



Vermietung Terrassen-Einfamilienhaus an
erhöhter Aussichtslage am Südhang Ennetbaden

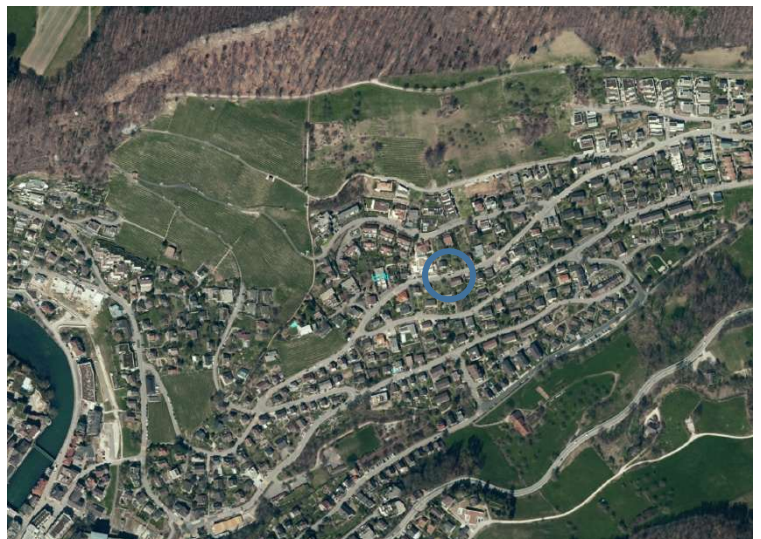
TERRASSEN-EINFAMILIENHAUS MIT FÜNF ZIMMERN AUSSICHT – GARTEN – TERRASSE

5-Zimmer-Terrassenhaus

**Wohnen & Leben
am Geissberg
in Ennetbaden**

**Gute Besonnung und
Schulinfrastruktur**

**Zentrale Lage mit öV-An-
schluss vor Haustüre**





An interessierte Personen

Ennetbaden, im August 2026

Angebot für die langfristige Miete: Terrassen-Einfamilienhaus Rebbergstrasse 45b in Ennetbaden

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Mit diesem Schreiben und der Hausbeschreibung bieten wir Ihnen die seltene Gelegenheit, direkt von der Eigentümerin ein pflegeleichtes Terrassen-Einfamilienhaus zu mieten, das Ihrer Familie einen guten Lebensstandard bietet. Die Vermietung erfolgt, weil die heutigen Nutzer nach sieben Jahren in Ihr Heimatland zurückkehren und die Eigentümerfamilie selber in Ennetbaden eine passende Wohnsituation hat.

Die Liegenschaft wurde vor rund 20 Jahren vollständig renoviert:

- Einbau einer neuen BRUNNER-Küche mit offener Koch-, Ess- und Wohnsituation mit Geräten und Materialien, die dem Standard der Wohnsituation entsprechen (2006)
- Gesamterneuerung der Fenster (2006)
- Alle Malerarbeiten erneuert (2019 und 2026 vor Ihrem Einzug)
- Neue Haus-Eingangstüre mit besserer Dichtigkeit (2026)
- Gesamterneuerung der Terrasse inklusive Pflanztrögen mit Bewässerungssystem. Die Terrasse verfügt über gedeckte und offene Bereiche (2013)

Mit der Neuvermietung 2019 wurde das Badezimmer aus dem Baujahr neuzeitlichen Anforderungen angepasst, alle Malerarbeiten werden 2026 erneuert und die Ahorn-Parkettböden geschliffen und neu versiegelt.

Es ist die Absicht der Vermieterin, einen langfristigen Mietvertrag über 5 + 5 Jahre abzuschliessen; der festgelegte Mietpreis entspricht einem tiefen Verkehrswert der Liegenschaft und unterstreicht die langfristigen Absichten. Alle weiteren Informationen finden Sie in diesem kurzen Exposé:

1	KURZBESCHREIBUNG SITUATION – OBJEKT – ABLAUF VERMIETUNG	3
2	BESCHREIBUNG GESAMTSITUATION & DATEN DER LIEGENSCHAFT	4
3	BAUBESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT	5
4	GRUNDRISS	6
4.1	Amtliche Vermessung Kanton Aargau (aus AGIS)	7
4.2	Fotos Besichtigung vom April 2014 („rosa Badezimmer“ wird erneuert)	8
5	ANMELDEFORMULAR	9

Sind Sie interessiert an der Miete dieser bestens unterhaltenen Liegenschaft mit Garage und Parkplatz, bitten wir Sie um eine schriftliche Interessensbekundung mit Anmeldeformular und den Beilagen.

Für eine Besichtigung und weitere Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung: bitte nehmen Sie Kontakt auf mit Adrian Rehmann, Telefon 079 205 75 54.

Freundliche Grüsse, Adrian Rehmann



1 Kurzbeschreibung Situation – Objekt – Ablauf Vermietung

Das Einfamilienhaus in Ennetbaden – an erhöhter Aussichtslage am Geissberg gelegen – wurde 1968 erstellt und ist bezüglich Materialien und Nutzung in einem gut unterhaltenen, zeitgemässen Zustand.

Der festgesetzte Netto-Mietzins für die Vermietung beträgt inklusive separater Garage, Parkplatz (vor der Garage) CHF 3'250. Hinzu kommen Akontozahlungen für Heizungskosten mit Warmwasseraufbereitung von 200 CHF (Gasheizung für alle vier Liegenschaften der Eigentümergemeinschaft). Es ergibt sich somit ein monatlich an die Vermietenden zahlbarer Brutto-Mietzins I von CHF 3'450.

Nicht im Mietzins enthalten sind alle Kosten für die Neben- und Betriebskosten von heute ca. 150 CHF im Monat. Die Aufzählung dieser Kosten (gemäss Mietvertrag), die Ihnen von den Leistungserbringern direkt in Rechnung gestellt werden:

- Kosten für Hauswartung mit Material, Schneeräumen (oder in Eigenleistung)
- Wasser-/Abwasser- & Klärgebühren mit Grundgebühr
- Gebühren Kehrriemabfuhr (Sackgebühr z. L. Mieter/in)
- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung
- Wartung & Service von Anlagen, Maschinen, Geräten (Waschen / Heizen / Warmwasser / Pflegen)
- Kabelfernseh- und Radiogebühren
- Verwaltungsaufwand für Erstellung der HK/NK/BK-Abrechnung
- Garten-/Umgebungspflege (inkl. Grüngutentsorgung)

Der schlussendliche Brutto-Mietzins II beträgt somit CHF 3'600.

Die Lage der Liegenschaft und die Qualität des Objektes sind zentrale, Wert beeinflussende Faktoren: der festgelegte Mietzins entspricht einem Verkehrswert der Liegenschaft, der tiefer als der marktübliche Preis wäre: so entsteht ein Vorbehalt auf dem Netto-Mietzins von 150 CHF oder 4,6% (150 CHF in % von 3'250 CHF Nettomiete).

Die Vermietenden bestätigen, dass – ausgenommen durch Veränderungen des Kostenstandes – in der ersten, fest vereinbarten Laufzeit keine weiteren Erhöhungen vorgenommen werden.

Im Gesamtpaket von Erreichbarkeit, Steuerbelastung, Komfort und Lebensqualität, dem Gartenanteil zur gemeinsamen Nutzung und der guten Aussenräume des Objektes, finden Sie an der Rebbbergstrasse 45b in Ennetbaden ein gutes Preis- / Leistungsverhältnis an einem tollen Ort.



2 Beschreibung Gesamtsituation & Daten der Liegenschaft

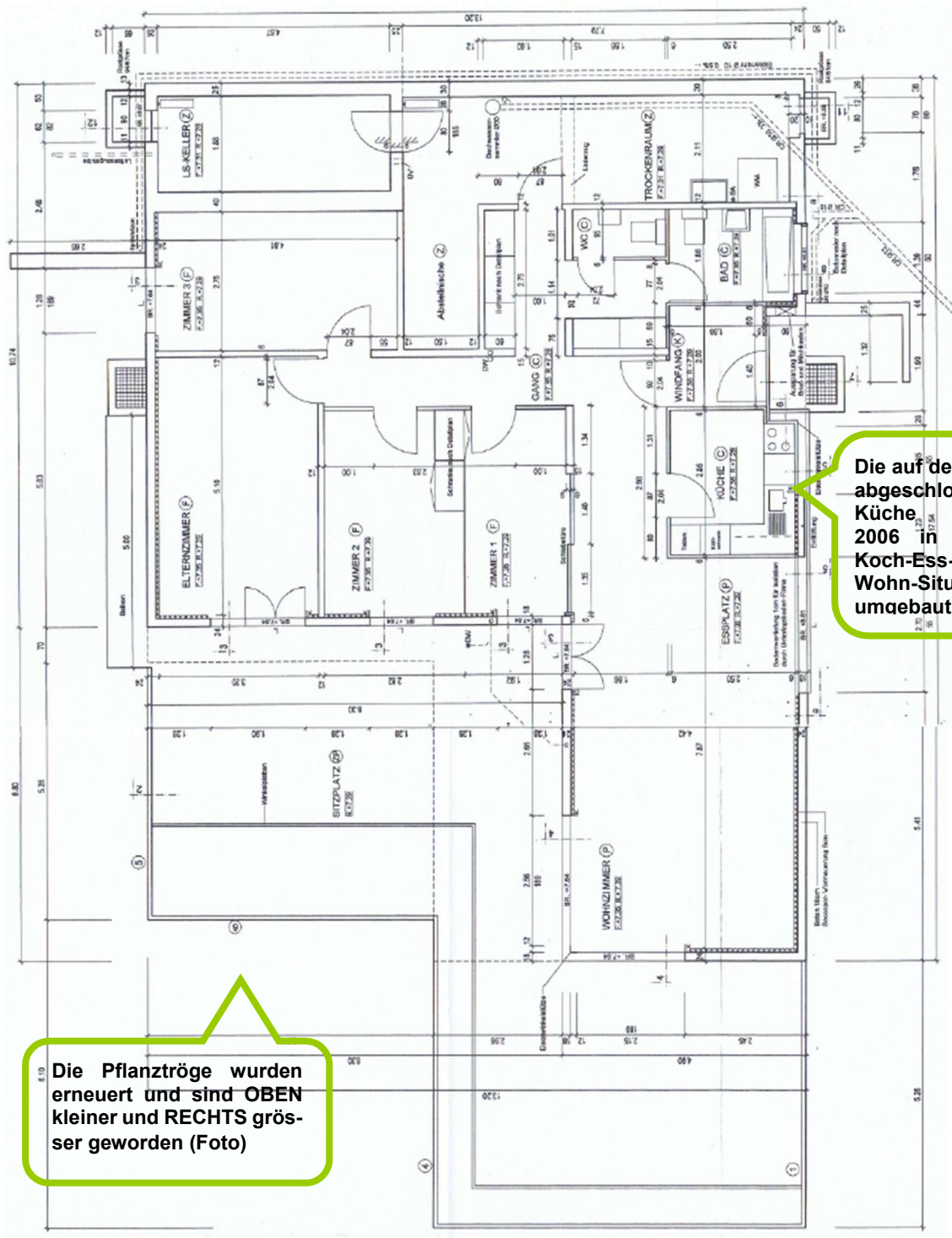
Mikrolage Ennetbaden	Aufgrund der Gesamtsituation und der Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ist die Lage innerhalb von Ennetbaden als absolut einmalig, rar und hervorragend zu beschreiben: In dieser Qualität sind nur wenige Mietobjekte vorhanden und Privatheit, Rückzugsräume und Aussichtslage sind hervorragend. Die Nachfrage ist im Gesamtpaket Kleinstadt unverändert gross: Lage, Steuerbelastung, Erholungswert und Ausbaustandard sorgen für gute Lebensqualität und anhaltende Freude.
Umgebung und wichtige Infrastrukturen Stadt Baden	Das Wohnhaus liegt an einer ruhigen Quartierstrasse und verfügt über sehr wenig Durchgangsverkehr. Im Quartier wird gewohnt und direkt beim Haus finden Sie die Bushaltestelle der Linie 5, die über die Schiefe Brücke zum Bahnhof Baden führt (und weiter auf die Baldegg). Der Bahnhof Baden ist in 15 Fussminuten bequem erreichbar; ebenso alle Einkaufsmöglichkeiten, die die Innenstadt bietet. In Ennetbaden werden Kindergarten und Primarschule angeboten. Die vorhandenen Tagesstrukturen (für Kindergarten bis 6. Klasse) und die Blockzeiten der Schule Ennetbaden sind hervorragend ausgebaut und von hoher Qualität. Baden bietet alle weiterführenden Schulen von der Oberstufe bis zur Maturität an.
Grundrisse und Nebenräume der Liegenschaft	Der Grundriss der Liegenschaft ist entsprechend der Zeit eher kleinräumig: das kleinste Zimmer kann als Home-Office oder Bibliothek die Gesamtsituation des Wohnbereiches ideal ergänzen. Insgesamt verfügt das Haus über Nutzflächen von rund 130 Quadratmetern auf einer Etage. Alle Zimmer sind gut nutz- und möblierbar. Es bestehen grosszügige Keller-, Abstell- und Lagermöglichkeiten. Das Objekt verfügt über eine eigene Waschmaschine.
Innenausbau und Nutzwert	Die Liegenschaft verfügt über drei grosszügige Schlafräume und ein Individualzimmer mit Schiebetüre zum Wohn-/Essbereich (als Büro oder Kinderzimmer sehr gut nutzbar). Alle 5 Zimmer verfügen über eine direkte Anbindung an den Terrassen- und Grünbereich. Die Wohnräume sind flexibel möblierbar und hochwertig ausgebaut: sieben doppel-flügelige Einbauschränke mit Inneneinrichtung bieten Ihnen grosszügigen Stauraum. Mit der vorgelagerten, nach Süd-Osten orientierten Terrasse wird eine hervorragende Belichtung erreicht. Die Brunner-Küche sowie die separate Gäste-Toilette wurden 2006 grundlegend erneuert. Die weiteren Nasszellen wurden 2019 grunderneuert und sind modern und zeitgemäss.



3 Baubeschrieb der Liegenschaft

Bauweise	Die Liegenschaft wurde 1968/1969 in Massivbauweise erstellt. Der äussere Eindruck des Gebäudes ist gut. Der innere Ausbau entspricht dem heutigen Standard. Die Einrichtungen wurden laufend unterhalten.
Gebäudekonstruktion	— In Beton mit Zimmertrennwänden in Kalksandstein — Terrasse: Flachdach mit Pflanztrögen und Bewässerungsanlage
Rohbau	— Isolierverglasung im ganzen Haus (2006) — Starkstrominstallationen mit 10-Ampere-Absicherung — Schwachstrominstallationen mit Telefon und Kabel-TV — Holz- und Metallküche von Schreinerei Brunner mit hochwertigen Apparaten (Miele und V-Zug) und modernen Armaturen — Sanitär- und Abwasseranlage mit den notwendigen Isolationen in Gusseisen ohne sichtbare Schäden oder Undichtigkeiten — Gepflegte Apparate und Armaturen aus der Zeit in den Nassräumen — Spenglerarbeiten in Edelstahl in gutem Zustand — Flachdach mit Isolation — Malerarbeiten innen sind kürzlich erneuert worden – auf Ihren Wunsch hin wird vor Ihrem Einzug alles instand gestellt — Beschattung & Verdunklung durch Rollläden — Zentrale Gasheizung für die vier Einheiten (wird durch Nachbar bedient und mit den Vermietenden abgerechnet, die eine halbjährliche Abrechnung erstellen)
Ausbau 1	— Grundputz und hochwertiger, gestrichener Abrieb an Wänden und Decken, teilweise mit innen angebrachter Isolation mit Gipsplatten — Holztüren mit Holzzargen — Vorhangschienen an Decke angebracht
Ausbau 2	— Bodenbelag in Keramik im Bad, Separattoilette/Dusche und Küche — Keramikplatten an Wänden in Bad/Dusche — Parkettbeläge in allen Wohn- und Schlafzimmern
Umgebung / Aussenanlage	— Die Terrasse verfügt über Betonplatten und hat gedeckte und offene Bereiche — Die Garage verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss — Vor der Garage kann ein zweiter Wagen abgestellt werden
Heiz-, Neben- & Betriebskosten-Abrechnung	— Die heutige Eigentümerin verbraucht für Brauch- und Heizwarm-Wasser Kosten der Gasheizung von rund 2'400 CHF pro Jahr (oder 200 CHF pro Monat) — Die Gemeinschaft der vier Eigentümer übernimmt alle gemeinsamen Arbeiten selber (Hauswartung, Schneeräumung, Gartenpflege) – die Mitbeteiligung sichert Ihnen tiefe Betriebskosten — Wasser und Abwasser sowie alle individuellen, verbrauchsabhängigen Kosten werden direkt durch die Werke fakturiert — Es ist mit verbrauchsabhängigen Kosten von weiteren 1'800 CHF pro Jahr oder monatlich 150 CHF zu rechnen (abhängig von den eigenen Arbeitsleistungen bzw. dem Benutzungsverhalten und Verbrauch)

4 Grundriss



4.1 Amtliche Vermessung Kanton Aargau (aus AGIS)



5-Zimmer-Terrassen-EFH

**Parzelle 2373
mit Garage/Park-
platz 2379**

**Parzelle 1690 mit
Gartenspielplatz
zur gemeinsa-
men Nutzung**

Separater Gartenbereich auf Parzelle 1690 (Nutzung & Unterhalt für alle sechs Parteien)

5-Zimmer-Terrassen-Einfamilienhaus Rebbergstrasse 45b mit Situation Garage



Terrassenhaus in der Mitte mit Zugangssituation



Garage mit davor liegendem Parkplatz

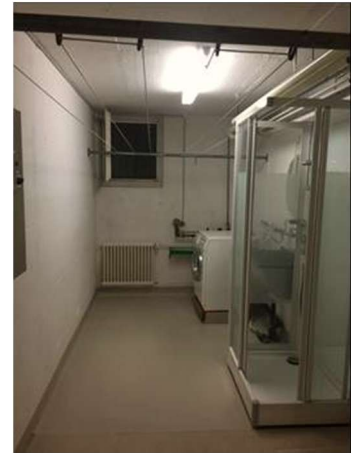
4.2 Fotos und Ansichten der Innenräume (Badezimmer 2019 erneuert)



Wohnzimmer
mit offener Küche und Essplatz



Separat-Toilette Gäste
Badezimmer mit Wanne ohne Bild



Wirtschaftsraum mit Dusche
und Waschmaschine



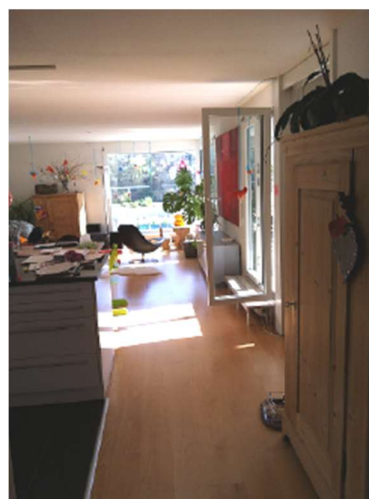
Zustand Rohbau / Fassade, Fenster
Terrasse mit Sicht auf Lägerhang



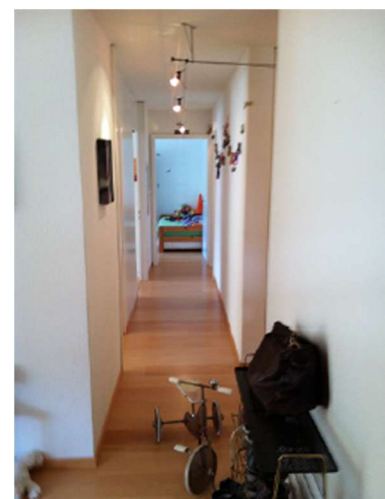
Gesamtansicht der vier Häuser (grüner Punkt)



Eingangsbereich mit Garderobe



Zugang zu offener Wohn-Ess-
& Küchensituation



Erschliessung mit
Korridor zu Zimmern



Offene Küchensituation (2006
geöffnet zum Wohnbereich)



5 Anmeldeformular

Anmeldeformular			
Liegenschaft:	Rebbergstrasse 45b 5408 Ennetbaden	Wohnung:	5-Zimmer-Terrassen-Einfamilienhaus
Mietzins pro Monat netto:	3'050 CHF	Nebenkosten Akonto pro Monat (Schätzung):	200 CHF (+ direkte Kosten ca. 150 CHF)
Zum Netto-Mietzins hinzu kommen:	Garage 150 CHF Parkplatz 50 CHF	Kostenstand:	_ Hypozins 1,25% _ Landesindex 123,5 Juli 2026 (Basis 100% Mai 1993) _ Teuerung Unterhalt Juni 2026
Einzugsdatum:	1. November 2026 oder nach Vereinbarung	Brutto-Mietzins:	3'450 CHF (+ direkte Kosten ca. 150 CHF)
Personalien des/der 1. Mietinteressenten/Mietinteressentin			
Name/Vorname:			
Geburtsdatum:		Beruf:	
Bürgerort/ Nationalität:		Zivilstand:	
Adresse:			
Telefon privat:		Telefon Geschäft:	
Einkommen netto im Monat:			
Arbeitgeber:			
Personalien des/der 2. Mietinteressenten/Mietinteressentin			
Name/Vorname:			
Geburtsdatum:		Beruf:	
Bürgerort/ Nationalität:		Zivilstand:	
Adresse:			
Telefon privat:		Telefon Geschäft:	
Einkommen netto im Monat:			
Arbeitgeber:			
Gemeinsame Angaben der Mietinteressenten/Mietinteressentin			
Kinder:			
Jetziger Vermieter:			
Bemerkungen:			
Grund des Wohnungswechsels:			
Referenzen:			
Ort/Datum:			
Unterschrift(en):			

Bitte legen Sie Ihrer Anmeldung einen Auszug aus dem Betreibungsregister. Ihre Anmeldung können wir nur mit dieser Beilage berücksichtigen. Bitte senden Sie das vollständig ausgefüllte Formular an:

Adrian Rehmann, Rehmann Immobilien, Im Brisgi 20, 5400 Baden oder adrian.rehmann@bluewin.ch