



Zentrales und praktisches Wohnen in Baden

3.5-Zimmer-Eigentumswohnung
Kornfeldweg 13, 5400 Baden



Zentrales und praktisches Wohnen in Baden

An beliebter Lage in Baden veräussern wir diese 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei gedeckten Balkonen und einem Tiefgaragenplatz. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

- praktischer Grundriss
- offene Küche mit Essbereich
- zwei gedeckte Balkone
- zentrale Lage, gute Infrastruktur in der Umgebung
- Naherholungsgebiet in Gehdistanz
- optimaler Anschluss an den öffentlichen Verkehr

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Kornfeldweg 13, 5400 Baden
Parzellennummer	5230
Wohnfläche	ca. 80m ²
Aussenfläche	2 Balkone ca. 6m ² + ca. 6.5m ²
Baujahr	1988
Zimmer	3.5
Nasszellen	1
Parkieren	1 Tiefgaragenparkplatz
Wertquote	14/1'000
Nebenkosten	ca. 450 CHF/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	Total: ca. 1'325'000 CHF (Stand per 31.12.23) Anteil: ca. 19'850 CHF (Stand per 31.12.23)
Bezugstermin	ab sofort oder nach Vereinbarung
Preis	650'000 CHF

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Kunstharz

Geräte: Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampf-
abzug, Geschirrspüler

Bodenbeläge

Wohnbereich: Laminat

Zimmer: Laminat

Küche: keramische Platten

Nasszellen: keramische Platten

Wände

Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen

Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch

Elektro

Glasfaseranschluss

Die letzte Prüfung der Elektroinstallationen (SiNa) wurde am 22.04.2010 durch-
geführt.

Heizung

Gasheizung

Wärmeverteilung über Bodenheizung

Fenster

Holz/Holz

2-fach verglast

Fassade

Backstein 18cm

Aussenisolation (8cm) mit Kunststoffputz

Lift

nicht vorhanden

Nasszellen

1x Badewanne, WC, Doppellavabo, Spiegelschrank

Nebenräume

Reduit (in der Wohnung)

Kellerabteil (im Untergeschoss)

Aussenräume

Balkon Ost ca. 6m²

Balkon West ca. 6.5m²

Parkieren

Parkplatz Nr. 10 in Gemeinschaftstiefgarage

Wertrelevante Besonderheiten

Schwedenofen im Wohnbereich

Renovationen/Investitionen

Die Liegenschaft befindet sich grundsätzlich in einem bezugsbereiten Zustand,
würde sich jedoch über eine leichte Modernisierung freuen.



Sonnige Lage mit Aussicht

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause an begehrter Lage in Baden. Diese charmante 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen geräumigen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über zwei gedeckte Balkone, eine offene Küche mit Essbereich und ein grosszügiges Badezimmer mit Doppelavabo und Badewanne. Die Wohnung ist bezugsbereit, bietet jedoch auch Potenzial zur Auffrischung und individuellen Gestaltung. Helle und praktisch geschnittene Räume sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Siedlung wurde 1988 erstellt und befindet sich noch heute in einem guten Zustand. Sie umfasst 56 Wohneinheiten, welche sich auf 4 Hausblöcke verteilen. Für Besucher stehen zahlreiche Besucherparkplätze zur Verfügung. Für das eigene Auto steht ein Parkplatz in der Gemeinschaftsgarage zur Verfügung. Für Fahrräder gibt es einen Veloraum im Untergeschoss. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorzuheben. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle von welcher Sie innert 10 Minuten im Zentrum von Baden sind. Hier erwartet Sie ein grosses Angebot. Einkaufszentren, Apotheken, Ärzte sowie der Wochenmarkt welcher frische und regionale Produkte anbietet.





Entrée/Wohnen



Wohnen



Küche/EsSEN



EsSEN



Küche/Essen



Küche/Balkonzugang



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer



Balkon



Wohnen/Balkonzugang



Balkon





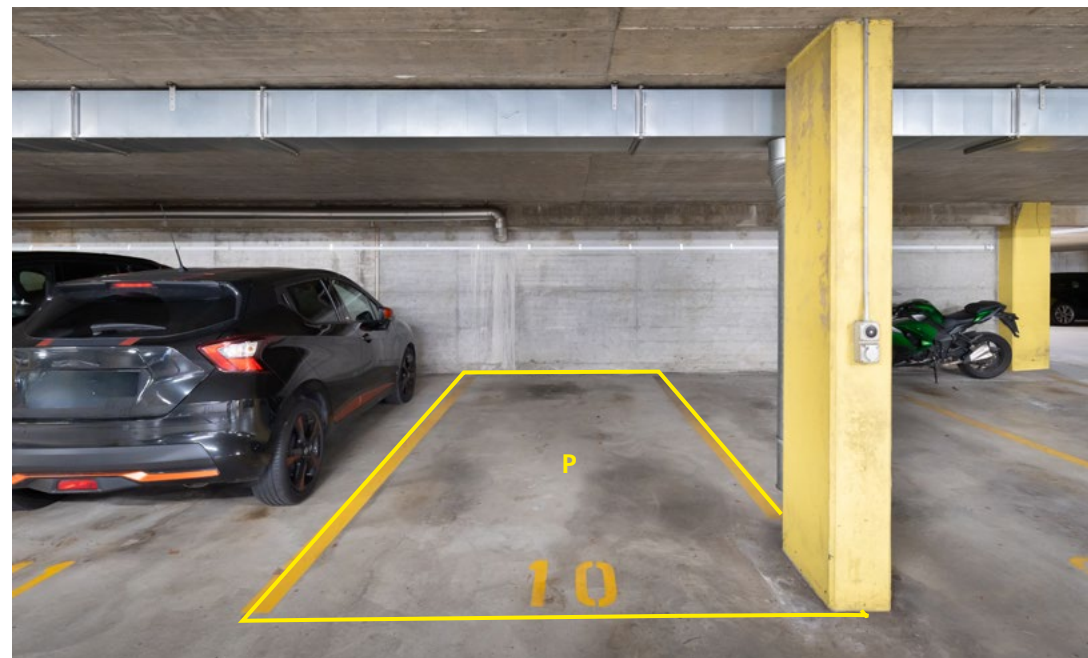
Waschküche (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



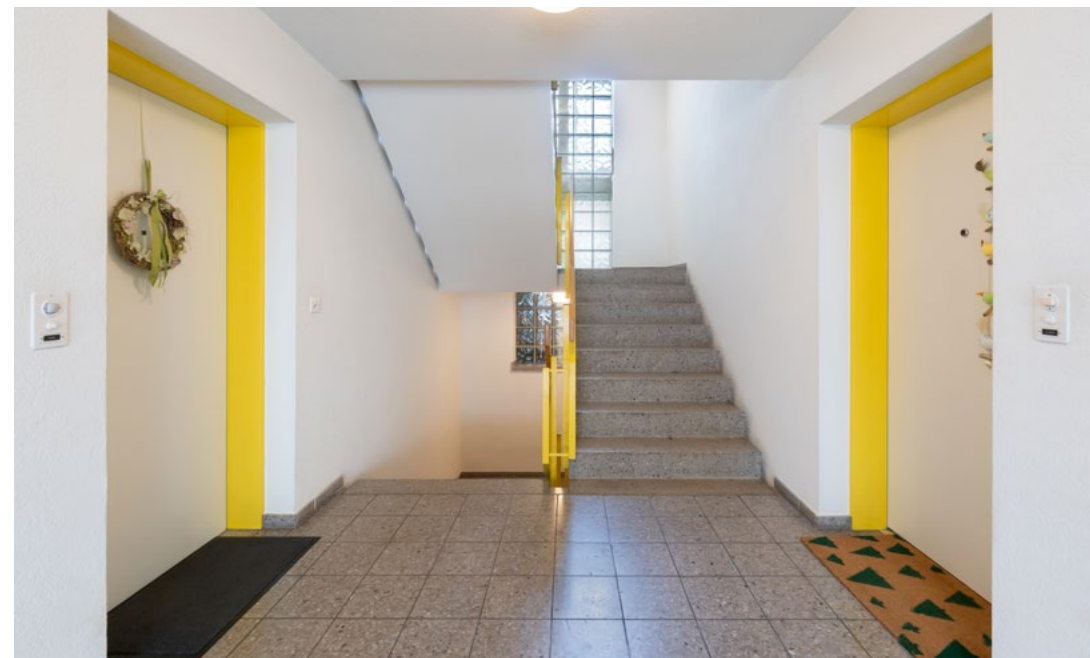
Trockenraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Velorum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Einstellplatz Nr. 10 in der Tiefgarage



Siedlung Aussenbereich

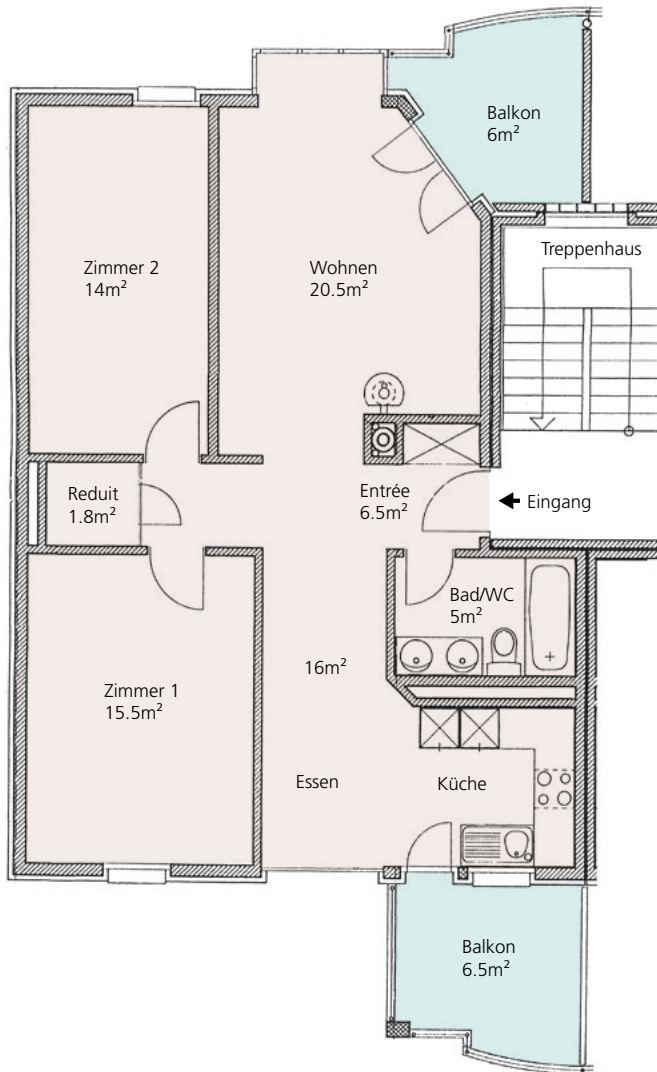
Treppenhaus





Grundriss 1. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon



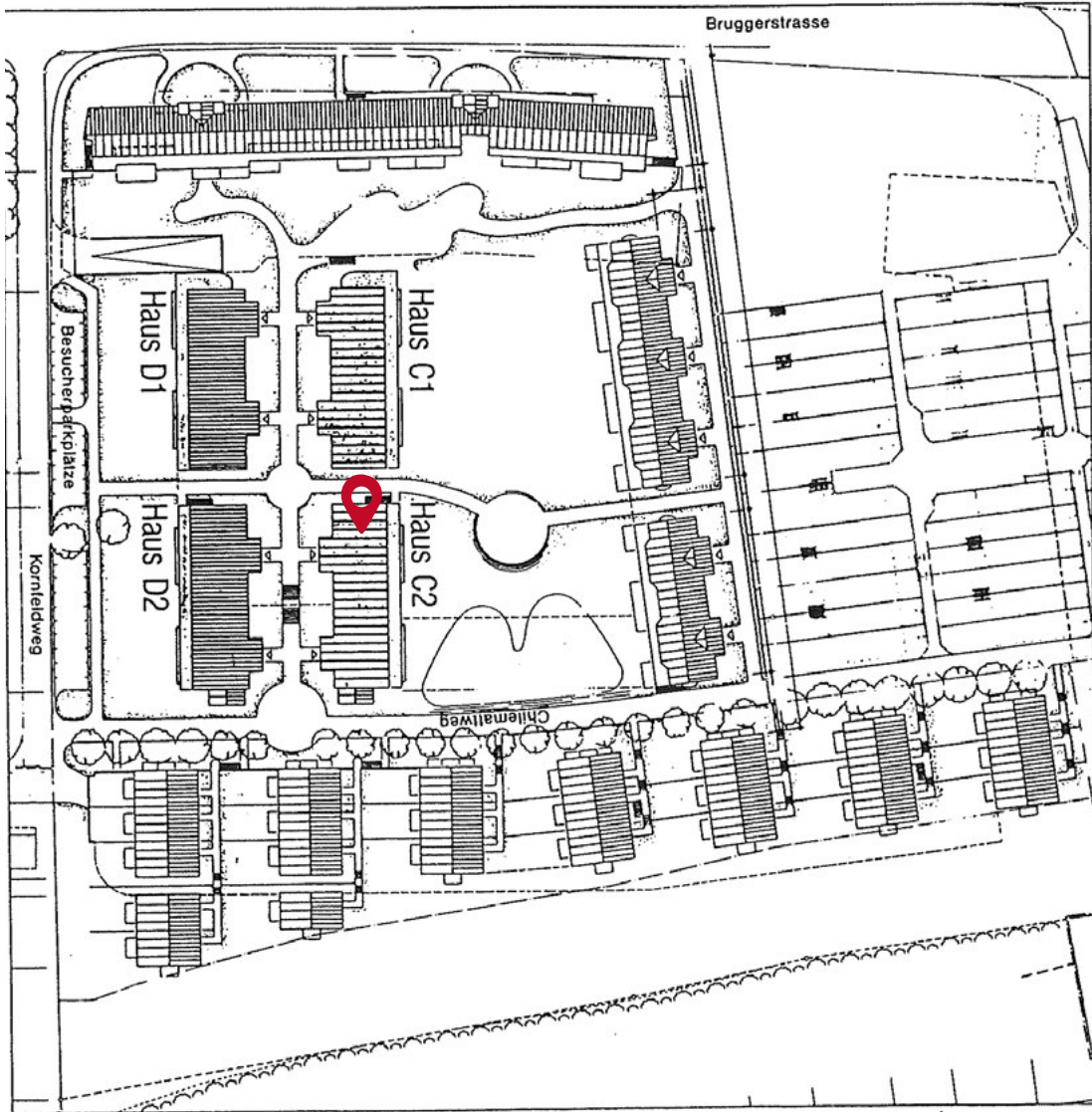
Grundriss Tiefgarage

- Parkplatz Nr. 10



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

Siedlungsplan

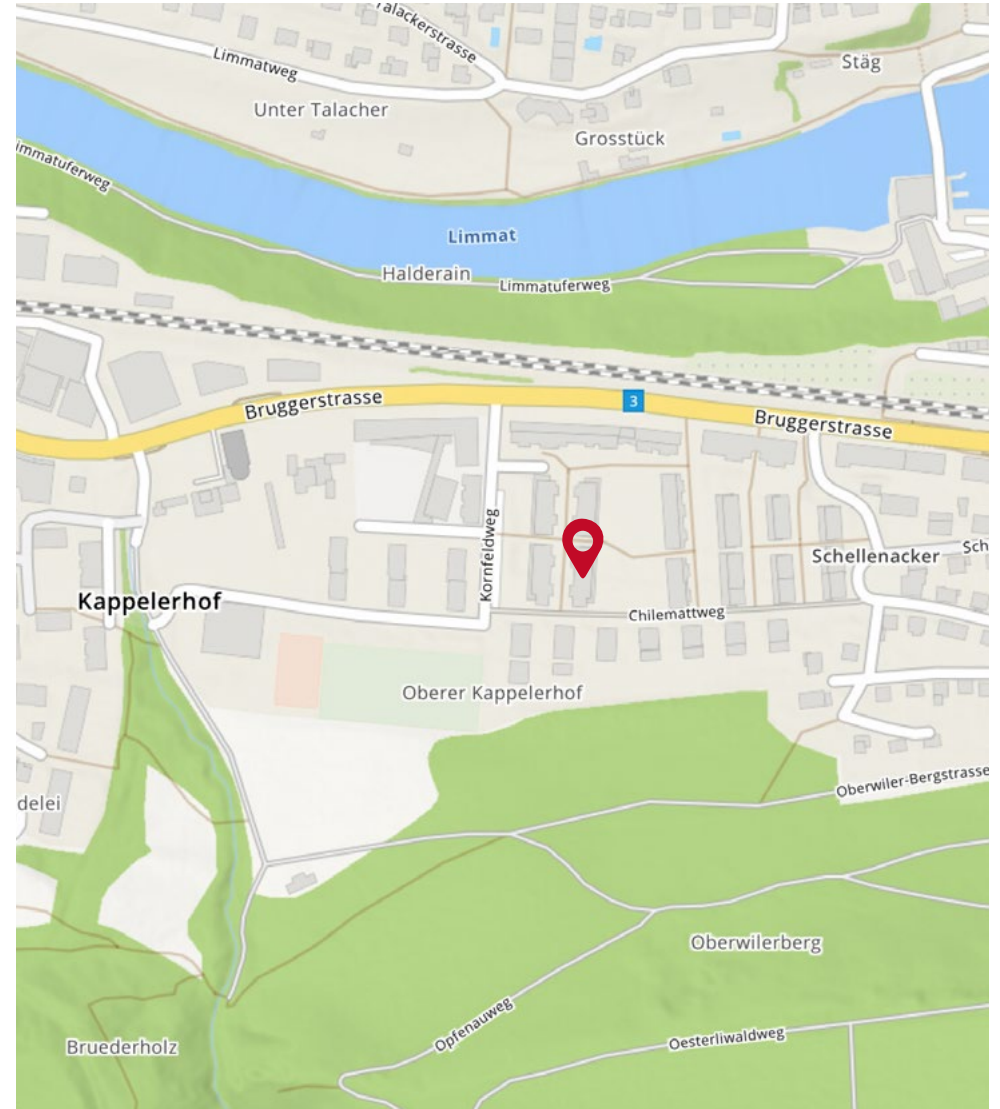
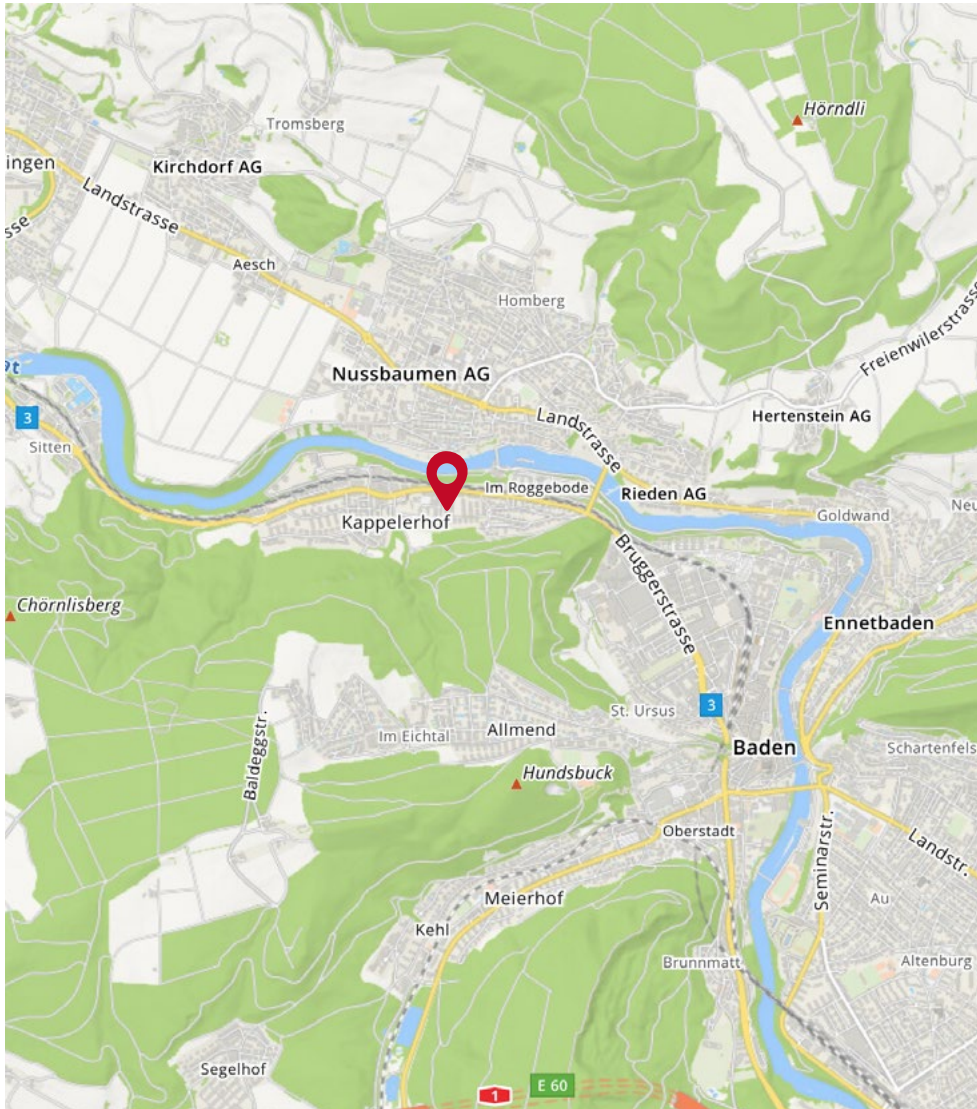


Katasterplan



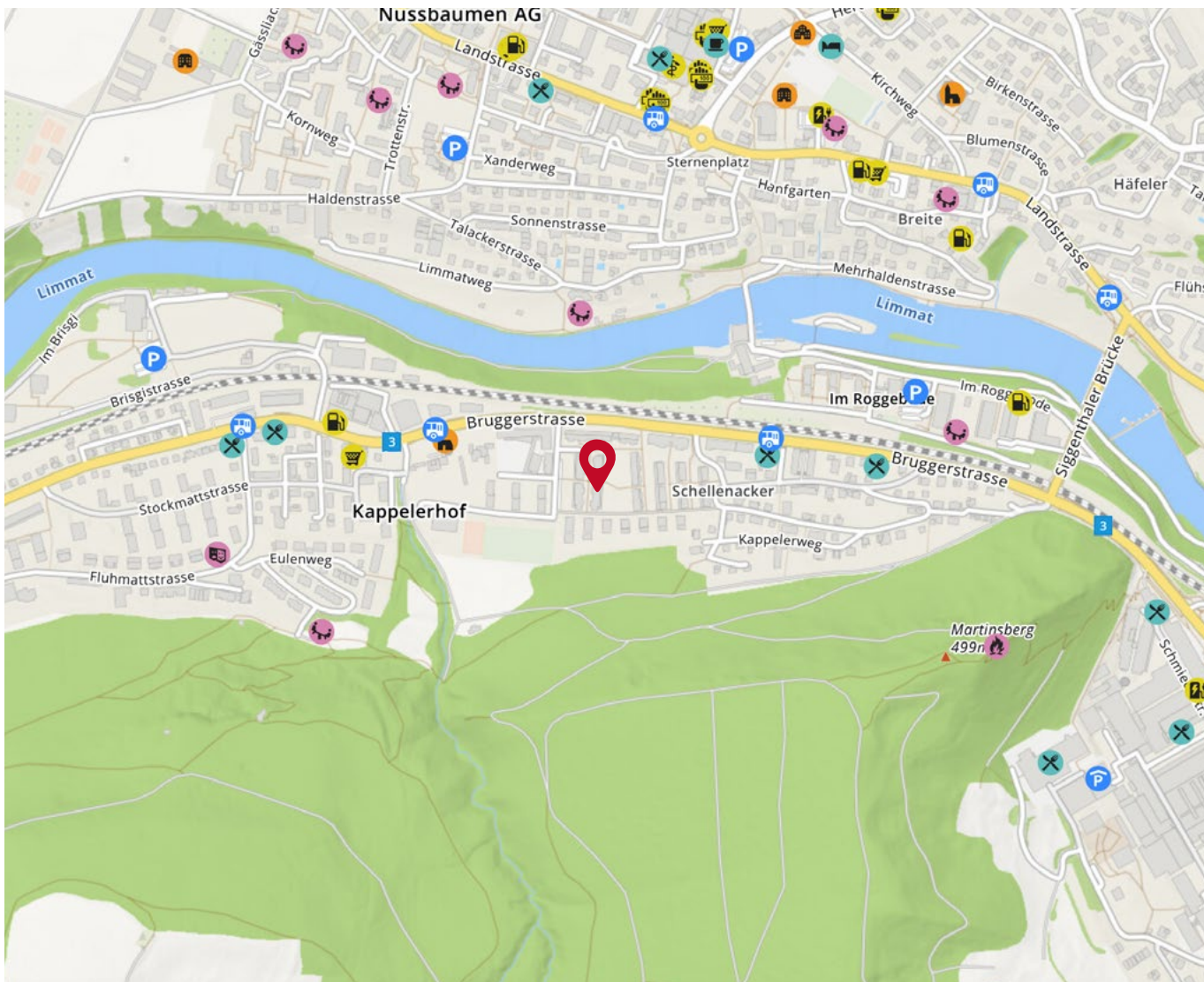
Quelle: agis Kanton Aargau

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

• migrolino Baden Kappelerhof	950m
• Bäckerei-Konditorei Frei AG	1.1km
• Markthof Nussbaumen	1.2km
• Einkaufen Coop Supermarkt Baden	1.8km
• Migros-Supermarkt – Baden	2.1km

Öffentliche Verkehrsmittel

• Bushaltestelle: Baden Kapelle	190m
• Bahnhof Baden	2km

Bildungsorte

• Schule Kappelerhof	100m
• Kindergarten Kappelerhof	200m
• ABB-Technikerschule	1.6km
• Schulhaus Goldiland	1.8km

Freizeitangebote

• Kappiinseli	650m
• Nordportal Eventhalle Baden	1.4km
• Kino Trafo	1.8km
• Schweizer Kindermuseum	2.5km



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



Robert Magalhaes

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:

