

# Numarics


## Grosszügiges und charmantes 6½-Zimmer-Reihenmittelhaus an zentraler und ruhiger Lage, Pestalozzistrasse 74, 5242 Birr



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Die Liegenschaft im Überblick

---

**Antritt** nach Vereinbarung

---

**Objekt** 6½-Zimmer-Reihenmittelhaus (ca. 160m<sup>2</sup>) mit Garten, zwei Balkonen und Dachboden. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Neben/Baselraum und eine Waschküche.

**Adresse** Pestalozzistrasse 74, 5242 Birr

---

**Verkaufspreis** Fr. 835'000.00 inkl. Garagenplätze Nr. 46 und 47

---

**Wohnfläche** 157m<sup>2</sup>

---

**Baujahr** 1987

---

**Steuerfuss 2023** 117%


---



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

---

## **Objektbeschreibung**

Eine grossartige Gelegenheit erwartet Sie in der malerischen Gemeinde Birr. Nach Vereinbarung bieten wir dieses grosszügiges und charmantes 6½-Reiheneinfamilienhaus an.

Die kleinen Vorgärten bei den jeweiligen Hauseingängen sorgen bereits für eine einladende Begrünung. Die Zugangswege sind mit Verbundsteinen ausgelegt. Das Erdgeschoss begrüsst mit einem grosszügigen Eingangsbereich, der Küche sowie Ess- und Wohnzimmer. Der Eingangsbereich ist mit hochwertigen hellen Keramikplatten ausgelegt.

Die in 2020 komplett sanierte Küche (Investition ca. 40'000 CHF) mit Backofen/Steamer, Geschirrspüler, Herd und Dampfzug lässt für Ihre Kochbedürfnisse keine Wünsche offen. Die praktischen Einbauschränke ermöglichen das Verstauen von Kochutensilien und Nahrungsmitteln. Die Arbeitsplatte in Naturstein rundet das gesamte Konzept ab und bietet genügend Platz. Der Bodenbelag ist mit passenden Keramikplatten ausgelegt.

Die ursprünglich eingebauten Holzwerke beim Treppeneingang verleihen dem Objekt zusätzlichen Charme und sorgen beim Betreten des Hauses für ein heimeliges Gefühl.

Im Wohn- und Esszimmer ist ein Laminat in Parkettoptik verlegt. Der anliegende Sitzplatz mit Sträuchern und Rasenfläche lädt zum Verweilen ein.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das im Jahre 2020 sanierte Badzimmer (Investition CHF 31'000.00) mit verglaster, abschliessbarer Duschkabine, Lavabo mit Ablagefläche, Spiegelschrank, WC und Unterbaumöbel, ein echtes Highlight des Objekts. Die zwei anliegenden Schlafzimmer sind mit Laminatboden ausgelegt und verfügen je über einen überdachten Balkon mit einer Holzbrüstung.

Im Dachgeschoss befindet sich der grosszügig ausgebauter Estrich mit zwei Fenstern, welche je über einen elektrisch steuerbaren Rollladen verfügen. Zusätzlich ist der Einbau eines Sanitärzimmers möglich.

Das Untergeschoss vereint Hobby, Technik und Haushaltshilfen in einem. Die Gasheizung befindet sich im Technikraum. Die Waschküche ist funktional ausgestattet und verfügt über ein Lavabo, Dusche sowie einen Waschturm. Der ausgebaute Bastelraum und Keller geben zusätzlichen Platz und Stauraum.

Das 6½-Zimmer-Reihenmittelhaus ist in einem gutem und gepflegtem Zustand. Der Innenausbau ist zeitgemäss, modern und funktionell.



# Numarics

---

## **Raumprogramm**

<b>Kellergeschoss:</b>	Vorplatz, Treppe	
	Heizung	
	Keller	10m2
	Bastelraum (ausgebaut)	23m2
	Waschküche mit Dusche	
<b>Erdgeschoss:</b>	Eingangsbereich/Garderobe	8m2
	Küche	7.7m2
	Wohn-/Esszimmer	33.4m2
	Gedeckter Hauseingang	
	Gedeckter Gartensitzplatz/Garten	
<b>Obergeschoss:</b>	Elternzimmer	16.1m2
	Vorplatz, Treppe	
	Badzimmer	
	Kinderzimmer kann unterteilt werden	23.2m2
	Zwei Balkone à	6.5m2
<b>Dachgeschoss:</b>	Estrich (ausgebaut) mit zwei neuen Dachfenstern	50.7m2

---



# Numarics

---

## Lage

Birr liegt an ruhiger Lage, ohne grossen Durchgangsverkehr und doch zentral im Dreieck Brugg, Baden, Wohlen. Geschichtlich ist es durch die Habsburg und durch Heinrich Pestalozzi bekannt geworden.

Durch die nahe Industrie hat Birr seit den 60-er Jahren stets an Bedeutung gewonnen und erlebt seitdem einen beträchtlichen Aufschwung. Die Gemeinde zählt heute ca. 4000 Einwohner.

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten sowie Primarstufe. Die Oberstufe befindet sich in Windisch.

Der Autobahnanschluss A1 ist innert 5 Minuten erreichbar. Zürich und Baden ist innert 20 Minuten, Brugg innert 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Birr, Kelmatt befindet sich in Gehdistanz, ca. 100m von der Liegenschaft. Der Bahnhof Birr befindet sich 1500m von der Liegenschaft entfernt und ist mit dem Bus in 3 Minuten erreichbar.

Birr-Lupfig verfügt über diverse Lebensmittelläden, Metzgerei, Bäckerei, Bank, Post, Apotheke im Zentrum in 10 Minuten zu Fuss erreichbar.

---



# Numarics

---

## **Ausbaubeschrieb**

<b>Schall:</b>	Wände aus Backsteinwand, mit Mineralwolle getrennt, massive Betondecken
<b>Aussenmauerwerk:</b>	Backstein und Aussenisolation, Isolierverglasung, Isolation auf Decke über Obergeschoss
<b>Konstruktion:</b>	Balkonbrüstungen, Stützen, Balkon- und Sitzplatztrennwände in Holz, Dach mit Unterdach und Ziegel, Spenglerarbeiten in Kupfer
<b>Bodenbeläge:</b>	Küche, Eingangsbereich, Badzimmer keramischer Bodenbelag, Wohn- und Schlafräume mit Laminat in Parkettoptik
<b>Wände:</b>	Küche und Badzimmer Keramikplatten, Wohn- und Schlafräume Abrieb in weiss gestrichen
<b>Rollläden:</b>	Die Leichtmetall-Faltrollläden sorgen bei Bedarf für nötigen Schutz gegen Sonneneinstrahlung im ganzen Haus und können an die nötigen Lichtverhältnisse geöffnet oder verschlossen werden
<b>Elektrische Installationen</b>	In den Wohnräumen, unter Putz, Telefon und Fernseheranschluss im Wohnzimmer
<b>Heizung:</b>	Gasheizung mit Warmwasserspeicher, vollautomatisierte Steuerung  Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt pro Haus. Jedes Haus besitzt seine eigene Heizzentrale. Eine individuelle Raumtemperatur-Regelung wird ermöglicht durch die Einstellung der jeweiligen Heizkörper. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 ersetzt
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Vorhangschienen, Fensterbänke aus Leichtmetall
<b>Cheminée:</b>	Für den Einbau eines Cheminée's vorbereitet



# Numarics


## Aussenansicht/Wohn- und Esszimmer



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Elternzimmer/Küche



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network  
Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse  
MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS



# Numarics


## Badzimmer



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTsuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics


## Dachgeschoss/Aussansicht Süd



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics


## Garten



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

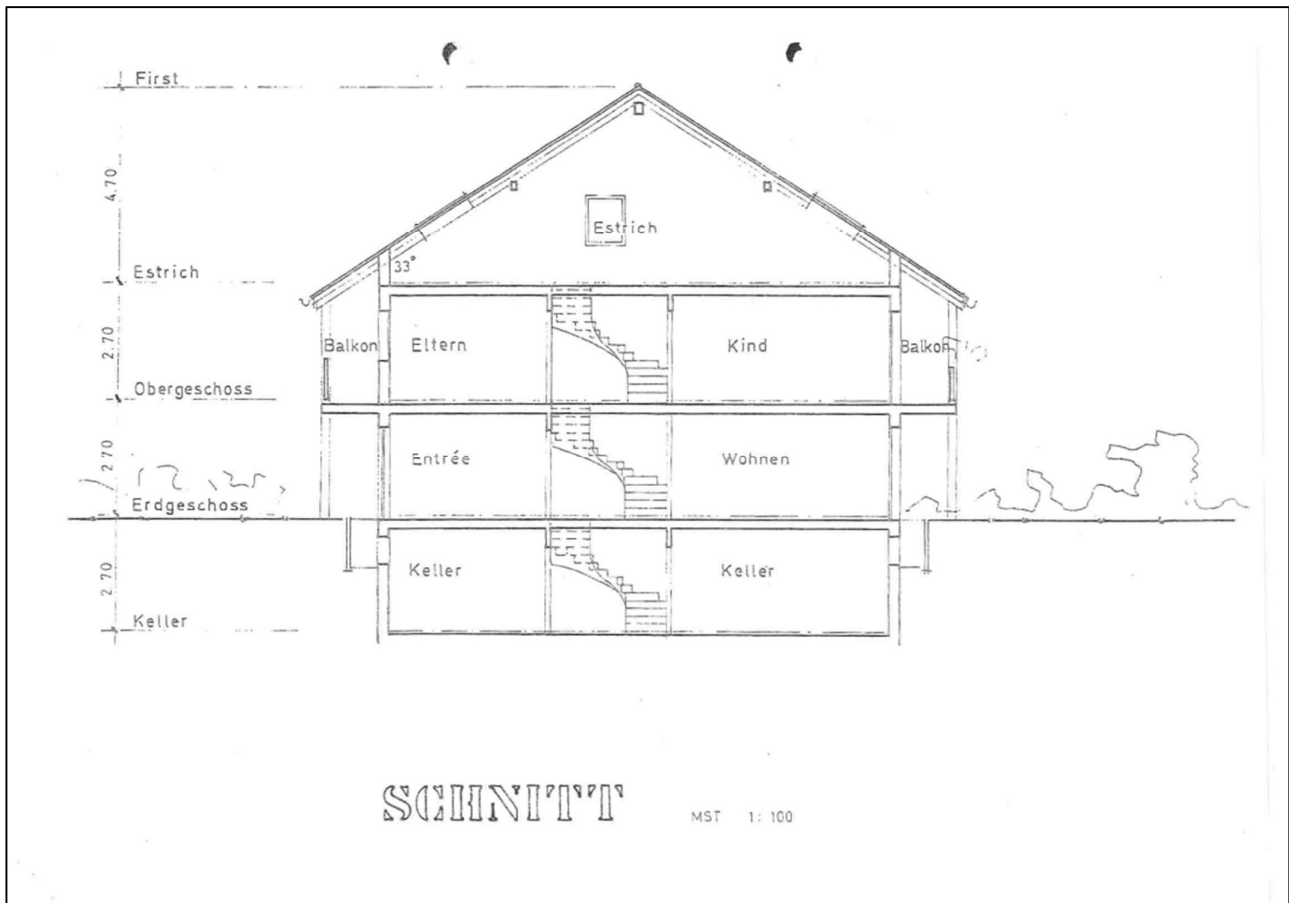
Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Schnitt



