



BAD ZURZACH / 4.5 ZIMMER-WOHNUNG

zentral, grosszügig, sonnig



ADRESSE

Baslerstrasse 32A, 5330 Zurzach,
Schweiz



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 690'000.–



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

118 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2008

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	16
Tragbarkeitsrechnung	17
Kontakt	18

Die Gemeinde Bad Zurzach

Die Ortschaft Bad Zurzach (welche zur politischen Gemeinde Zurzach gehört) mit rund 4'500 Einwohnern verbindet auf ideale Weise Erholung, Natur und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Als traditionsreicher Kurort am Rhein bietet Bad Zurzach eine sehr hohe Lebensqualität. Der Steuerfuss beträgt 115 %.

Die Wohnung an der Baslerstrasse 32a überzeugt durch ihre zentrale Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen sind bequem zu Fuss erreichbar. Auch Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten und Schulen (Primar und Oberstufe) direkt im Ort.

Ein besonderes Plus ist die direkte Nähe zur Therme Zurzach.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle ca. 4 Gehminuten / Bahnhof ca. 10 Gehminuten) ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Zentren Baden, Brugg und Zürich. Gleichzeitig laden der Rhein sowie die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete zu Spaziergängen, Sport und genussvollen Auszeiten im Grünen ein.

Ein Wohnort zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität schätzen.

Lage

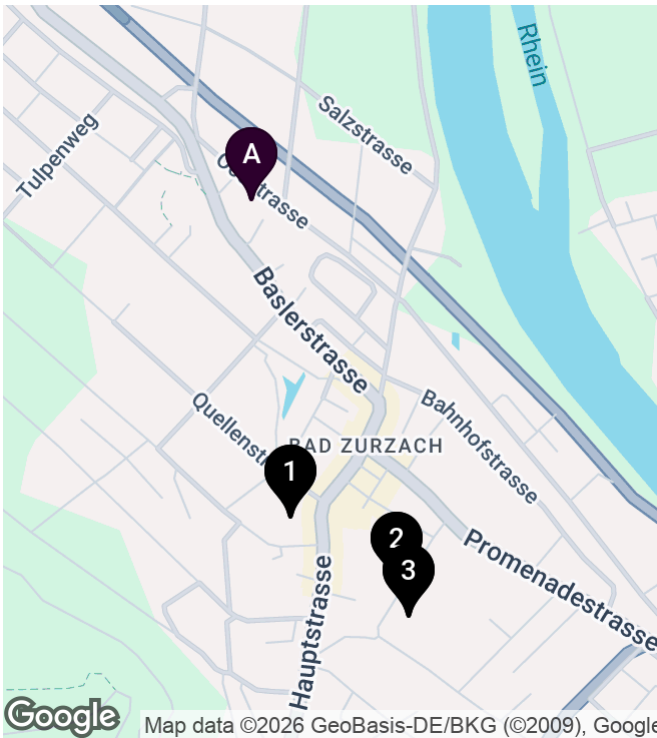


ADRESSE

Baslerstrasse 32A, 5330 Zurzach, Schweiz

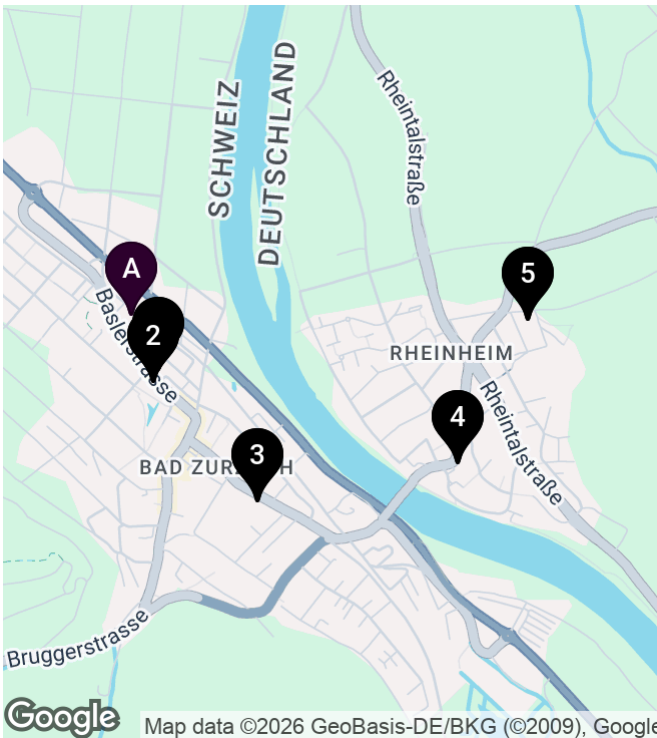


Infrastruktur






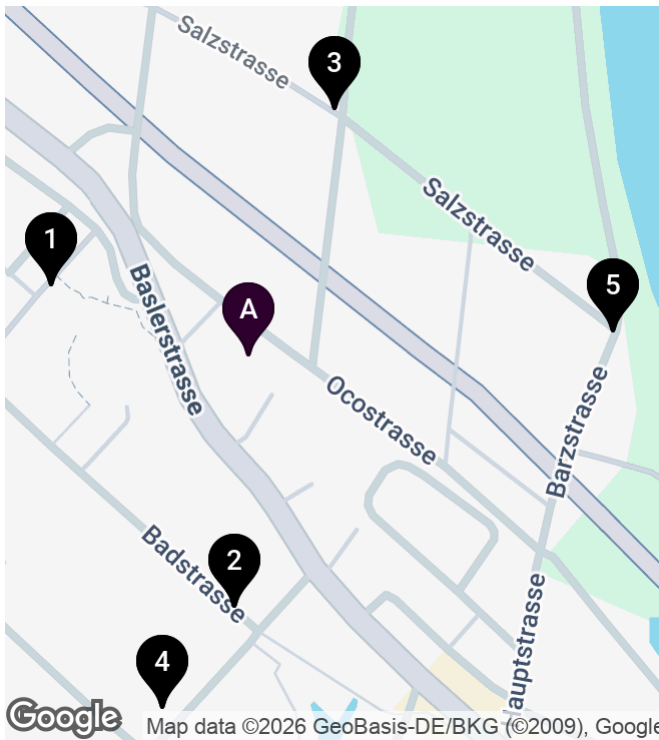
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kita Chinderstern Zurzach 514 m	9'	3'	3'
2 Schule Langwies 661 m	12'	4'	4'
3 Grundschule Langwies Neubau 715 m	13'	4'	4'



Einkauf

			
1 Denner Discount 195 m	5'	2'	2'
2 Coop Supermarkt Bad Zurzach 226 m	5'	2'	2'
3 Migros-Supermarkt - Bad Zurza... 720 m	13'	3'	3'
4 Ihre Kette Extra Markt Gerspach... 1.2 km	19'	5'	4'
5 ALDI SÜD 1.3 km	29'	8'	5'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Bad Zurzach, Parkhotel 168 m	4'	2'	2'
2 Bad Zurzach, Thermalbad 202 m	6'	3'	2'
3 Bad Zurzach, Salzstrasse 209 m	3'	1'	1'
4 Bad Zurzach, Thermalbad 290 m	7'	3'	2'
5 Bad Zurzach, Uf Raine 294 m	6'	1'	2'

Beschreibung

Verkaufsangebot 4 1/2 Zimmer-Wohnung

Gerne möchten wir Ihnen einen ersten Eindruck über das Verkaufsangebot verschaffen.

Alle Fakten im Überblick:

- 4 1/2 Zimmer-Wohnung Nr. 4
- ca. 118 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss
- Lift
- Balkon (ca. 14 m²) mit Sonnenmarkise
- offener Wohn- / Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- separates Gäste WC
- Eigener Kellerraum mit ca. 11 m²
- Eigenes Waschabteil mit Waschmaschine und Tumbler
- Antritt per 1. Juni 2026 oder nach Vereinbarung möglich
- **Kaufpreis Wohnung Nr. 4 = CHF 690'000.00**
- **Kaufpreis Carport Nr. 13 = CHF 20'000.00**

Verkaufsmodalitäten:

- Kaufofferten werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.
- Anzahlung: CHF 30'000.00 bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags.

Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Wohnungsbesichtigung ein.

Ihr Ansprechpartner:

Charles Büeler
Mobile 076 387 18 66
cbu@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	1
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	7
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2008
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 690'000.-
----------------------	---------------

Zusatzangebote

1 x Carport
CHF 20'000.-

Flächen

Nettowohnfläche	118 m ²
Balkonfläche	14 m ²
Kellerfläche	11 m ²
Wertquote	126/1000

Eigenschaften

- Balkon
- Carport
- Gepflegt
- Kinderfreundlich
- Lift
- Rollstuhlgängig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Impressionen

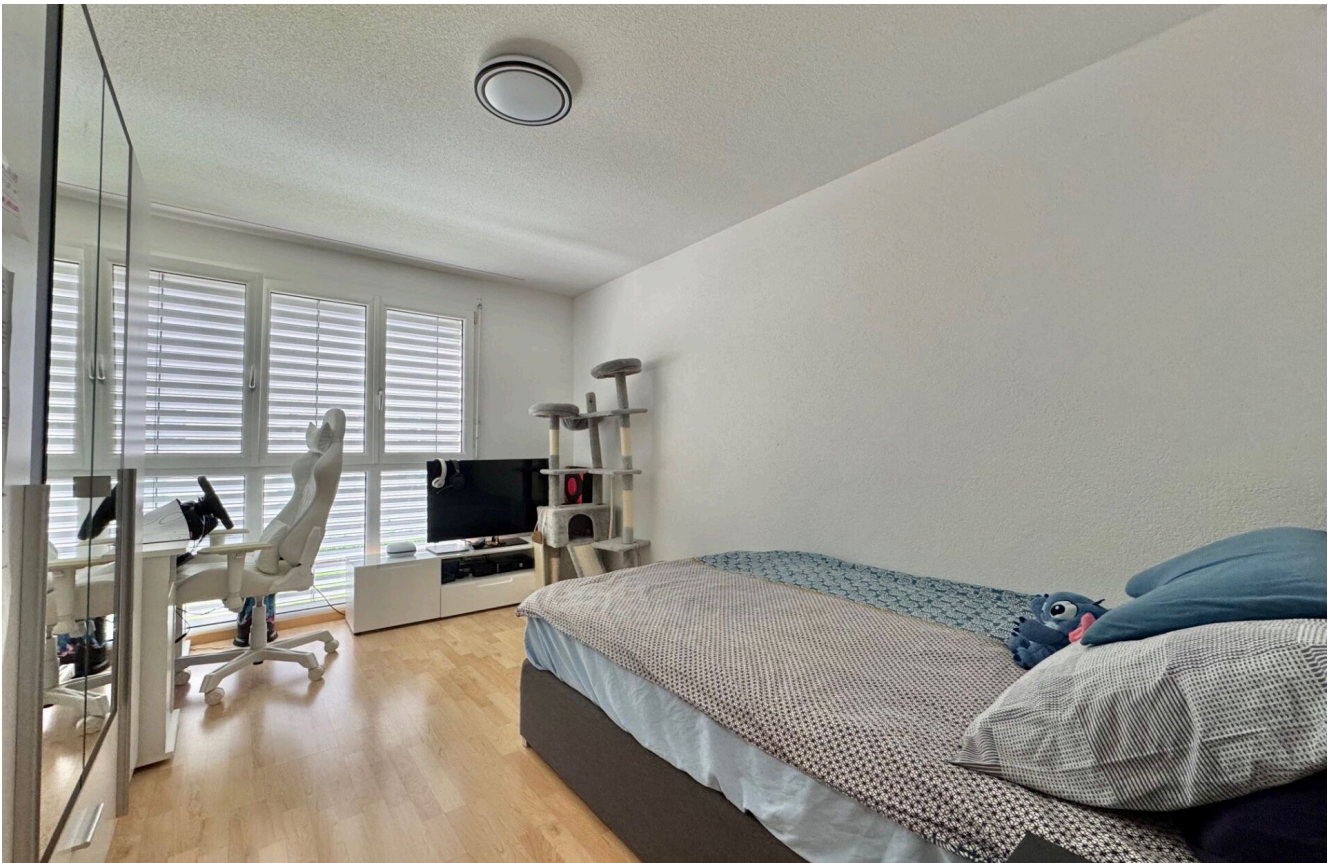






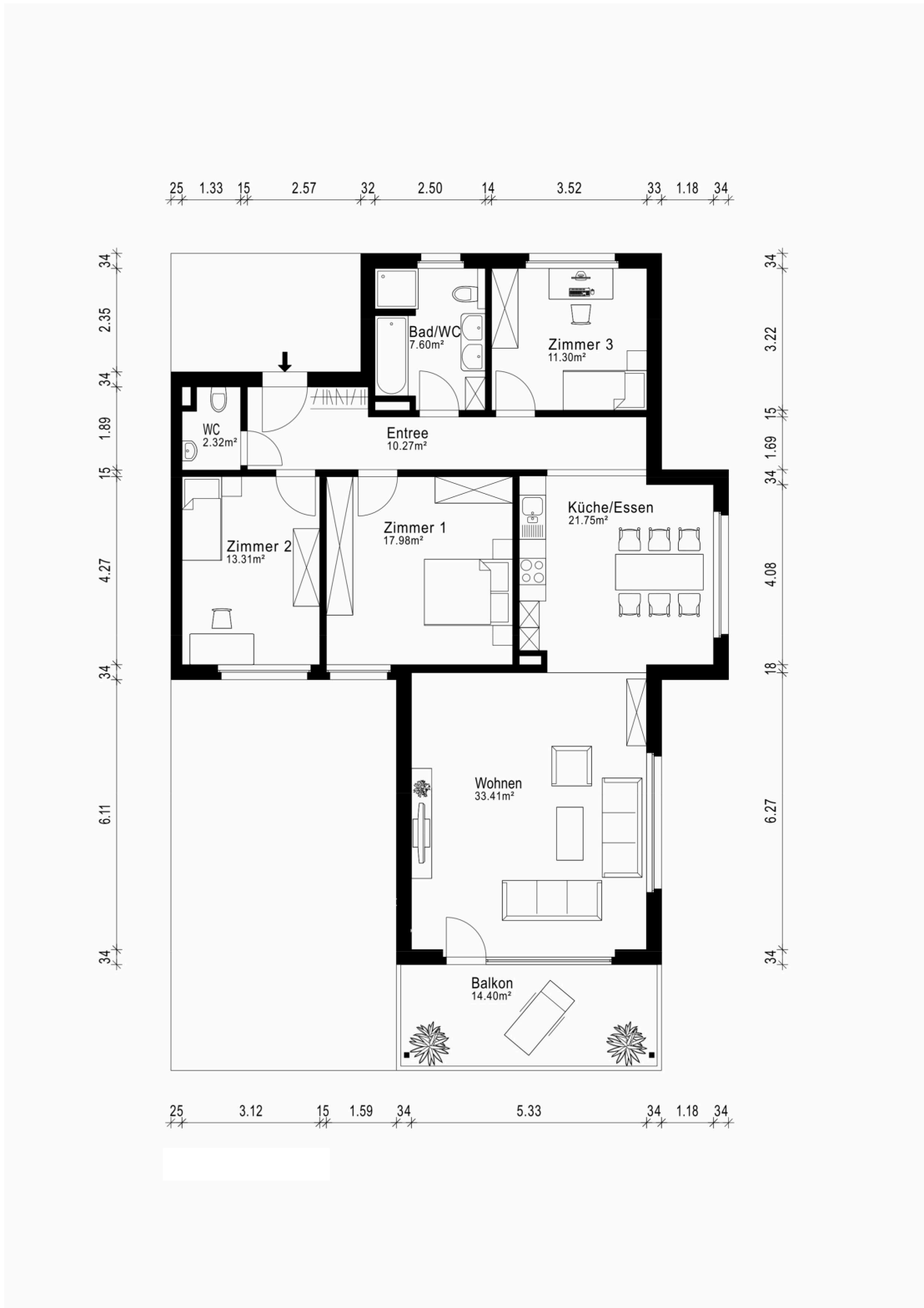








Grundrissplan



Grundrissplan Whg. Nr. 4

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	690'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	552'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	460'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	92'000.–			
Eigenmittel	138'000.–			20.00%
Kosten		3'386.–	40'633.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		2'300.–	27'600.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		511.–	6'133.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		575.–	6'900.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		10'158.–	121'900.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Arimo Vermarktung AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Charles Büeler

T: 076 387 18 66

cbu@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37

5070 Frick

T: +41 76 387 18 66

cbu@arimo.ch

www.arimo.ch