

ZU VERKAUFEN

5 1/2-Zimmer-Reihenhaus
Bellevue C4, 5621 Zufikon



- Hobby/Fitnessraum im UG
- Dachterrasse
- Erdsonden-Wärmepumpe
- moderner Ausbau

www.immoleo.ch

immoleo
Immobilienvermittlung

Die Gemeinde Zufikon

Zufikon ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten im Schweizer Kanton Aargau. Sie liegt unmittelbar östlich des Bezirkshauptorts Bremgarten im Reusstal.



Nachbargemeinden sind Widen im Norden, Berikon im Osten, Oberwil-Lieli im Südosten, Unterlunkhofen im Süden und Bremgarten im Westen.

1893/94 errichtete die Zürcher Firma Escher-Wyss an der Reuss bei Zufikon das erste Drehstrom-Wasserkraftwerk Europas. Es wurde 1975 abgerissen und durch eine modernere Anlage ersetzt. Am 1. Mai 1902 erhielt Zufikon mit der Eröffnung der Bremgarten-Dietikon-Bahn einen Anschluss ans Eisenbahnnetz. Ab etwa 1960 setzte ein Bauboom ein, bei dem der ganze, einst mit Reben bepflanzte Südwesthang des Mutschellens überbaut wurde. Die Einwohnerzahl stieg innerhalb von vierzig Jahren um das Vierfache.

In der Freizeit bietet das Reusstal mit dem nahegelegenen Flachsee Entspannung pur und das 'à discrétion'.



Innenhof Bellevue
(Reihen-EFH rechts im Bild)



Reussufer (Naherholungsgebiet)
(viele Velowege und Spazierwege)

Die Lage

Das Einfamilienhaus liegt im Quartier Hammergut am Ende der Reussblickstrasse und somit an äusserst ruhiger und verkehrsarmer Lage (Sackgasse).

Die Bremgarten-Dietikon-Bahn (BDWM) ist nur ca. 2-3 Gehminuten entfernt (Haltestelle Zufikon oder Hammergut). Im 15 Minuten-Takt fahren Züge nach Dietikon mit guten Anschlüssen nach Zürich HB, Zürich-Oerlikon oder Zürich-Flughafen).

Ausserdem verkehrt ab Bremgarten Bahnhof ein Schnellbus nach Zürich-Enge.

Sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz. Der Autobahnanschluss in Birmensdorf ist in ca. 6 Fahrminuten erreichbar. Die City von Zürich ist mit dem Auto somit lediglich 20 bis 25 Minuten entfernt.

Das Schulangebot der Schule Zufikon umfasst 5 Kindergärten, 12 Primarklassen, 3 Realklassen und 3 Sekundarklassen.

Die Schule Zufikon umfasst drei Schulhäuser: Schulhaus A, Schulhaus B und Schulhaus C. Die Schulhäuser liegen an der Schulstrasse im Dorfkern von Zumikon. Das Schulhaus A wurde im Jahr 2011 einer Gesamtsanierung unterworfen und strahlt seither in neuem Glanz, ebenso das Schulhaus B, welches vor rund acht Jahren aufgestockt wurde.

Im Doppelkindergarten an der Schulstrasse bieten wir einen Mittagstisch mit Betreuungsangeboten an. Dieses Angebot erfreut sich grosser Beliebtheit, vor allem die Nähe zur Schule wird sehr geschätzt.

In ca. 6 bis 7 Gehminuten (oder 2 Minuten mit dem Auto) erreicht man die nebeneinanderliegenden Einkaufszentren von Migros und Coop. Eine grössere Anzahl weiterer Geschäfte befinden sich in diesen Centren (Apotheke, Papeterie, Drogerie, Fust, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte etc.)



Ausstattung

Dieses sehr schöne und gut ausgebaute Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Vom Sitzplatz und der sehr grosszügigen Dachterrasse geniesst man ein freien Blick über Bremgarten bis hin zu den Alpen. Die Morgensonne wärmt den Eingangsbereich, den Steingarten und den Wohnbereich. Auf dem Sitzplatz geniesst man die Sonne vom späteren Vormittag bis in die Abendstunden.

Das Haus verfügt über 3 Wohnebenen. Auf allen Wohnebenen wurden dieselben Keramikplatten verlegt.

Im Erdgeschoss dominiert der grosszügige Wohnbereich mit offener Küche. Die Küche ist hervorragend ausgerüstet (siehe Baubeschrieb). Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im Korridor steht ein grosser Einbauschränk zur Verfügung.

Im Obergeschoss sind 3 Zimmer vorhanden. Zudem ein grosses Badezimmer mit modernem Doppel-Lavabo, Badewanne und offener Dusche.

Das Zimmer im Dachgeschoss verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit Eck-Badewanne, WC und 2 Lavabos. Dieser Raum ist wunderschön hell und sonnig. Die grosse Fensterfront zur Dach-Terrasse lässt viel Sonne in dieses grosszügige Zimmer.

Im Untergeschoss ist ein weiteres Zimmer (Hobby) vorhanden. Das Zimmer verfügt ebenfalls über Bodenheizung und hat ein Schacht-Fenster. Die grosse Waschküche sowie Vorplatz und Schleuse sind mit Keramikplatten ausgelegt. Im Keller befindet sich zudem die Technik.

Selbstverständlich ist der direkte Zugang von der Schleuse auf die zwei davorliegenden Tiefgaragenplätze gewährleistet. Zudem befindet sich dort noch ein kleines Reduit als Abstellraum.

Impressionen



Ausstattung

Heizung

Bodenheizung, Erdsondenwärmepumpe. Heizanlage Contracting.

Warmwasser

Elektroboiler pro Haus

Fenster

Holz/Metallfenster mit Isolierverglasung. Aussenseite: Aluminium, Innenseite Holz.

Sonnenschutz

Aluraffstoren 90 mm breit. Alle Storen elektrisch bedienbar.

Küche

Moderne Einbauküche Bisag. Glaskeramikkochfelder (Sliderfunktion), Geschirrspüler, Backofen, Combi-Steamer, Wärmeschublade, Kühlschrank, separater Tiefkühler (Gaggenau).

Bodenbeläge

Im gesamten Wohnbereich sowie teilweise im UG einheitliche keramische Bodenplatten.

Nasszellen

Gäste-WC mit Lavabo im EG

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppel-Lavabo, WC im OG

Eckbadewanne, Doppel-Lavabo und WC im DG

Waschen

Waschmaschine und Trockner in Waschküche

Parkierung

2 Tiefgaragenplätze (im Hauspreis nicht inbegriffen). Direkter Zugang vom UG in die Tiefgarage.

Aussenbereich

Teilweise gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstoren (Kurbel). Ausgelegt mit Steinplatten.

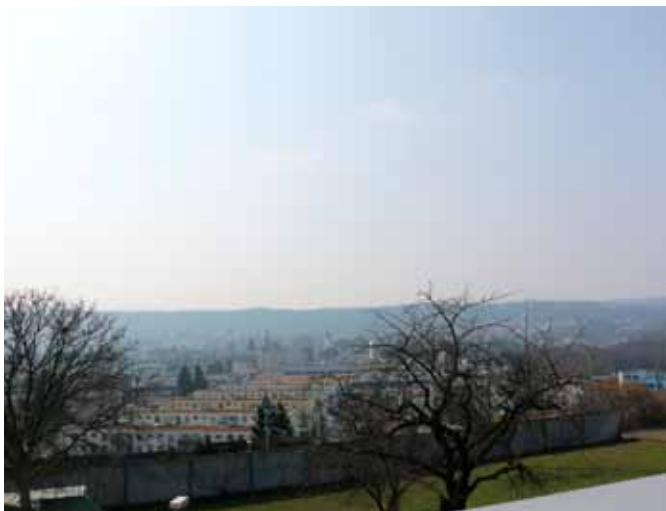
TV/Tel/Internet (Netzwerk)

Wohnbereich, Vorplatz OG, Hobbyraum, alle Zimmer

Besonderes

Salz-Entkalkungsanlage (im Technikraum)

Impressionen



Ihre Immobilie auf einem Blick

Objektart:	Reihen-Einfamilienhaus
Standort:	Bellevue C4 5621 Zufikon
Baujahr:	2007
Kubatur:	811 m ³
Netto-Wohnfläche:	153 m ²
Nutzfläche:	206 m ²
Grundstücksgröße:	179 m ²
Anzahl Zimmer:	5,5
Tiefgaragenplätze:	2

Raumprogramm (alle Angaben ohne Gewähr in m²)

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/

Küche	44,3
Entrée	14,7
Gäste-WC	2,5
Sitzplatz	37 (mit Platten)
Vorplatz/Steingarten	32,5

Obergeschoss

Zimmer	12,0
Zimmer	12,7
Zimmer	16,4
Vorplatz/Büro	16,6
Badezimmer	7,2

Dachgeschoss

Zimmer	26,2
Terrasse	37,9

Untergeschoss

Zimmer (Hobby)	11,5
Technik/Keller	11,1
Waschen	13,0
Schleuse	6,9
Vorplatz	7,3





Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis Reihen-EFH: CHF 920'000.-

2 Tiefgaragenplätze: à je CHF 35'000.-

Offertcharakter:

Unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber ImmoLeo GmbH.

Reservation:

Das Objekt ist definitiv reserviert, wenn sie die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und den Reservationsbetrag von CHF 25'000.- einbezahlt haben.

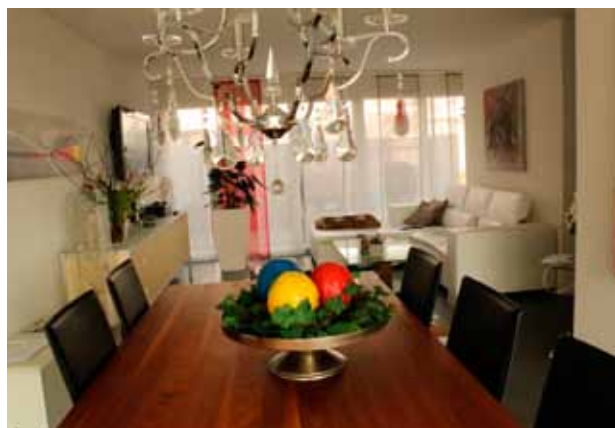
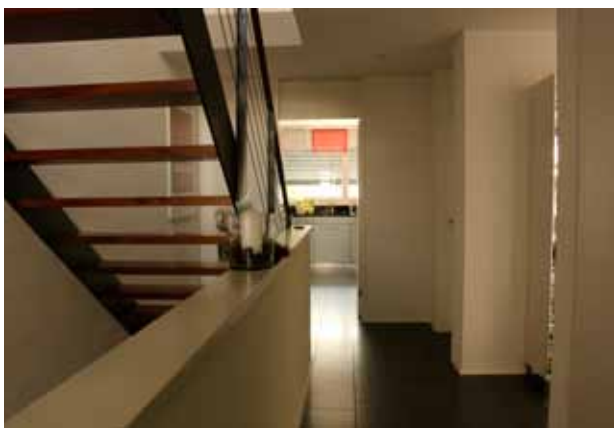
Kaufvertrag:

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt.

Übertragungskosten (Notariat- und Grundbuchamt) werden unter den Parteien je zur Hälfte geteilt.

Antritt (Eigentumsübertragung):

1. Dezember 2015 oder nach Vereinbarung



Zufikon

1:500

Plannummer: 26

Parzellennummer: 1686



Katasterplankopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93

Datum: 17. März 2015

KANTON AARGAU

Nachführungsgeometer
Kreis Bremgarten



Beglaubigt

Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen Δ \odot \ominus \otimes \oplus) sind umgehend zu melden (Tel. 056 648 76 01).

Grundriss Erdgeschoss



Möblierung ist zufällig gewählt und entspricht nicht der effektiven Einrichtung.

Grundriss Obergeschoss



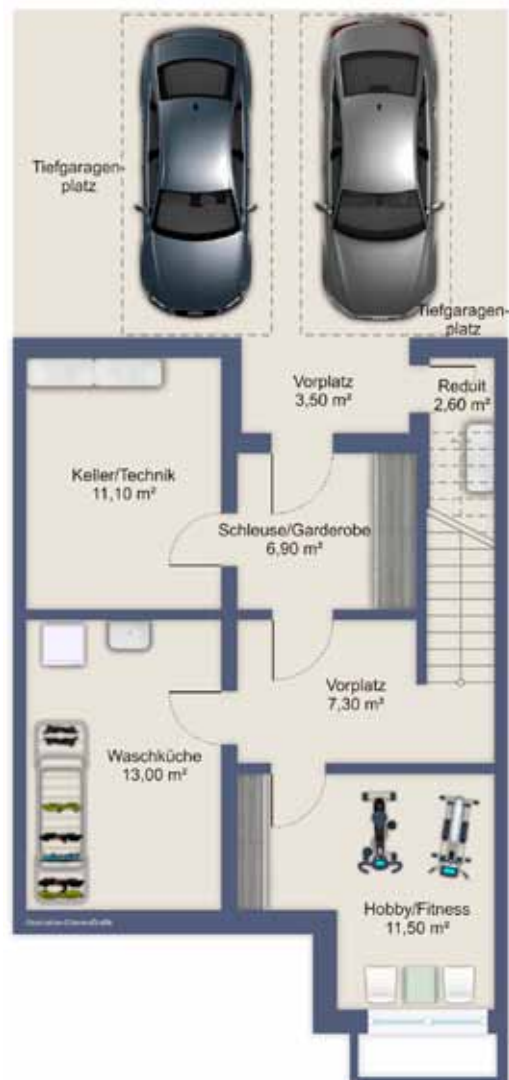
Möblierung ist zufällig gewählt und entspricht nicht der effektiven Einrichtung.

Grundriss Dachgeschoss



Möblierung ist zufällig gewählt und entspricht nicht der effektiven Einrichtung.

Grundriss Untergeschoss



Möblierung ist zufällig gewählt und entspricht nicht der effektiven Einrichtung.

Ihr Ansprechpartner



Immoleo GmbH
Bahnhofplatz 13
CH-8953 Dietikon
Telefon: + 41 44 740 49 49

Mobile Annemarie Bollag:
+41 76 377 01 55
annemarie@immoleo.ch

Mobile Leo Bollag:
+ 41 76 340 26 70
leo@immoleo.ch

www.immoleo.ch



immoLEO
Immobilienvermittlung