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

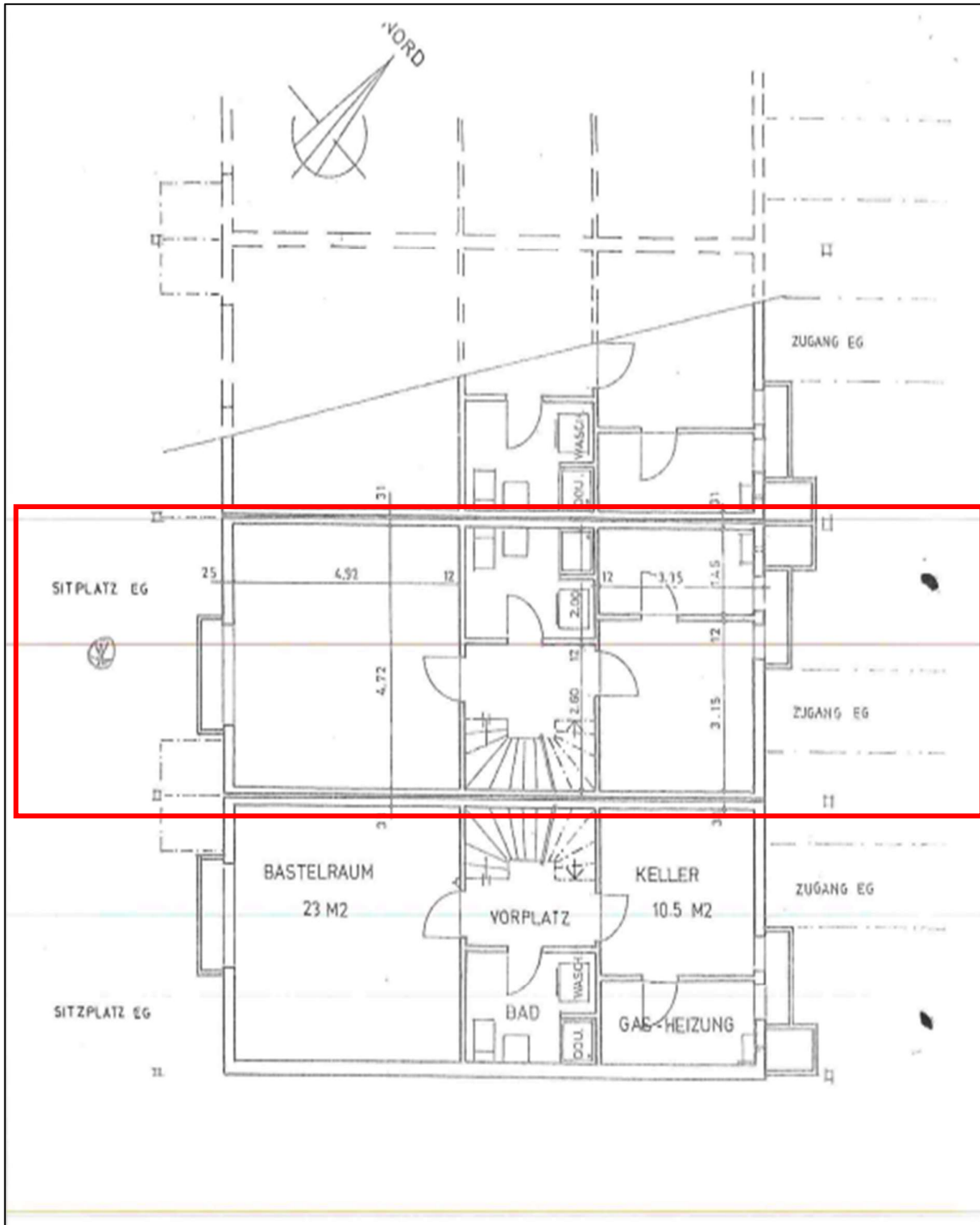
Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Grundriss Kellergeschoss



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

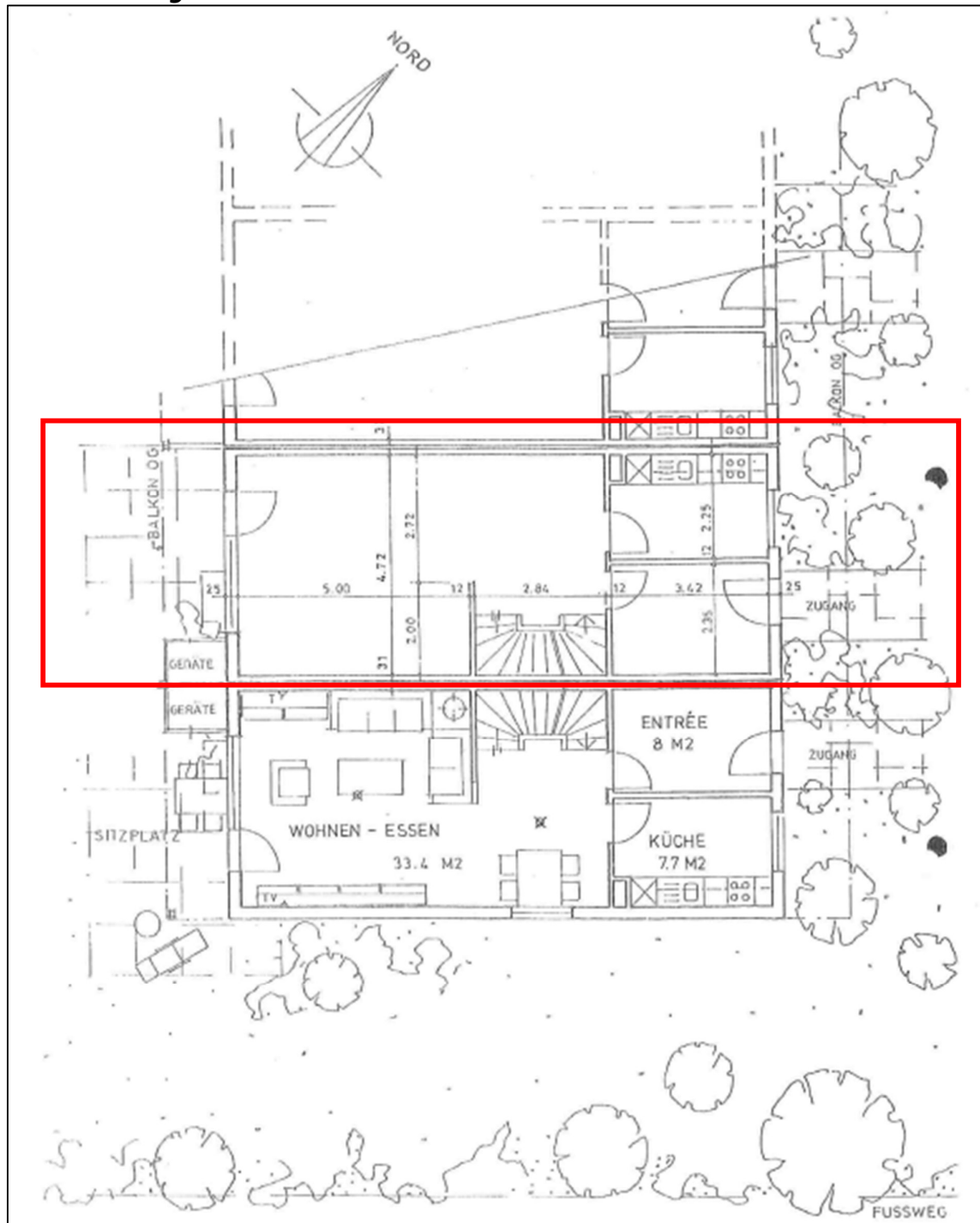
Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Grundriss Erdgeschoss



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

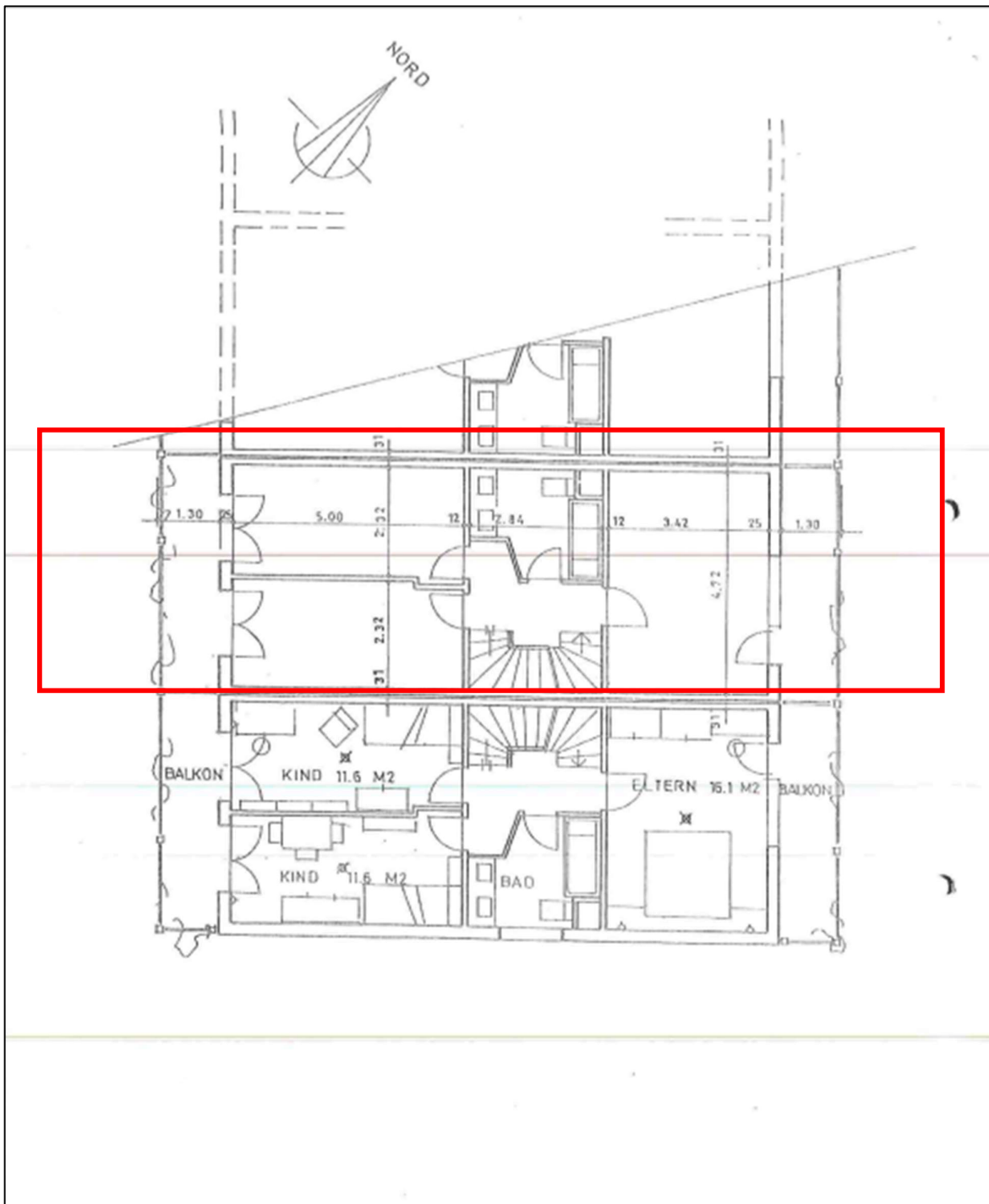
Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Grundriss Obergeschoss



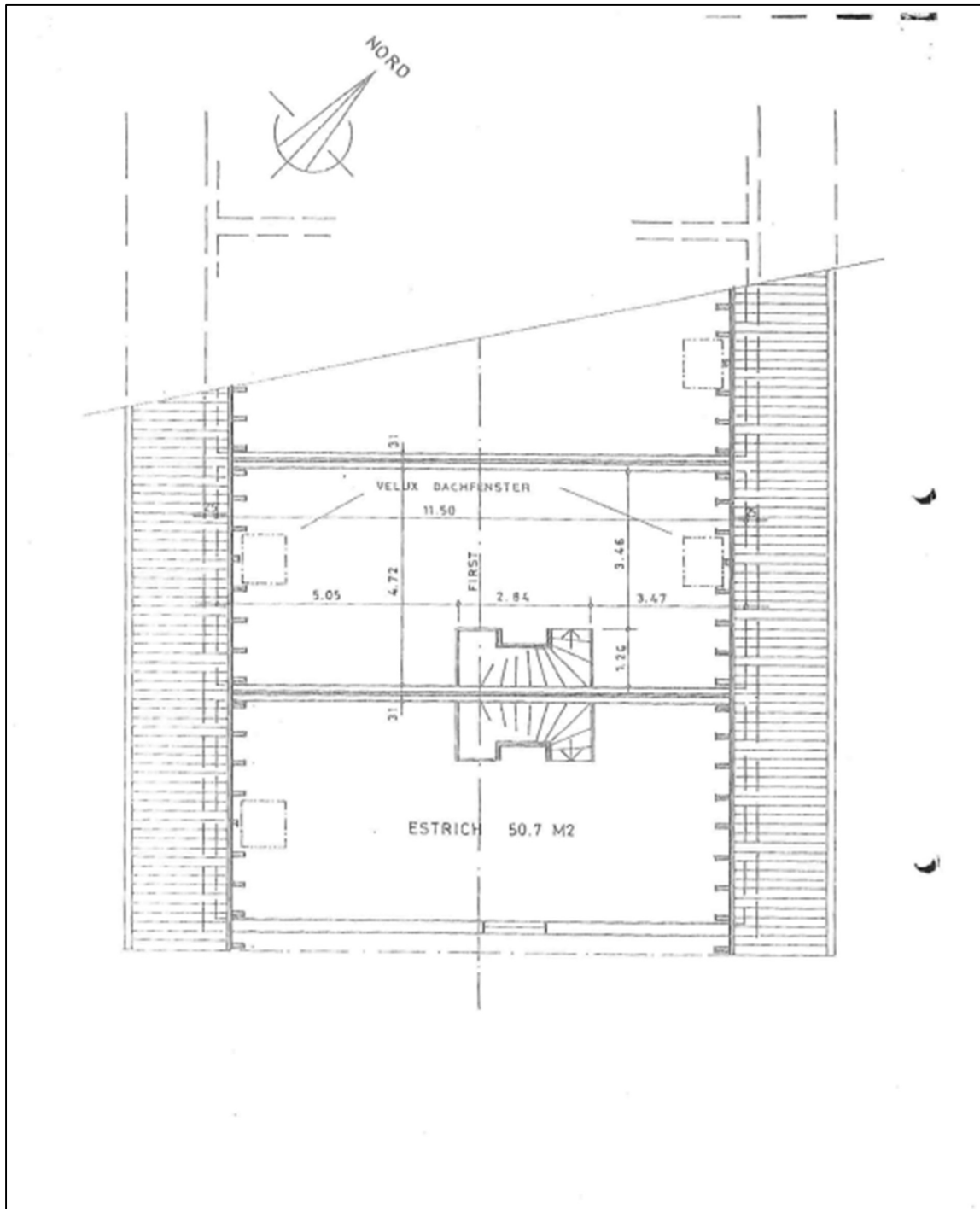
We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network  
Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse  
MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

## Grundriss Dachgeschoss



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

Member of EXPERTSuisse

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS



# Numarics


## Lageplan



We speak numbers  
numarics.com  
hey@numarics.com  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

# Numarics

---

## Verkaufsvorgehen

Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Angaben dieser Dokumentation dienen zur Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die gesamte Verkaufsdokumentation (inkl. Besichtigungen und sämtliche Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die Numarics AG durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung.

---

## Versicherung

Die private Versicherung ist Sache des Käufers. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau für Feuer- und Elementarschäden geht vom Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über, ebenso die Gebäude-, Wasser, Haftpflichtversicherung der STWEG. Wir empfehlen Ihnen ein Gespräch mit Ihrem Versicherungsberater.

---

## Preis

Fr. 835'000.00 inkl. Garagenplätze Nr. 46 und 47

Finanzierung zurzeit bei UBS.

---

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Reihenhaus persönlich zu zeigen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



**Eveline Leutenegger**  
**Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin**

Head Property Management at numarics AG


Festnetznummer: 058 101 02 02 Mail: [Eveline.Leutenegger@numarics.com](mailto:Eveline.Leutenegger@numarics.com) Mobile: 079 700 04 05



We speak numbers  
[numarics.com](http://numarics.com)  
[hey@numarics.com](mailto:hey@numarics.com)  
+41 58 101 02 02

An independent member of the  
Kreston Global network

Member of TREUHAND | SUISSE

 Member of EXPERTSuisse

 MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS