Immotip

AUSKUNFT UND VERKAUF

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82

info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch

Schmocker + Sägesser AG

DOPPELEINFAMILIENHAUS BIFANGSTRASSE 43

WETTINGEN

INHALT

Gemeinde Wettingen	5
Doppeleinfamilienhaus «Bifangstrasse 43»	7
Kompetent betreut	9
Situationsplan	11
Grundrissplan Untergeschoss	12
Grundrissplan Erdgeschoss	13
Grundrissplan Obergeschoss	14
Kurzbaubeschrieb	15
Eckdaten und Konditionen	19
Immotip AG	21

GEMEINDE WETTINGEN

Bevorzugte Wohngemeinde

Wettingen gehört mit über 20'000 Einwohnern zu den grössten Gemeinden im Kanton Aargau und wird oft als Gartenstadt bezeichnet. Die Gemeinde liegt sehr idyllisch zwischen Lägern und Limmat und profitiert von der geografischen Nähe zu den Städten Baden und Zürich. Der Liegenschaftenmarkt in Wettingen wird als äusserst attraktiv eingestuft. Es besteht eine grosse Nachfrage und praktisch kein Leerwohnungsbestand. Der Steuerfuss beträgt zurzeit 95%.

Erschliessung

Wettingen hat sehr günstige Verkehrsanbindungen. Die Gemeinde ist mit zwei S-Bahn-Linien in Richtung Baden/Brugg und zum Hauptbahnhof Zürich sowie nach Zürich-Oerlikon bestens erschlossen. Ein gut ausgebautes Busnetz sorgt für den Nahverkehr. Zwei Autobahnanschlüsse an die A1 gewährleisten dem Individualverkehr schnelle Verbindungen in Richtung Bern /Basel und Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten

Wettingen verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Geschäfte an der Landstrasse, sowie die Einkaufszentren «Tägipark» und «Center Passage», bieten ein vielfältiges Angebot. Weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man in den Städten Baden und Zürich.

Schulen

Die Gemeinde bietet ein umfassendes Bildungsangebot, deckt vom Kindergarten bis zur Kantonsschule alle Stufen ab und gewährleistet somit ein funktionierendes Bildungssystem. Tagesstrukturen (von 7.00–18.00 Uhr) sowie Ferienbetreuung ergänzen das Angebot.

Intensiv betreut werden in Wettingen auch Menschen mit einer Beeinträchtigung, welche die Heilpädagogische Schule besuchen und die berufliche Ausbildung in der geschützten Werkstatt absolvieren können.

Kultur, Freizeit und Sport

Mit dem Sport- und Erholungszentrum Tägerhard bestehen in Wettingen Möglichkeiten für Freizeitgestaltung auf der Kunsteisbahn, im Gartenbad, im Hallenbad, auf der Tennisanlage, beim Minigolf, in der Sport- und Spielhalle, oder im gediegenen Restaurant. Mehrere Turnhallen, Fussballfelder, Tennisanlagen, der Landhockeyplatz und ein Vita Parcours ergänzen, nebst den vielen Vereinen und dem Kino Elite und Orient, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Lägern bildet zudem das perfekte Naherholungsgebiet für Jogger, Biker, Spaziergänger oder Naturliebhaber.

DOPPELEINFAMILIENHAUS «BIFANGSTRASSE 43»

Dieses ganztägig besonnte und kernsanierte 5½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen und sehr beliebten Wohnquartier an der Bifangstrasse (30er-Zone) in Wettingen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und die Schulen. Die Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen Richtung Baden und Umgebung ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Das südwestlich ausgerichtete und somit optimal besonnte Haus besticht mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Wohnräumen, die auf drei Etagen angeordnet sind. Im Erdgeschoss verfügt der offene und grosszügige Wohn- und Essbereich über Fensterschiebefronten mit direktem Zugang zu den beiden Sitzplätzen und zur Gartenanlage. Ein praktischer Abstellraum bietet zudem Platz für die Unterbringung von Gartengeräten.

Der Elternschlafbereich im Obergeschoss ist direkt mit dem Badezimmer verbunden. Zwei weitere Zimmer und ein Bad mit Badewanne ergänzen das attraktive Wohnangebot im Obergeschoss.

Eine Treppe verbindet alle drei Geschosse. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres beheiztes und ausgebautes Zimmer mit Tageslicht, ein Naturkeller sowie die Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler.

Ein Carport und ein Aussenabstellplatz bieten Platz für die Parkierung zweier Fahrzeuge und runden das Angebot ab.

KOMPETENT BETREUT

Bauherrschaft

Möckel Baumschulen AG
Buechstrasse 24
5436 Würenlos

Architekturbüro

Architektur Baumgartner
Quellenweg 11
5436 Würenlos

Verkauf

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch

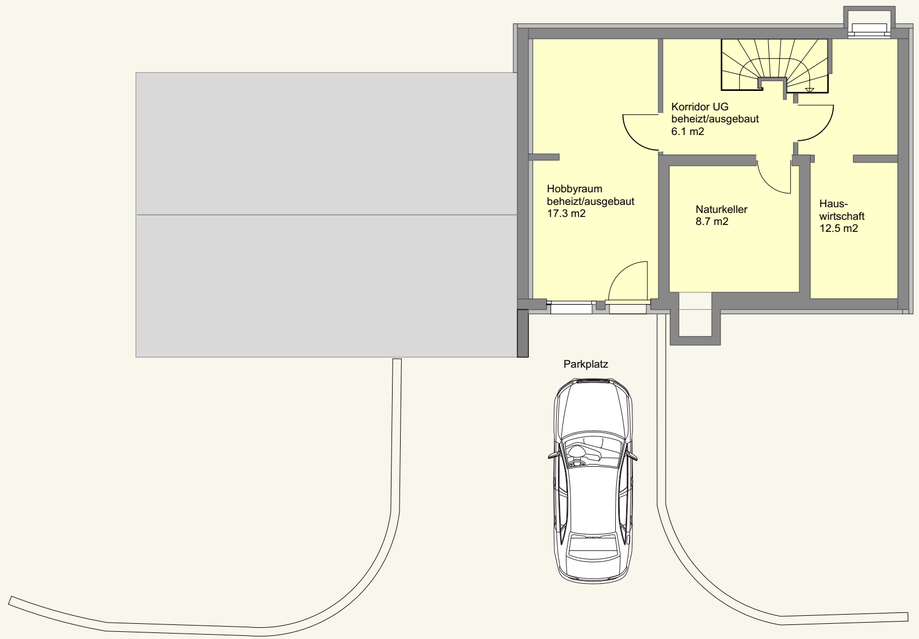
Immotip

SITUATIONSPLAN

