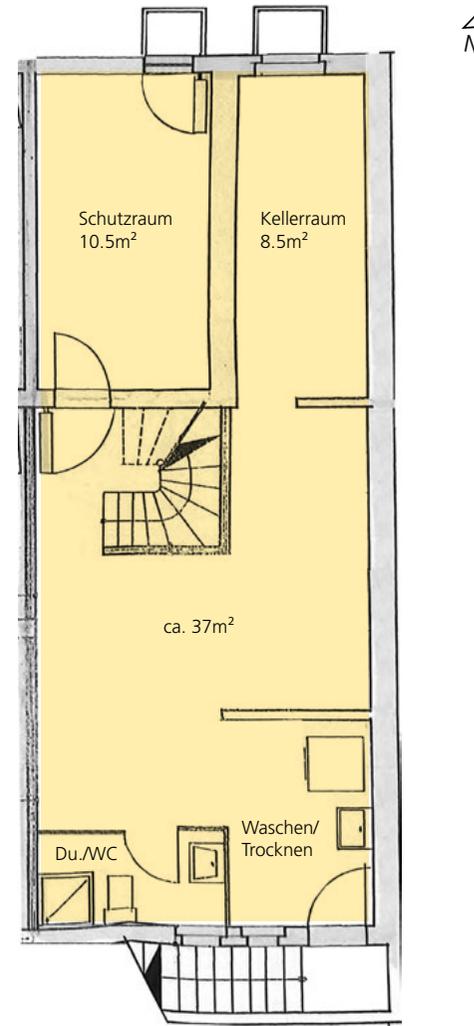
Grundriss

- Wohnbereich
- Terrasse



Grundriss Untergeschoss

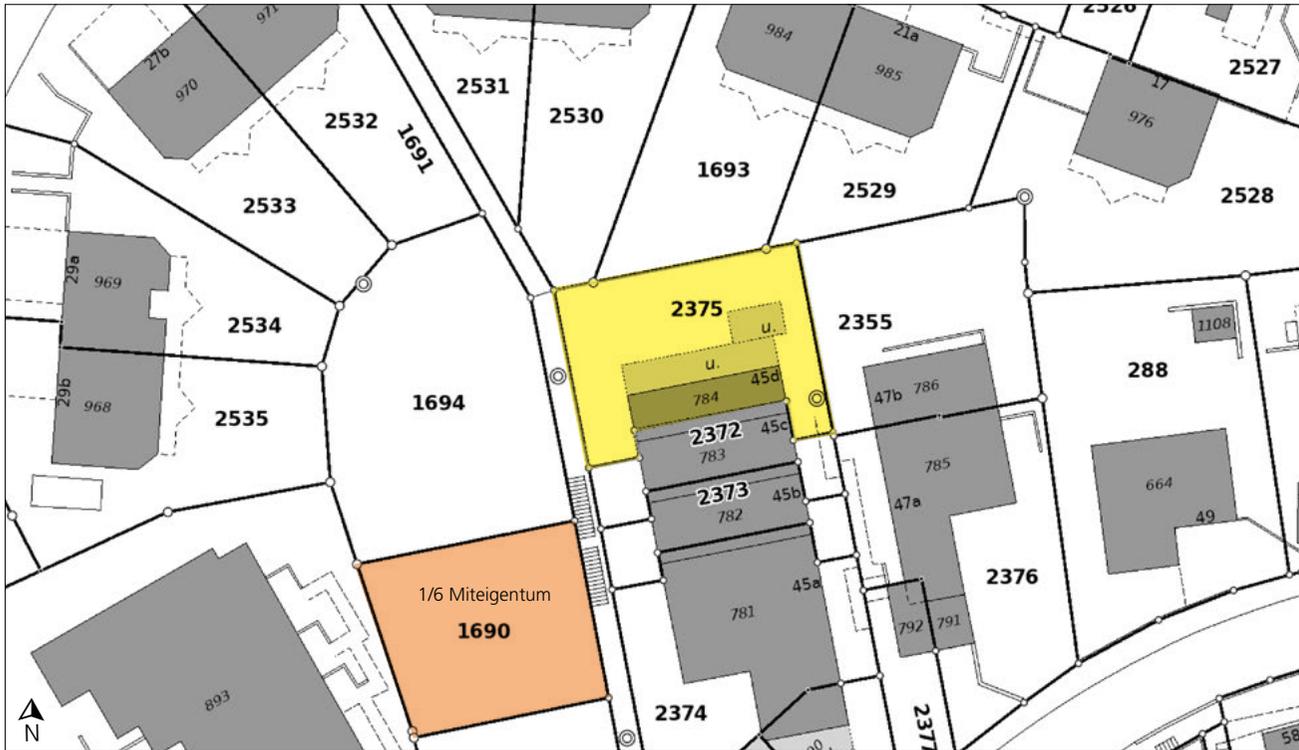
- Nebenräume



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

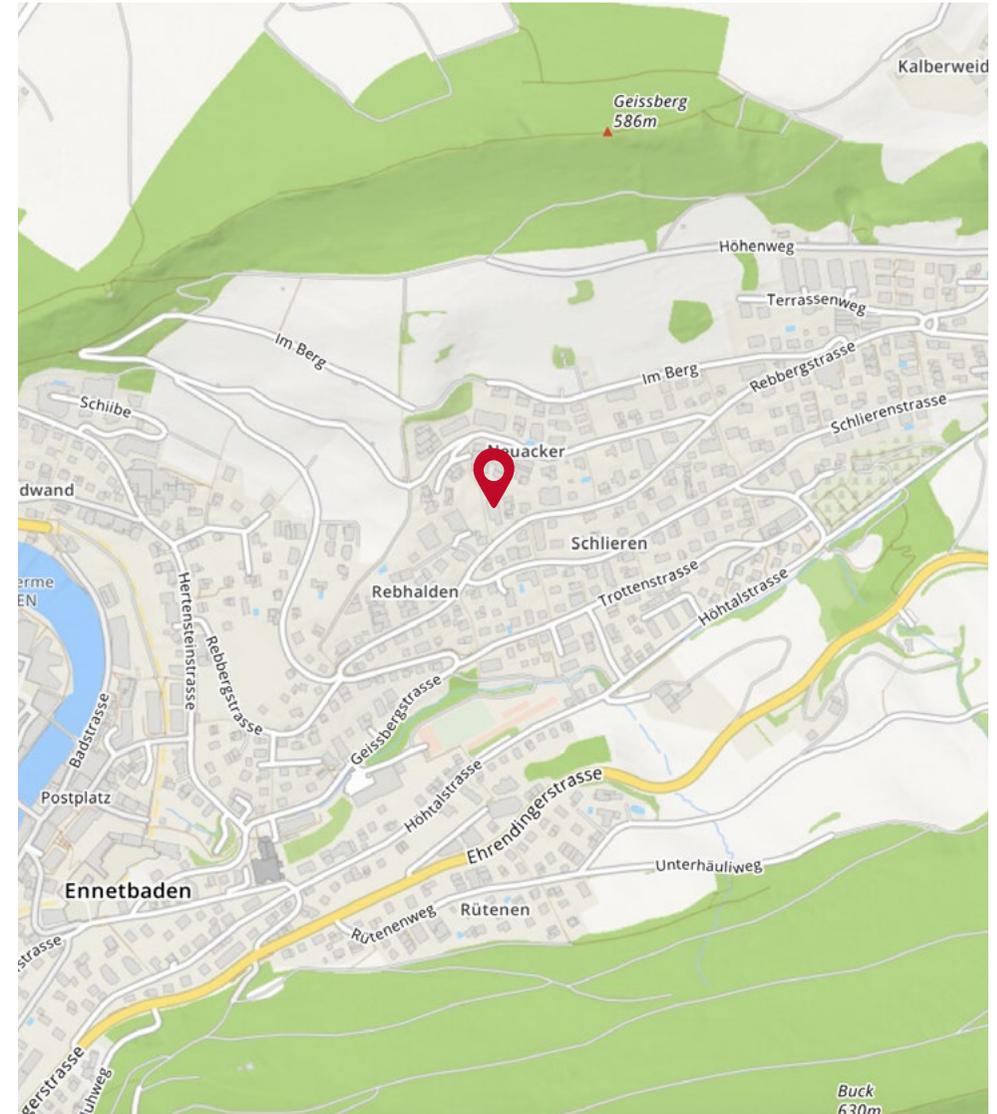
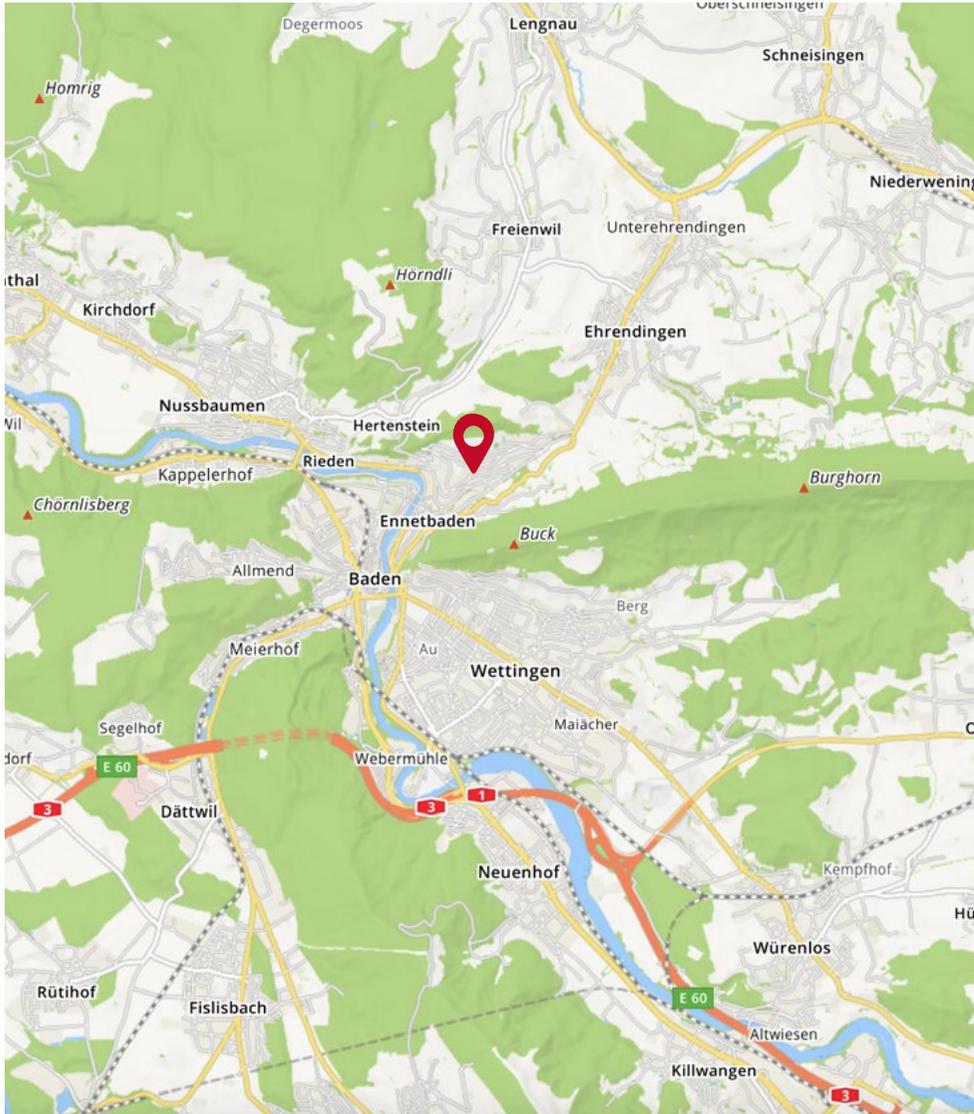
Katasterplan

- Terrassenhaus und Umschwung
- Gemeinschaftsparzelle



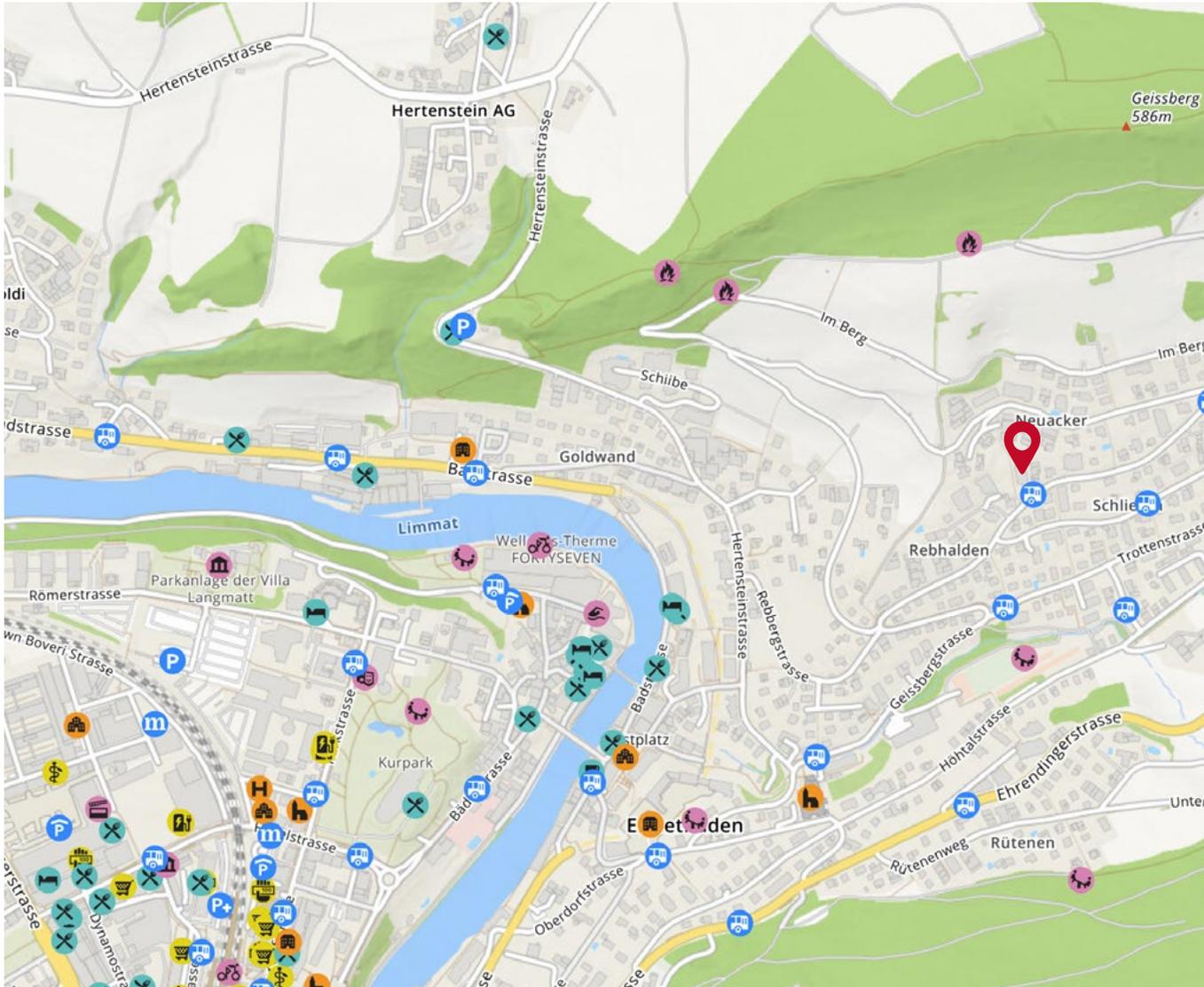
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

| | |
|------------------------|-------|
| • Supermarkt, Lidl | 1.1km |
| • Supermarkt, Alnatura | 1.1km |
| • Supermarkt, Aldi | 1.2km |
| • Geschäft, Rüedu | 1.2km |
| • Coop und Migros | 1.3km |

Öffentliche Verkehrsmittel

| | |
|---------------------------|-------|
| • Bushaltestelle Rebhalde | 40m |
| • Bahnhof | 1.2km |

Bildungsorte

| | |
|---------------------------------------|------|
| • Schule, Tagesstrukturen/Spielgruppe | 441m |
| • Schule, Primarschule Ennetbaden | 608m |
| • Kindergarten, Schulhaus Grendel | 708m |
| • Kindergarten, Ennethüsli | 1km |
| • mehrere Kitas in der Umgebung | |

Gesundheit

| | |
|--------------------------------|------|
| • Doktor, Reinle Elisabeth | 590m |
| • Doktor, Hausarztpraxis Baden | 641m |
| • Doktor, Bruno Libsig | 682m |
| • diverse weitere Praxen | |



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



Sandra Wagner

Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
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:

