



Tulpenweg 20

5244 BIRRHARD

Modern renoviertes Einfamilienhaus mit südländischem Charme · 6.5
Zimmer · saniert 2023/24

VERKAUFSPREIS

CHF 1'590'000

Modern renoviertes Einfamilienhaus mit einzigartigem Charme

6.5 Zimmer, 200 m² Wohnfläche und 594 m² Garten am Waldrand.
2023/24 umfassend saniert – Wärmepumpe, Photovoltaik und
Batteriespeicher inklusive.

CHF 1'590'000

01.01.2027

VERKAUFSPREIS

VERFÜGBAR AB

Objekttyp	Einfamilienhaus	Baujahr · Sanierung	1978/79 · 2023/24
Zimmer · Nasszellen	6.5 · 3	Zone	Wohnzone W2
Wohnfläche	ca. 200 m ²	Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Keller	ca. 85 m ²	Photovoltaik	24.64 kWp
Grundstück	780 m ²	Batteriespeicher	16 kW
Gartenanlage	594 m ²	Parkierung	1 Garage + 3 Aussen-PP



Sieben Gründe, dieses Haus zu besichtigen

-
- 01 Modern saniert 2023/24 – nichts mehr zu investieren, mit Ausnahme der Küche.
-
- 02 Sehr tiefe Nebenkosten dank Wärmepumpe, Photovoltaik und Batteriespeicher.
-
- 03 594 m² Garten am Waldrand mit unverbaubarer Sicht und saniertem Teich.
-
- 04 6.5 Zimmer und drei moderne Nasszellen mit Mosaik – Platz für die ganze Familie.
-
- 05 Hoher Ausbaustandard mit Klosterputz, Eichenparkett und Sichtdachstuhl.
-
- 06 Whirlpool, Kamin und Smokerslounge mit eigenem Lüftungssystem.
-
- 07 Zürich HB in 24 Minuten mit der S11 ab Mellingen Heitersberg, Autobahn A1 in der Nähe.
-





04 — LAGE & UMGEBUNG

Am Waldrand – und in 36 Minuten in Zürich

Birrhard ist eine ruhige, ländliche Gemeinde im Bezirk Brugg. Das Haus liegt am Waldrand mit unverbaubarer Sicht ins Grüne – naturnah, familienfreundlich und trotzdem sehr gut angebunden.



FAMILIE & NATUR

Schule in ca. 7 Gehminuten
 Waldspielgruppe in 3 Gehminuten
 Wald direkt vor der Tür
 Reuss in 12 Gehminuten
 Spielplatz im Quartier

ALLTAG & FREIZEIT

Coop, Coiffeur und Apotheke in ca. 5 Autominuten
 Tenniscenter und Fitness in 4 Autominuten

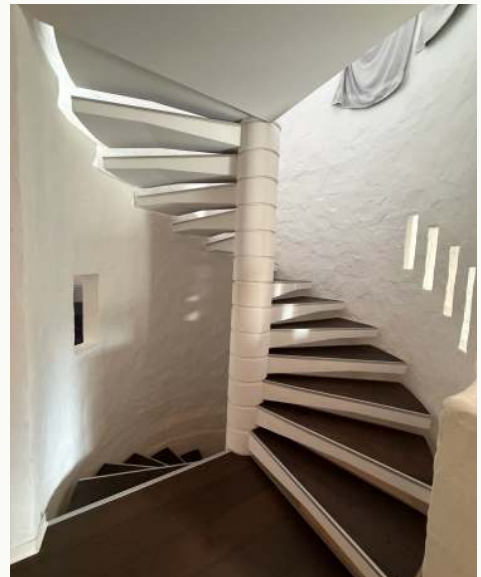
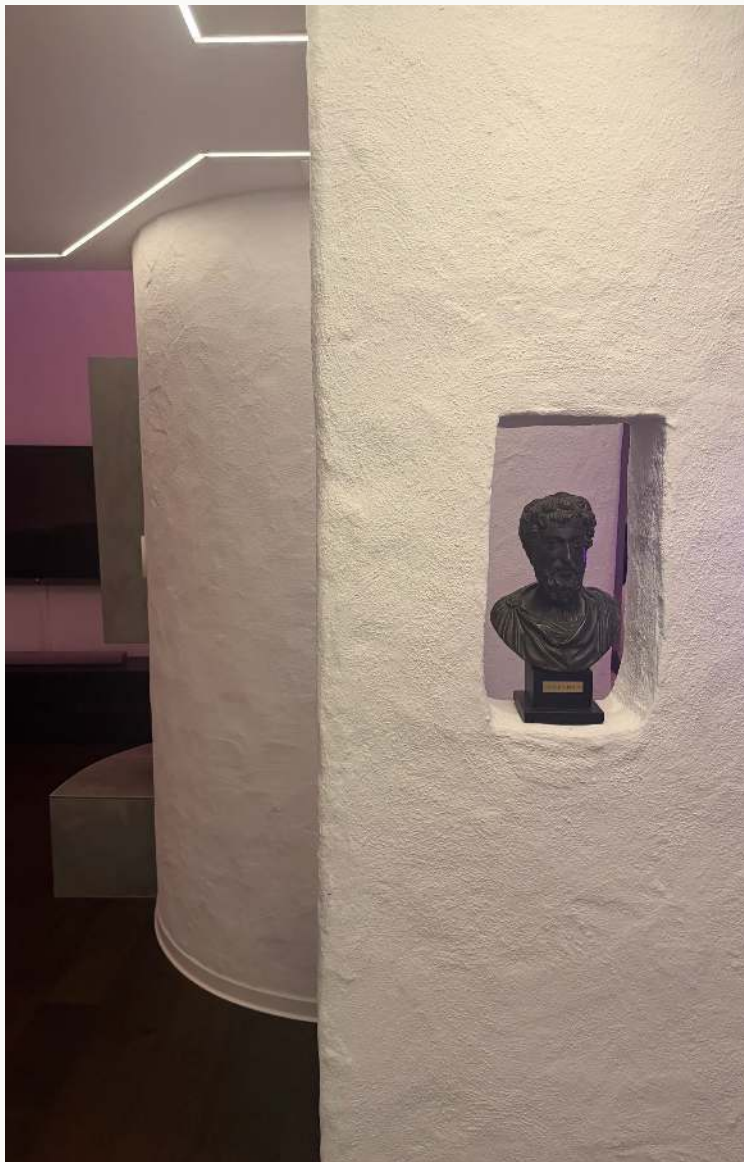
ANBINDUNG

Brugg mit dem Bus in ca. 22 Minuten
 S11 ab Mellingen Heitersberg, halbstündlich, 24 Minuten zum Zürich HB
 Stadt Zürich in ca. 36 Minuten mit dem Auto über die A1

Klosterputz, Rundungen, Licht

Das Haus verbindet einen individuellen, handwerklichen Charakter mit einer durchgehend modernen Ausstattung. Prägend sind die in Klosterputz ausgeführten Wände – ein von Hand aufgetragener, mineralischer Kalkputz mit warmer, leicht strukturierter Oberfläche. Gerundete Wandführungen und gestaltete Nischen schaffen Durchblicke und führen Tageslicht durch die Räume.

Eine offene, geschwungene Treppe verbindet die Geschosse, im Dachgeschoss sorgen sichtbares Holzbalkenwerk und Dachfenster für Helligkeit. Das südländische Flair trifft auf einen vollständig modernisierten Ausbau: Eichenparkett auf rund 180 m², drei neue Nasszellen und eine zeitgemäße Haustechnik.



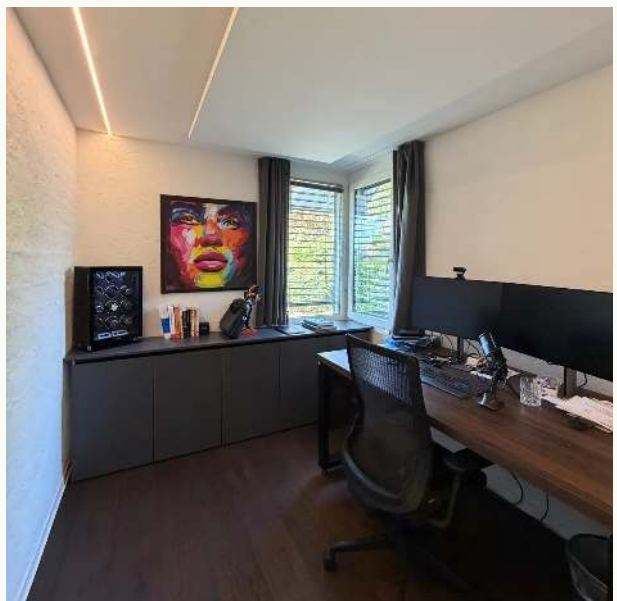
Wohnen, kochen, empfangen

Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang, separater Wohnbereich mit Kamin, Küche und Gäste-WC.



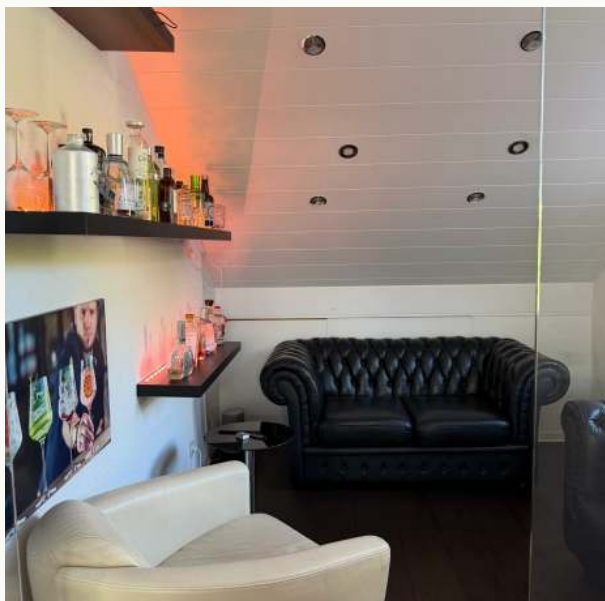
Schlafzimmer mit Ensuite-Bad und Büro

Schlafzimmer mit Ensuite-Nasszelle in Mosaik, zusätzliches Badezimmer sowie ein separates Büro.



Galerie, Dachstuhl und Smokerslounge

Offene Galerie unter dem sichtbaren Dachstuhl, Smokerslounge mit eigenem Lüftungssystem und ein Zimmer, das sich als Büro nutzen lässt.



Schlafzimmer und Nasszelle

Schlafzimmer im Obergeschoss und Nasszelle mit WC.



Ein zusätzliches Schlafzimmer und viel Stauraum

Schlafzimmer mit Vorzimmer und Ensuite-Nasszelle mit WC, Réduit sowie drei Kellerräume.



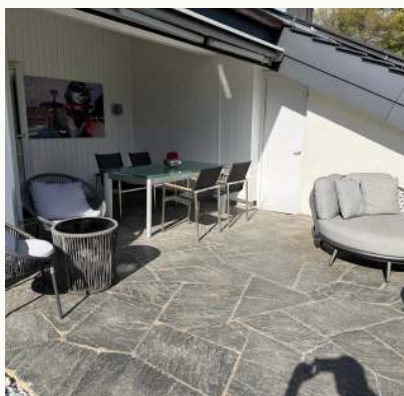


11 — GARTEN

594 M²

Teich, Sitzplatz und Whirlpool am Waldrand

594 m² Gartenanlage am Waldrand mit unverbaubarer Sicht – pflegeleicht angelegt, mit saniertem Teich, Sitzplatz und Whirlpool.



Am Abend wird der Klosterputz zur Lichtfläche

Das integrierte Smart-Home-Lichtkonzept setzt Klosterputz, Nischen und Formen in Szene und verwandelt das Haus in eine warme Lichtoase.



Das ganze Haus auf einem Bildschirm

Licht, Beschattung, Heizung und Garten sind durchgehend vernetzt und lassen sich per App, Szene oder Zeitplan steuern – von zuhause wie von unterwegs.

Licht

Sämtliche Leuchten im Haus sind smart – inklusive der indirekten LED-Beleuchtung in den abgehängten Decken und der Lichtinszenierung des Klosterputzes. Szenen für Abend, Gäste oder Abwesenheit auf Knopfdruck.

Fenster & Rollläden

Fenster und Aussenrollläden sind vollständig eingebunden und fahren automatisch nach Sonnenstand, Zeitplan oder Szene.

Heizung

Wärmepumpe und Bodenheizung sind per App regelbar – Temperatur raumweise anpassen, auch aus den Ferien.

Garten

Gartenbeleuchtung, Teich und Springbrunnen laufen über dieselbe Steuerung – abends startet die Gartenszene von selbst.

Zutritt

Haustüre mit Fingerprint-Schloss – schlüsselloser Zutritt für die ganze Familie.



2023/24

umfassend saniert

CHF 557'000

INVESTITIONSVOLUMEN

Regional

AUSFÜHRENDE FACHBETRIEBE

Dach & Gebäudehülle	Kompletter Neuaufbau inkl. Dämmung, Unterdach und luftdichter Abdichtung, neue Ziegel, Kupfer-Spenglerei, vier elektrische Velux-Dachfenster; asbesthaltiger Eternitschiefer fachgerecht zurückgebaut, Dachtragwerk ertüchtigt.
Heizung	Neue Luft/Wasser-Wärmepumpe ELCO AEROTOP S09.2 (Innenaufstellung) mit Boiler und Speicher, Bodenheizung auf 140 m².
Nasszellen	Drei Nassräume komplett neu erstellt, Mosaikbeläge, Markensanitär.
Innenausbau	Eichenparkett auf rund 180 m², komplette Maler-/Gipserarbeiten, abgehängte Decken mit indirekter LED-Beleuchtung.
Eingang	Neue Haustüre mit Fingerprint-Schloss.
Umgebung	Teichsanierung mit Granit-Randgestaltung, neuer Sitzplatz.
Frühere Massnahmen	Kunststofffenster 2014, Smokerslounge mit eigener Lüftung 2020.

Eigener Strom, eigener Speicher

Wärmepumpe

ELCO AEROTOP S09.2, Innenaufstellung – statt fossiler Heizung, effizient und zukunftssicher.

24.64 kWp

Photovoltaik mit 56 Modulen und Hybrid-Wechselrichter zur Eigenstromnutzung.

16 kW

Batteriespeicher – Solarstrom wird zwischengespeichert und abends genutzt: höherer Eigenverbrauch, tieferer Netzbezug.

Gebäudehülle

Dach 2023/24 gedämmt, Kunststofffenster 2014 – tiefer Energiebedarf über das ganze Jahr.

GEAK-Klasse wird ergänzt, sobald der Ausweis erstellt ist.



Grundstück Nr. 479

Grundstück	Nr. 479, Gemeinde Birrhard · E-GRID CH418972677149
Fläche	780 m ² – Gebäude 166 m ² , Gartenanlage 594 m ² , befestigt 20 m ²
Zone	Wohnzone W2
Zufahrt	Anteil 1/12 an gemeinsamer Zufahrtsstrasse (Parzelle 391)
Dienstbarkeiten	Mit Nachbarparzelle: gemeinsame Leitungen und Überbaurecht
Eigentum	Verkauf durch beide Eigentümer
Kaufnebenkosten AG	Keine Handänderungssteuer – nur Grundbuchabgabe (4 ‰) und Beurkundungsgebühren

Angaben gemäss Grundbuch- und ÖREB-Auszug. Details der Dienstbarkeiten werden im Kaufvertrag festgehalten.



Unterlagen zum Dossier

Die folgenden Dokumente gehören zum Dossier und werden
Kaufinteressenten auf Wunsch vollständig zugestellt.

GRUNDSTÜCK & RECHT

Grundbuchauszug (GBA), Grundstück Nr. 479

ÖREB-Katasterauszug

Situations- und Katasterplan

Gebäudeversicherungsausweis

BAU, TECHNIK & KOSTEN

Architektenpläne KG / EG / OG

Sanierungsdokumentation 2023/24
mit Kostenübersicht

Datenblätter Wärmepumpe,
Photovoltaik, Batteriespeicher

Nebenkosten- und Stromabrechnungen, AEW-
Tarife 2025



18 — PREIS & KONTAKT

CHF 1'590'000

VERKAUFSPREIS

01.01.2027

VERFÜGBAR AB

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus bei einer
persönlichen Besichtigung.

Timon Eliano Scheck

078 658 00 62

scheck.timon@gmail.com