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Massstab 1:100

0 1 m

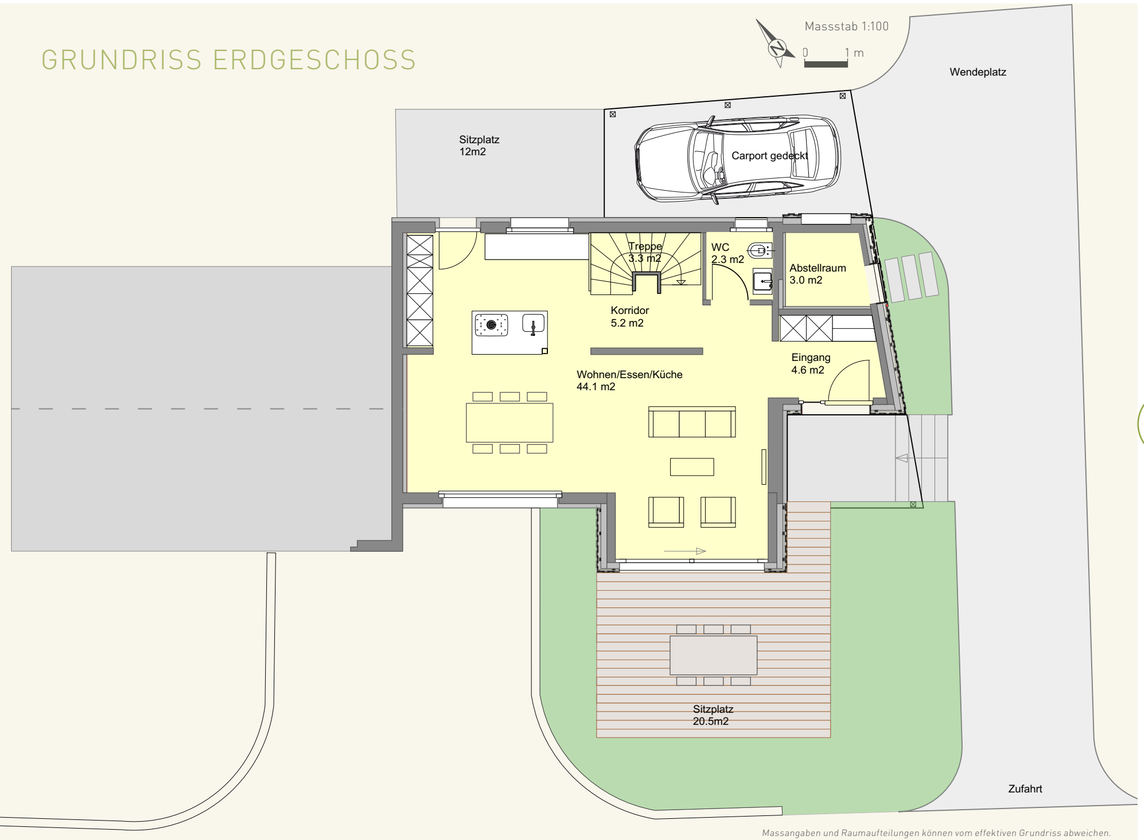


Massangaben und Raumaufteilungen können vom effektiven Grundriss abweichen.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:100

0 1 m

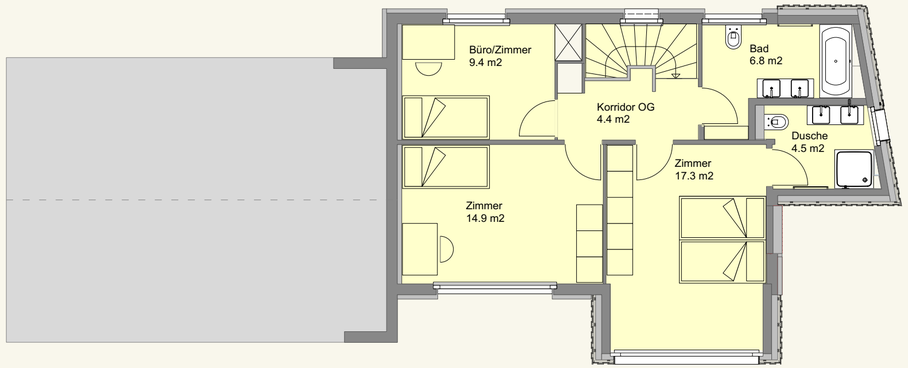


Massangaben und Raumaufteilungen können vom effektiven Grundriss abweichen.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Massstab 1:100

0 1 m



Massangaben und Raumaufteilungen können vom effektiven Grundriss abweichen.

KURZBAUBESCHRIEB

Tragkonstruktion

Fundation und Decken armierter Beton. Aussenwandmauerwerk in Beton oder Backstein mit Kompaktaussenwärmedämmung und teilweise als hinterlüftete Holzfassade ausgeführt. Innenwände des Wohngeschosses in Backstein, Kalksandstein und teilweise Beton. Kellerinnenwände in Beton oder Kalksandstein, teilweise verputzt.

Fassade

Hinterlüftete Holzfassade: Wärmedämmplatten, Fassadenschalung aus besäumten Brettern, Verlegerichtung vertikal, Oberfläche lasiert.

Dach

Satteldach als Sparrendach. Unterdach als Stülpschalung ausgeführt. Schrägdach mit Flachschiebeziegeln verlegt und als Kaltdach erhalten, der Estrich bleibt kalt. Im Estrichboden Spanplattenboden als Nutzbelag, Steinwolldämmung. Wärmegedämmte Holzklappentreppe. Sämtliche für die Ausführung notwendigen Rinnen und Ablaufrohre sowie Winkelbleche und Anschlussbleche in Kupferblech.

Elektrische Installationen

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen werden sternförmig angeordnet (gemäss Projektplan Elektroingenieur Fa. Möckel und Günter AG, Würenlos).

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Gasheizung. Warmwasser-Wärmepumpenboiler, Nenninhalt 250 l. Wärmeverteilung EG/OG über Bodenheizung. Hobbyraum und Vorraum UG beheizt mit Bodenheizung. Naturkeller und HW-Raum unbeheizt.

Sanitäranlagen

Sanitärapparate gemäss Apparateliste SaniDusch AG Wettingen. Waschmaschinen/Tumbler gemäss Apparateliste Electrolux. Anschluss für eine Enthärtungsanlage ist vorbereitet. Enthärtungsanlage nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Küche

Moderne Qualitätsküche mit Backofen, Steamer, Induktionskochfeld BORA, Kühlschrank und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, Farbe Edelweiss Perl, Naturstein-Abdeckung, Griffe in Edelstahloptik (gemäss Küchenbeschrieb, Küchenpläne inkl. Küchengeräte Fa. Herzog Küchen AG, Schlieren).

Gipserarbeiten

Wände: Grundputz und Abrieb zum Streichen. Decken: Weissputz zum Streichen. Nassräume: Wände Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Abrieb, Decken Weissputz zum Streichen. Treppenhaus: Grundputz und Mineralabrieb zum Streichen. Kellerräume: Wände und Decken roh, gestrichen. Beheizte UG-Räume sind gegen aussen mit Foamglasplatten gedämmt, Grundputz mit Netz und Mineralabrieb zum Streichen.

Innere Malerarbeiten

Decken und Wände: 2x mineralischer Anstrich, weiss. Unbeheizte Kellerräume und Nebenräume: Wände und Decken (roh), weiss gestrichen.

Äussere Malerarbeiten

Mineralischer Fassadenanstrich, Silikonharzgrundierung und Silikonharzfertiganstrich. Mineralanstriche auf Betonwänden und Untersichten. Holzschutzlasur auf Holzwerk.

Fenster/Türen

Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung: Innen weiss, aussen im Farbton. Pro Raum je ein Dreh-Kippflügel. Fensteröffnungsarten gemäss Fassadenpläne. Sitzplatzausgang Wohnzimmer mit Hebeschiebetüre. Erdgeschoss mit erhöhter Sicherheitsstufe (Rc1N). Hauseingangstüre: Volltürblatt mit Alu- und Wärmedämmzwischenlage, mit 3-Punkt Sicherheitsverschluss. Zimmertüren: Holz-Futter-Verkleidungszargen zum Streichen, Türblatt Röhrenspan zum Streichen. Türzargen grundiert und 2x Kunstharzanstrich. Türblätter grundiert, 2x Fertiganstrich. Schloss mit Ziffernschlüssel, Drückergarnitur Chromstahl mit Rosetten. Beschläge: Drückergarnituren in Edelstahl.

Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage Typ Kaba 20 oder Kaba-Star, nach Schliessplan montiert. 5 Schlüssel passend zu: Haustüre, Briefkasten, Abstellraum, Türe zu Hobbyraum UG.

Metallbaufertigteile

Normbriefkastenanlage Aluminium farblos eloxiert, Schliessung mit Hausschlüssel.

Sonnenschutz

Aluminium Verbundraffstoren VR 90 mit Motorantrieb im Wohnzimmer EG, grosses Zimmer OG, Dusche OG, sowie Hobbyraum UG. Aluminiumdrehläden mit beweglichen Lamellen im Esszimmer EG, Küchenfenster- und Türe im EG, zwei Zimmer im OG. Korridor und Bad OG, WC EG ohne Verdunkelungseinrichtung. Eine Knickarmmarkise beim Gartensitzplatz mit Motorantrieb.

Schreinerarbeiten

Einbaugarderobe im Entrée sowie Einbauschränke im Korridor OG und im Büro/Zimmer 2. OG.

Bodenbeläge in Holz

Qualitätsparkett in Wohnzimmer, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume, sowie Nasszellen. Fertig verlegt gemäss Auswahlschein Belcolor AG, Schlieren, Belegno Element, 5 Farben zur Auswahl, Format 2205 x 176 x 10 mm, Oberfläche gebürstet, geölt. Sockelleisten aus Holz, weiss, geschraubt. Eingangsbereich mit Schmutzschleuse.

Boden-/Wandbeläge in Keramik

Bodenbeläge im UG Korridor/Treppe, Hauswirtschaft- und Hobbyraum. Fertig verlegt gemäss Auswahlschein Hug Baustoffe AG, Wettingen. Wandbeläge in Nasszellen gemäss Pläne Nasszellen. Treppe vom EG bis OG in Kunststein.

Umgebung

Zufahrtsweg und gedeckter Carport mit sickerfähigen Verbundsteinen. Sitzplatz bei Küche und Vorplatz Hauseingang mit grauen Zementplatten. Sitzplatz bei Küche, Gartendeck in Holz. Bepflanzungen und Ausstattung gemäss Umgebungsplan.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung das Hauses inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Konstruktiv bedingte Änderungen bleiben vorbehalten sowie Änderungen von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Ausführungspläne diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die dazugehörigen Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil, die entsprechenden Definitionen werden im Baubeschrieb bzw. in den Vertragsplänen wiedergegeben. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

ECKDATEN UND KONDITIONEN

Objekt	Doppeleinfamilienhaus
Kaufpreis	CHF 1'350'000
Anzahl Zimmer	5½
Etagen	3 (ohne Estrich)
Wohnfläche	ca. 141 m^2
Garten / Sitzplatz	Zwei Sitzplätze (SW/NW)
Parkierung	1 Carport / 1 Aussenabstellplatz
Baujahr / Sanierung	1958 / 2019
Parzellennummer	1129
Grundstückfläche	315 m^2
Kubatur	ca. 645 m^3
Heizsystem	Gasheizung
Wärmeabgabe	Bodenheizung
Ausbau / Zustand	Anbau und Kernsanierung 2019, Bodenbeläge können gemäss Baubeschrieb noch mitbestimmt werden
Verfügbar	Nach Vereinbarung
Haftungsausschluss	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jegliche Prospekthaftung wird somit ausgeschlossen.

IMMOTIP AG

Gut im Geschäft.

Für den erfolgreichen Verkauf von Immobilien sind profunde Marktkenntnisse, breites Fachwissen und ein grosses Beziehungsnetz entscheidend. Wir gehen gezielt auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden ein und begleiten sie während der ganzen Verkaufsabwicklung.

Persönliches Engagement ist das A und O unserer Dienstleistung. Ob Sie Ihre Liegenschaft verkaufen möchten oder eine neue suchen – mit uns haben Sie einen erfahrenen Immobilien-Partner an Ihrer Seite. Wir kümmern uns persönlich und mit professioneller Dienstleistung um alles Notwendige.

Wir sind es gewohnt, die richtigen Menschen zum richtigen Zeitpunkt mit den richtigen Immobilien zusammenzubringen. Das ist unsere Kernkompetenz, und damit sind wir gut im Geschäft – seit 1998.

Auskunft und Verkauf

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82

info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch