

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 Einfahrtstorf), eine grosse Waschküche, ein Luftschutzkeller sowie ein weiteres Kellerabteil, welches als Bastelraum benützt wird.

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

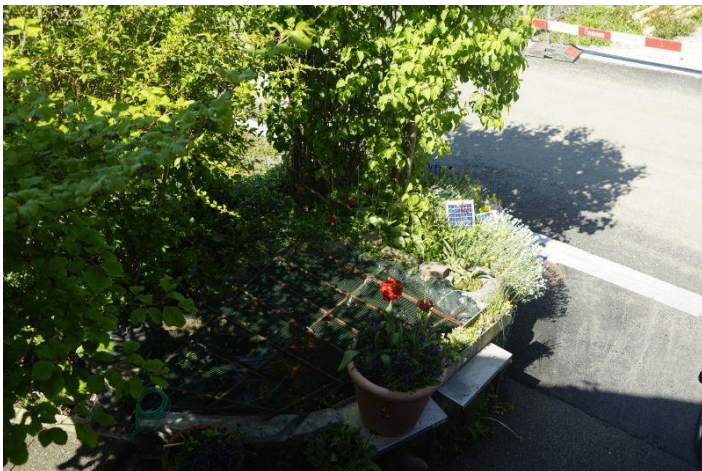
Das Haus ist in einem guten Zustand. Alle Fenster sind dreifach-isoliert. Das Dach – wie bereits erwähnt – ist isoliert. Ebenso sind die Wände innenisoliert. Lediglich in einem Schlafzimmer wurde der Fussboden nicht neu gemacht.

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)

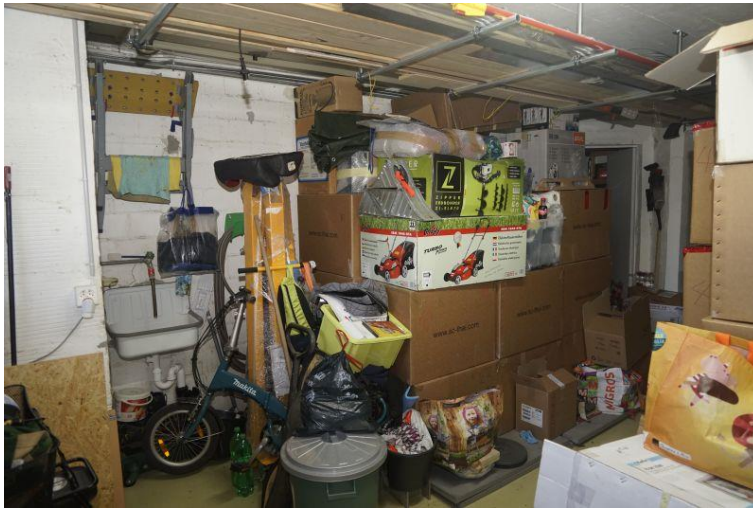
Untergeschoss:



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

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, 102 m2
Gebäude*: 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
Mohr 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: (Nachrückrechte 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
Versichertes Objekt: Zurzach, Geb. Nr. 791, Rehwiesenstrasse 6
Einfamilienhaus

Schätzungsdatum: 22.11.2013
Versicherungsart: Neuwert

Deckung	Versicherungswert CHF	Ansatz in ‰	Total CHF
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

inzahlung für / Versement pour / Versamento per

**Aargauische
Gebäudeversicherung
5001 Aarau**

Konto
Compte
Conto
01-36236-2

r. c.
179 20

nbezahlt von / Versé par / Versato da

00 00000 00280 45000 00371 59335

Herr
Robert Mohni
Rehwiesenstrasse 6
5330 Bad Zurzach

Einzahlung Giro

Einzahlung für / Versement pour /
Versamento per

**Aargauische
Gebäudeversicherung
5001 Aarau**

Konto
Compte
Conto
01-36236-2

Fr. c.
179 20

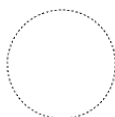
Versement Virement

Keine Mitteilungen anbringen
Pas de communications
Non aggiungete comunicazioni

Einbezahlt von oder Giro aus Konto
Versé par ou Virement du compte
Versato da o Girata dal conto N°

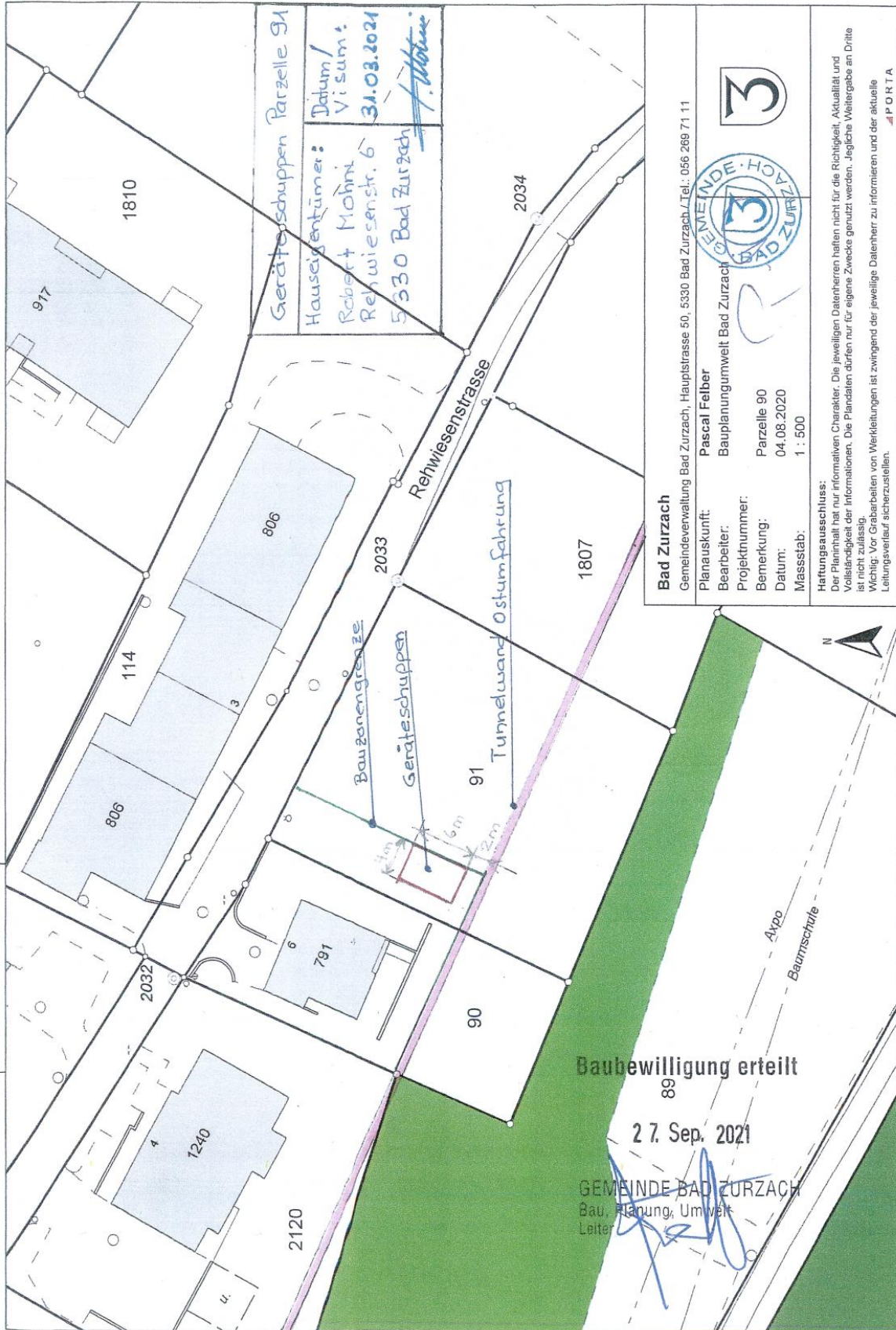
Referenz-Nr./N° de référence/N° di riferimento
00 00000 00280 45000 00371 59335

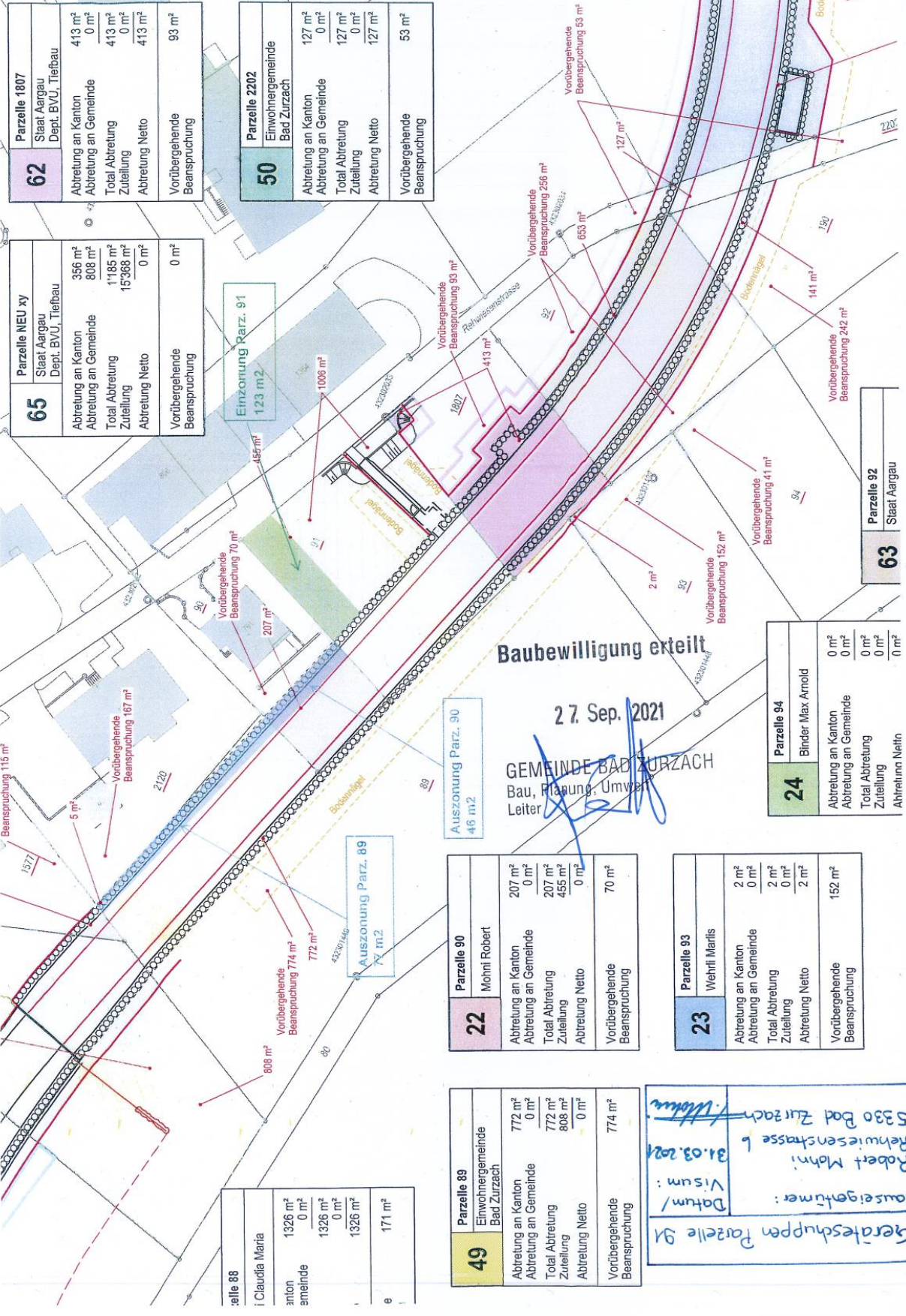
Herr
Robert Mohni
Rehwiesenstrasse 6
5330 Bad Zurzach



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

0100000179205>000000000280450000037159335+ 010362362>





62	Parzelle 1807	Staat Aargau	Dept. BVU, Tiefbau
Abtretung an Kanton	413 m ²		
Abtretung an Gemeinde	0 m ²		
Total Abtretung	413 m ²		
Zuteilung	0 m ²		
Abtretung Netto	413 m ²		
Vorübergende Beanspruchung	93 m ²		

50	Parzelle 2202	Einwohnergemeinde	Bad Zurzach
Abtretung an Kanton	127 m ²		
Abtretung an Gemeinde	0 m ²		
Total Abtretung	127 m ²		
Zuteilung	0 m ²		
Abtretung Netto	127 m ²		
Vorübergende Beanspruchung	53 m ²		

65	Parzelle NEU xy	Staat Aargau	Dept. BVU, Tiefbau
Abtretung an Kanton	356 m ²		
Abtretung an Gemeinde	808 m ²		
Total Abtretung	1164 m ²		
Zuteilung	0 m ²		
Abtretung Netto	1164 m ²		
Vorübergende Beanspruchung	0 m ²		

91	Einziehung Parz. 91	123 m ²
----	---------------------	--------------------

22	Parzelle 90	Monni Robert
Abtretung an Kanton	207 m ²	
Abtretung an Gemeinde	0 m ²	
Total Abtretung	207 m ²	
Zuteilung	455 m ²	
Abtretung Netto	0 m ²	
Vorübergende Beanspruchung	70 m ²	

23	Parzelle 93	Wehrli Marlis
Abtretung an Kanton	2 m ²	
Abtretung an Gemeinde	0 m ²	
Total Abtretung	2 m ²	
Zuteilung	0 m ²	
Abtretung Netto	2 m ²	
Vorübergende Beanspruchung	152 m ²	

49	Parzelle 89	Einwohnergemeinde	Bad Zurzach
Abtretung an Kanton	772 m ²		
Abtretung an Gemeinde	0 m ²		
Total Abtretung	772 m ²		
Zuteilung	808 m ²		
Abtretung Netto	0 m ²		
Vorübergende Beanspruchung	774 m ²		

94	Parzelle 94	Binder Max Arnold
Abtretung an Kanton	0 m ²	
Abtretung an Gemeinde	0 m ²	
Total Abtretung	0 m ²	
Zuteilung	0 m ²	
Abtretung Netto	0 m ²	

63	Parzelle 92	Staat Aargau
----	-------------	--------------

Baubewilligung erteilt
27. Sep. 2021
GEMEINDE BAD ZURZACH
Bau, Planung, Umwelt
Leiter

Gerätesuppen Parzelle 91
Datum/Visum:
Robert Monni
Rehwiesenschasse 6
5330 Bad Zurzach
31.03.2021
Hausgärtner:

VERKAUFSPREIS: CHF 990'000