

Sehr ruhig gelegenes EFH mit Umschwung zu verkaufen

Dieses EFH ist sehr gut erhalten. Die Parzelle ist 849 m² gross, wobei davon 255 m² Landwirtschaftsland sind. Das freistehende Haus grenzt an weiteres Landwirtschaftsland, welches nicht überbaut wird. Die Liegenschaft liegt in einer Sackgasse und ist frei von Durchgangsverkehr (auch von der SBB).

Das Haus bietet eine schöne Fernsicht auf den Schwarzwald.

Vom grossen Vorplatz kommt man ins grosse Wohnzimmer (Wohn- und Esszimmer). Die Küche liegt gleich daneben.

Der Eingang ist gross bemessen. Hier befindet sich auch die Treppe in den oberen Stock.

Im Erdgeschoss befinden sich nebst dem Wohn- und Esszimmer und der Küche auch ein Schlafzimmer und daneben ein grosses Badezimmer mit Badewanne und Dusche und einer Toilette. Vom Badezimmer kann man den nach Norden ausgerichteten Balkon betreten.

Im oberen Stock befindet sich ein grosser «Eingangsbereich» mit Zugang zu drei Schlafzimmern, wobei alle Schlafzimmer eine Dachschräge aufweisen. Ebenfalls befindet sich ein Badezimmer im OG.

Hier ist auch der Zugang zum Dach mittels einer in der Decke eingelassenen Treppe. Sowohl der Dachboden als auch das Dach sind komplett isoliert (Dach 180 mm; Dachboden ca. 100 mm). Der Estrich kann nur kniend «begehen» werden.

Im unteren Stock befinden sich die Garage (breites Einfahrtstor), eine grosse Waschküche, ein Luftschutzkeller sowie ein weiteres Kellerabteil, welches als Bastelraum benutzt wird.

Ein separater Ausseneingang bietet Platz für Velos (relativ schmal).

Das Haus ist in einem guten Zustand. Alle Fenster sind dreifach-isoliert. Das Dach – wie bereits erwähnt – ist isoliert. Ebenso sind die Wände innenisoliert. Lediglich in einem Schlafzimmer wurde der Fussboden nicht neu gemacht.

Das EFH wird zurzeit geräumt, weshalb leider keine besseren Fotos machbar sind. Das Haus kann frühestens im Januar 2023 bezogen werden.

Machen Sie sich einen besseren Eindruck anlässlich eines Besuches!



Zugang zum Haus



kleiner Teich beim Eingang



grosser Sitzplatz



Eingang (links) und Eingang ins Wohnzimmer (im Schatten)

Sitzplatz



grosses Wohn- und Esszimmer



Küche



Badzimmer Parterre



Badzimmer Parterre / Zugang zu Balkon



Eingangsbereich Parterre (Zugang zum Badezimmer EG)



Schlafzimmer EG

Obergeschoss:



Schlafzimmer OG links



Aussicht (Schlafzimmer OG)

Das gleiche Schlafzimmer befindet sich auch auf der Ostseite.



Schlafen OG re (Büro)



Schlafen OG re (Büro)



Badezimmer OG (Dusche / WC / Lavabo)

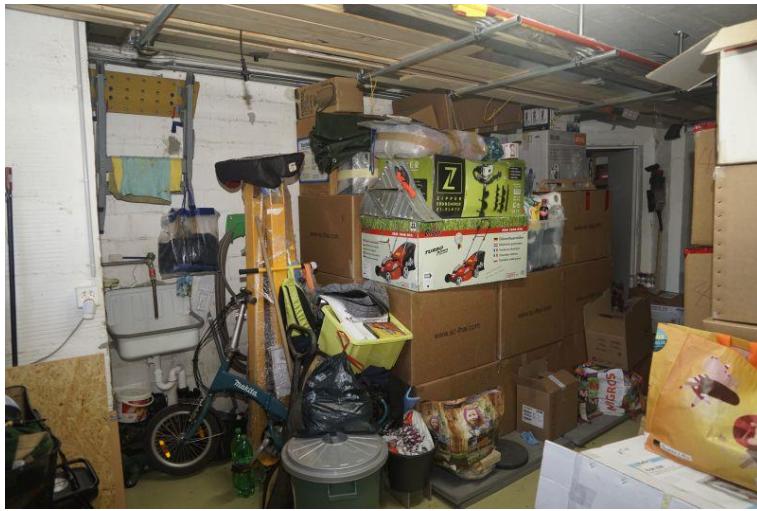
Untergeschoss:



Waschküche



Garageneinfahrt



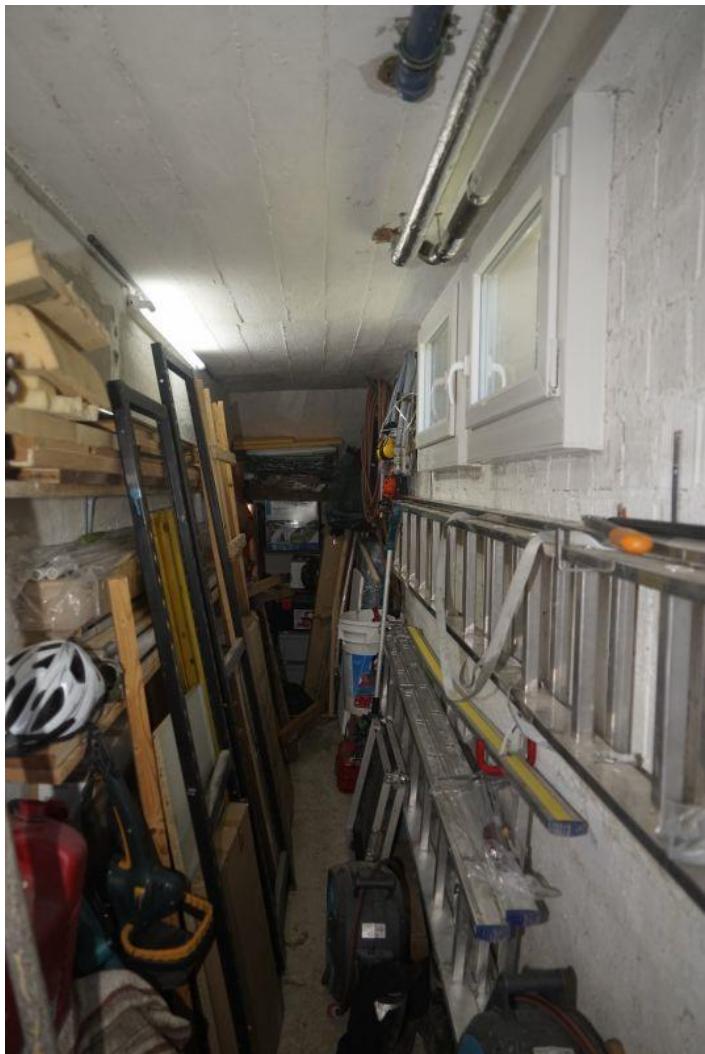
Eingangsbereich Keller (Lavabo und Toilette)



Atelier



Stauraum/Luftschutz



Veloraum; separater Eingang rechts vom Garagentor

Sonstige Aufnahmen:



Ansicht Nord



Gartenhaus (wird noch fertig erstellt)



Ostansicht (mit Land)

Links ist der Notausgang des Tunnels ersichtlich.



Dachstock



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bad Zurzach / 90

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4323 Bad Zurzach
Grundstück-Nr.: 90
E-GRID: CH 43660 01573 49
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Tiergarte
Plan-Nr.*: 55
Fläche*: 601 m²
Kulturart*: Gartenanlage, 499 m²
Gebäude*: Gebäude, 102 m²
Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 791, 102 m²
Rehwiesenstrasse 6, 5330 Bad Zurzach 0
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: Alt LB und alt GB 946

Eigentum:

Alleineigentum
Mohni Robert, 22.03.1962 22.05.1996 011-1224 Kauf
03.11.2006 011-2496 Urteil

Anmerkungen:

01.01.1996 011-1526 Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.011-
2012/008046
14.02.2019 021-2019/1315/0 Enteignungsbann ID.021-2019/000504

Dienstbarkeiten:

23.05.1957 011-543	(L)	Näherbaurecht für einen Balkon und eine Treppe ID.011- 1955/084291 z.G. LIG Bad Zurzach/2120	11.08.1988 011-2445
23.05.1957 011-543	(R)	Näherbaurecht für einen Balkon und eine Treppe ID.011- 1955/084291 z.L. LIG Bad Zurzach/2120	11.08.1988 011-2445

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Achtung: Es erfolgte ein Landabtretung von 207 m² (Bauland) und eine Zuteilung von 455 m² (Landwirtschaftsland). Die endgültige Vermessung ist noch nicht erfolgt. Letztlich resultiert ein Landanteil von 601 – 207 + 455 = 849 m². Dieser Wert kann sich leicht ändern.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
 Postfach, 5001 Aarau
 Tel.: 0848 836 800
 Fax: 062 836 36 63
 www.agv-ag.ch



28045

Herr
 Robert Mohni
 Rehwiesenstrasse 6
 5330 Bad Zurzach

Mit E-Banking bezahlt!
 Valuta: 24.12.2021

Jahresrechnung 2022 Nr. 3715933

Fälligkeit: 1. Januar 2022

Index: 497

Eigentümer/Eigentümerin

Aarau, 15. November 2021

Robert Mohni

Policen-Nr.:	193430	Schätzungsdatum:	22.11.2013
Versichertes Objekt:	Zurzach, Geb. Nr. 791, Rehwiesenstrasse 6 Einfamilienhaus	Versicherungsart:	Neuwert
Deckung			
Feuer und Elementar	680'000	0.330	224.40
Zus. Aufräumkosten	680'000	0.010	6.80
Überschussbeteiligung Feuer/Elementar			-115.60
Eidg. Stempelabgabe 5%			5.80
Interventionsabgabe	680'000	0.045	30.60
Präventionsabgabe	680'000	0.040	27.20
Rechnungsbetrag			179.20



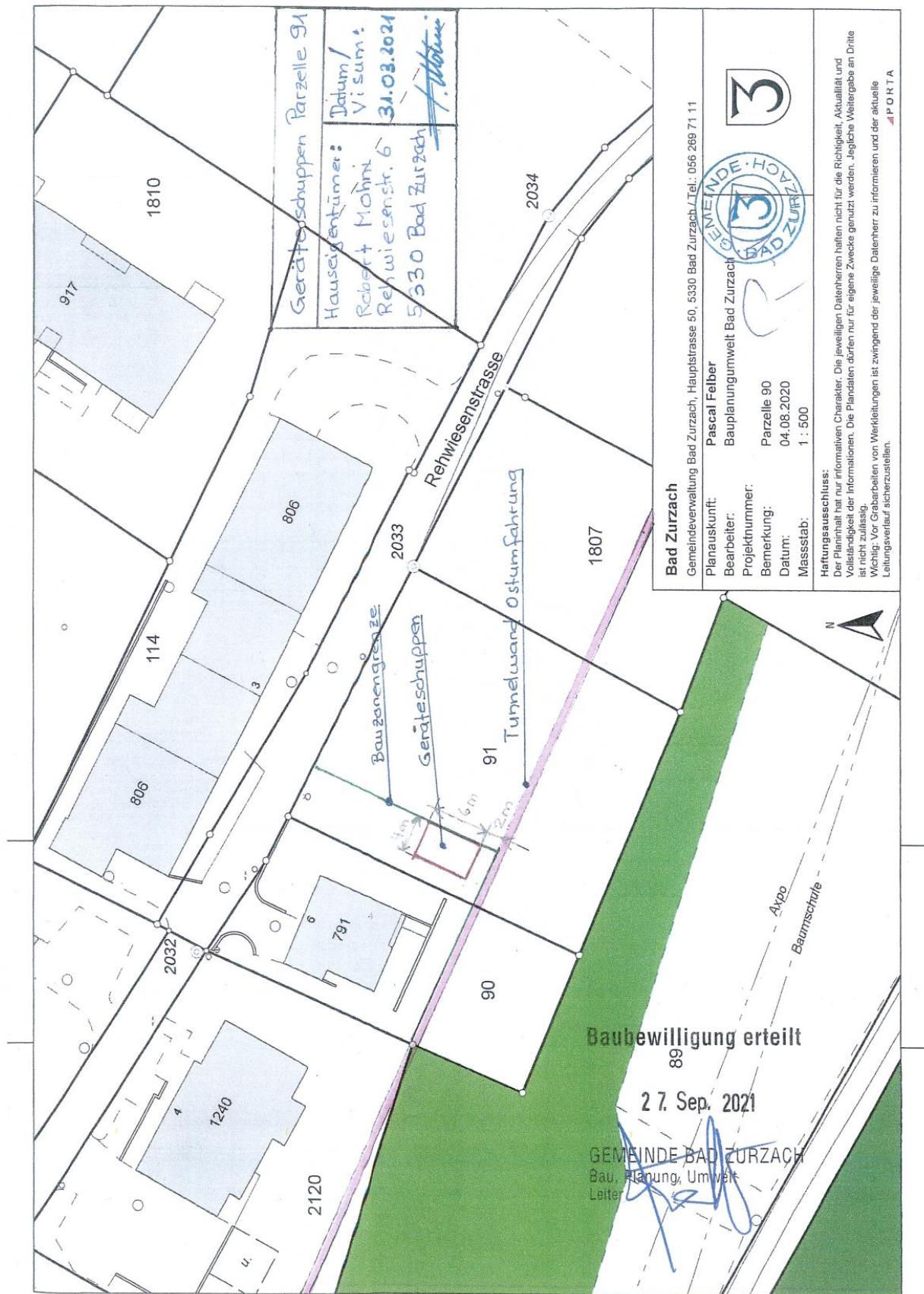
▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ▼▼▼ Bitte auch Rückseite beachten

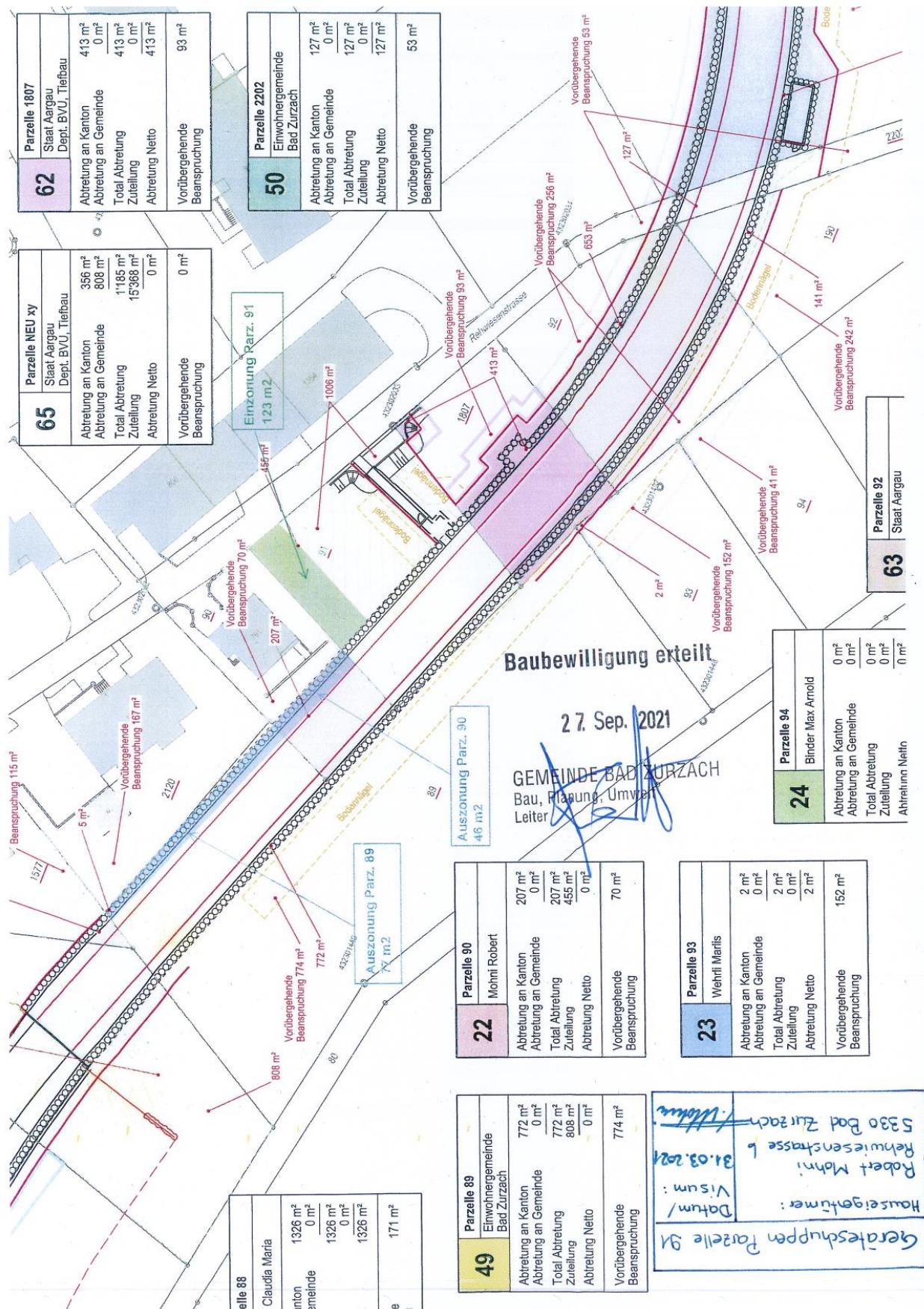
Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
inzahlung für/Versement pour/Versamento per	Einzahlung für/Versement pour/ Versamento per	Keine Mitteilungen anbringen Pas de communications Non aggiungere comunicazioni	<input type="checkbox"/>
Aargauische Gebäudeversicherung 5001 Aarau	Aargauische Gebäudeversicherung 5001 Aarau		
onto compte onto	01-36236-2	Konto Compte Conto	01-36236-2
r. 179	c. 20	Fr. 179	c. 20
nbezahl von / Versé par / Versato da			
00 00000 00280 45000 00371 59335			
Herr Robert Mohni Rehwiesenstrasse 6 5330 Bad Zurzach			
Herr Robert Mohni Rehwiesenstrasse 6 5330 Bad Zurzach			



Die Annahmestelle
 L'office de dépôt
 L'ufficio d'accettazione

0100000179205>0000000028045000037159335+ 010362362>





Dieses freistehende EFH ist in einem gepflegten Zustand. Die grossen Renovierungsarbeiten wurden in den Jahren 2011-2014 durchgeführt (Dachfenster, Dachisolation, 3-fach isolierte Fenster, Küche, Außenfassade, Bodenbeläge). Die Kellerfenster sind hingegen «lediglich» 2-fach isoliert.

Die Fenster gegen die «Ostumfahrung» sind zusätzlich noch schallisoliert.

Die Luft-Wärmepumpe wurde 2011 installiert (750 Liter Boiler).

Die elektrischen Installationen sind alle auf dem neuesten Stand. Alle Steckdosen und Schalter wurden im Jahr 2021 ausgewechselt. Das Elektrotableau ist ebenfalls neu.

Die Ausrichtung des Daches ist ideal für Solarzellen.

Besonderes:

- a) Die amtliche Vermessung ist infolge des Tunnelbaus in Bad Zurzach (Ostumfahrung) noch nicht abgeschlossen. Das Grundstück hat etwa 849 m², wovon 255 m² Landwirtschaftsland sein wird.
 - b) Es wurde vor Beginn der Ostumfahrung ein Rissprotokoll erstellt. Die Auswertung wird jedoch erst nach der Fertigstellung der Ostumfahrung (etwa Sommer/Herbst 2023) durchgeführt.
 - c) Für allfällige künftige Baubewilligungen hat der Kanton eine sog. «Tunnelrichtlinie» erstellt. Diese Richtlinie ist Bestandteil bei einer Verkaufsübergabe.
 - d) Für den angrenzenden Notausgang des Tunnel (auf einem Foto ersichtlich) wird etwa im Sommer 2023 ein Zugangsrecht für Unterhaltsarbeiten des kant. Bauamtes (ca. 2 m breite Landschneise) im Grundbuch eingetragen. Dies wurde erst mündlich vorgetragen!
 - e) Das Haus ist infolge Wegzug erst anfangs Januar 2023 bezugsbereit!

Um sich ein besseres Bild machen zu können, ist eine Besichtigung lohnenswert. Vereinbaren Sie mit Herrn Max Käser oder Frau Bamberger einen Besichtigungstermin:

Max Käser 078 637 37 39 (bitte allenfalls SMS/WhatsApp/Telegram/Threema)

Martha Bamberger 079 784 70 61 (*Im Verhinderungsfall von Max Käser*)

Mail: info@q-e-d.ch

VERKAUFSPREIS: CHF 990'000