

Naherholung vor der Haustür, die Stadt nicht fern

4.5-Zimmer-Dachmansionnetwohnung, Unterdorfstrasse 5, 5621 Zufikon



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	15
Lage	19
Weiteres Vorgehen	23





Ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor

In der steuergünstigen Gemeinde Zufikon, eingebettet in die dörfliche Idylle punktet diese komfortable Maisonettewohnung mit einem grosszügig angelegten Grundriss, gemütlichen Dachschrägen und einer idealen Lage zu Ballungszentren.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktische und grosszügige Raumaufteilung auf zwei Etagen
- hochwertige Materialisierung
- Nasszellen auf beiden Etagen, Waschturm in der Wohnung
- Möglichkeit im Obergeschoss durch Einzug einer Wand ein weiteres Zimmer zu erstellen
- 2 nebeneinanderliegende Tiefgaragenparkplätze
- sonnige, ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- attraktive Infrastruktur (ÖV und Schulen in der Nähe)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	Dachmansionettewohnung
Adresse	Unterdorfstrasse 5, 5621 Zufikon AG
Parzellennummer	552
Baujahr	1998
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche/WC/Lavabo (mit Tageslicht) im 1. Obergeschoss 1 x Badewanne/Dusche/WC/Doppellavabo und Waschturm (mit Tageslicht) im Dachgeschoss
Nebenräume	Hobby-/Technikraum im Untergeschoss
Aussenraum	gedeckter Balkon (ca. 12 m ²)
Stockwerk	2 (1. Ober- und Dachgeschoss)
Wohnfläche	ca. 166 m ²
Nebenfläche	ca. 24 m ² (Keller-/Hobbyraum)
Wertquote	Wohnung: 158/1'000 2 Tiefgaragenparkplätze: je 1/18
Nebenkosten (Ø der Jahre 2020 – 2022)	ca. 550 CHF/Monat inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2022)	Total: ca. 127'000 CHF Anteil: ca. 22'000 CHF

Heizung	Öl, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Lift	nicht vorhanden
Besonderes	Kachelofen mit Warmhaltefach und Sitzbank im Wohnzimmer, viele geräumige Einbauschränke
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand.
Parkieren	2 Einstellplätze in der Tiefgarage sind im Verkaufspreis inkludiert
Eigentumsantritt	ab sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.1 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Materialisierung

Fassade	Massivbauweise mit Aussendämmung
Fenster	Holz-/Metallfenster mit 2-fach Isolierverglasung, teils mit Fliegengitter
Balkon	Zugang durch grosse Schiebetüre Sonnen- und Lamellenstoren elektrisch bedienbar
Bodenbeläge	Wohnbereich: keramische Platten Zimmer Erdgeschoss: keramische Platten Zimmer Obergeschoss: Spannteppiche Küche: keramische Platten Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz, weiss Arbeitsplatte: Naturstein Geräte: Backofen, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine



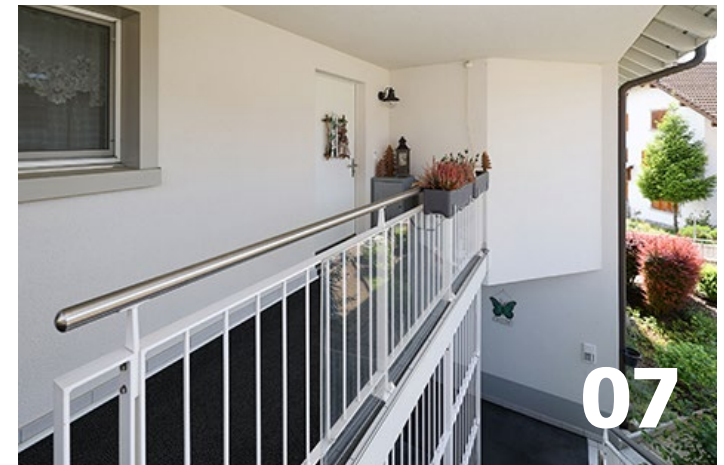
Zu Hause im schönen Zufikon

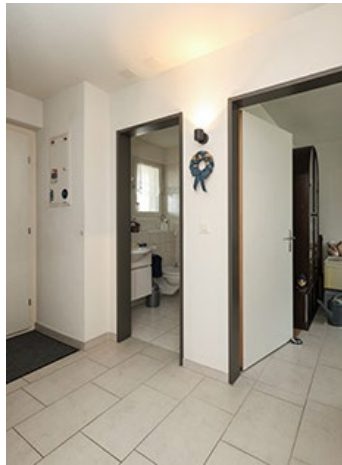
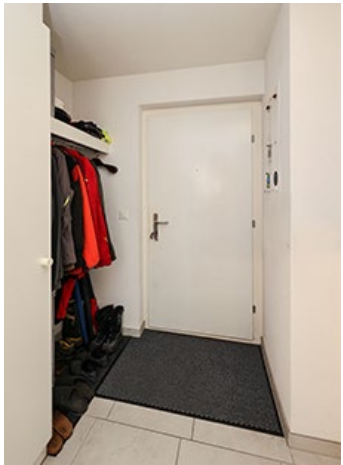
Sie sind auf der Suche nach einer komfortablen Wohnung umgeben von Grün, mit attraktiver Anbindung an ÖV und Ballungszentren? An leicht erhöhter Lage in Zufikon AG veräussern wir eine gepflegte, gut unterhaltene Maisonettewohnung im 1. Ober- und Dachgeschoss eines sympathischen Mehrfamilienhauses.

Zentrumsnah und doch ruhig überzeugt Ihr neues Zuhause mit einer guten Infrastruktur in Gehdistanz sowie Anschluss an den öffentlichen Verkehr und Schulen. Zufikon ist zudem eine aktive und lebendige Gemeinde mit einem regen Vereinsleben und kulturellen Anlässen.

Die schöne Altstadt von Bremgarten mit vielen Restaurants und Sehenswürdigkeiten liegt unweit entfernt und bietet dadurch ein weiteres Highlight. Regelmässige Events und Anlässe laden zum feiern und verweilen ein.

Zur Wohnung gehört ein grosser Keller-/ Hobbyraum und zwei Einstellplätze in der Tiefgarage.





Wohnen wie im Einfamilienhaus!

Die Wohnung wird über einen gedeckten Zugang im 1. Obergeschoss betreten. Auf dieser Wohnebene finden Sie die Garderobe mit viel Stauraum, ein Zimmer und ein Bad mit Dusche sowie den grosszügigen Wohn-Essbereich. Hier sorgt ein Kachelofen mit Sitzbank für einen behaglichen Akzent. Der direkt anschliessende Balkon geht nach Süden und verspricht viele Sonnenstunden.

Der Grundriss ist grosszügig angelegt, gemütliche Dachsträgen schaffen eine warme Atmosphäre. Im Dachgeschoss kann durch Einzug einer Wand ein weiteres Zimmer erstellt werden – perfekt für Kinder oder als Homeoffice.

Die Wohnung ist gut gepflegt und wurde laufend renoviert. Wer will, kann Küche, Bäder oder Böden nach eigenen Wünschen gestalten. Eine wunderbare Gelegenheit, sich hier Ihr persönliches Wunschzuhaus zu schaffen – umgeben von Grün, nah an der Stadt.







Balkon, 1. Obergeschoss



Balkon, 1. Obergeschoss



Zimmer, 1. Obergeschoss



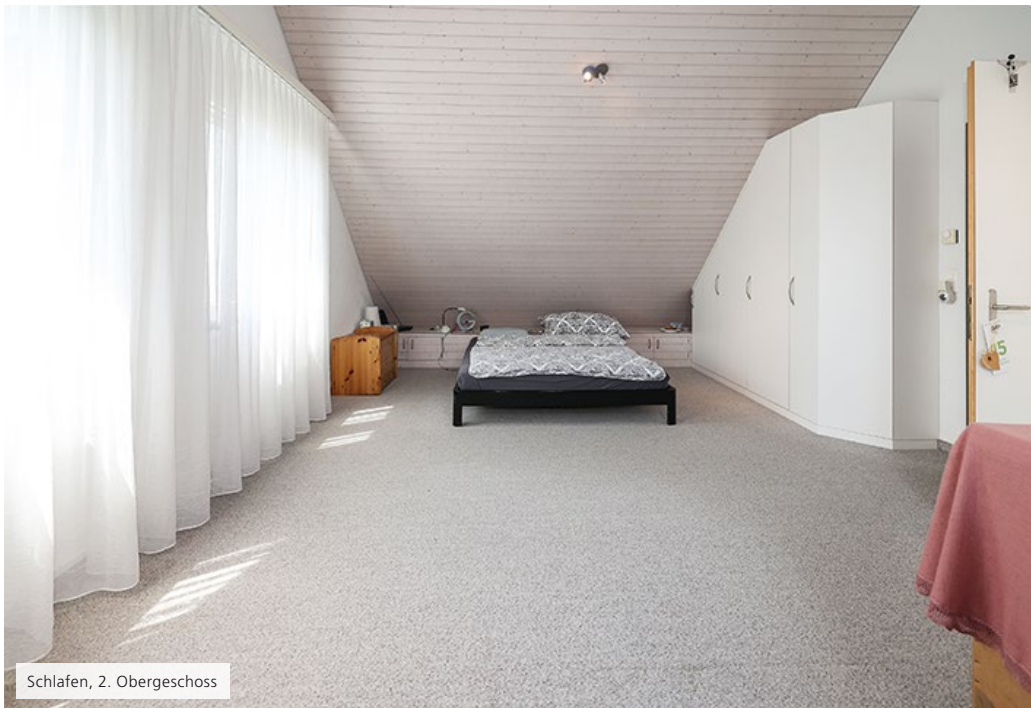
Wohnen/Treppe zum 2. Obergeschoss



Vorplatz, 2. Obergeschoss



Büro, 2. Obergeschoss



Schlafen, 2. Obergeschoss



Schlafen, 2. Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, 2. Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, 2. Obergeschoss



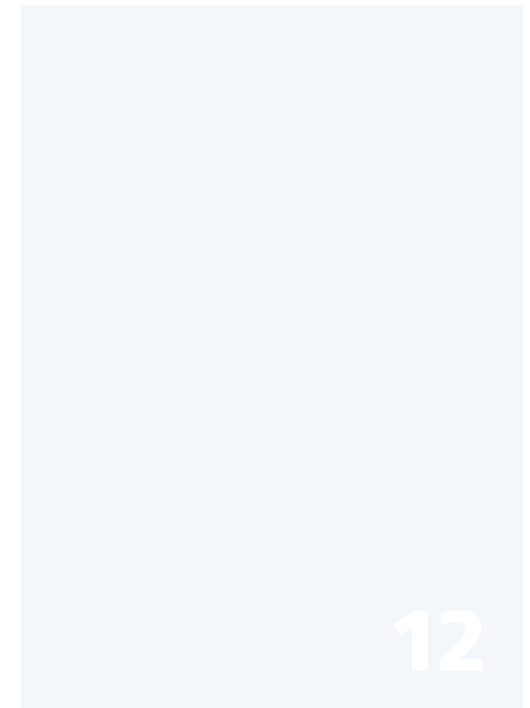
Bad/Dusche/WC, 2. Obergeschoss



Dusche/WC, 1. Obergeschoss



Dusche/WC, 1. Obergeschoss

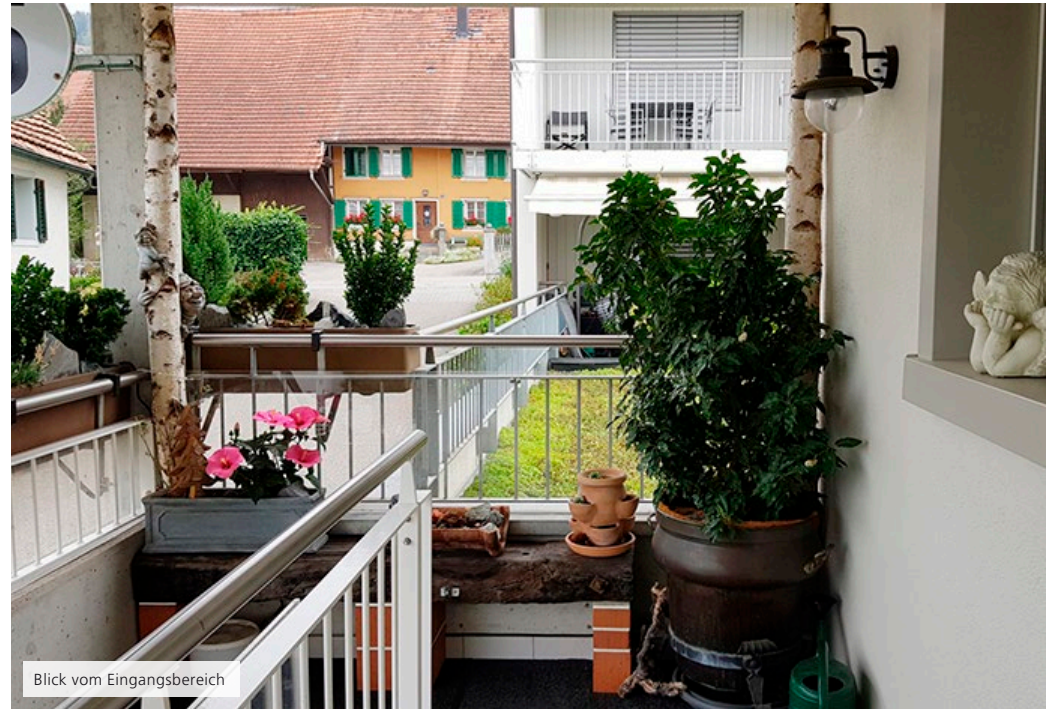




gedeckter Durchgang zum Allgemeinraum



Aufgang/Eingangsbereich



Blick vom Eingangsbereich



Velorum zur Mitbenutzung, Untergeschoss



Tiefgarage mit Einstellplätzen



Katasterplan

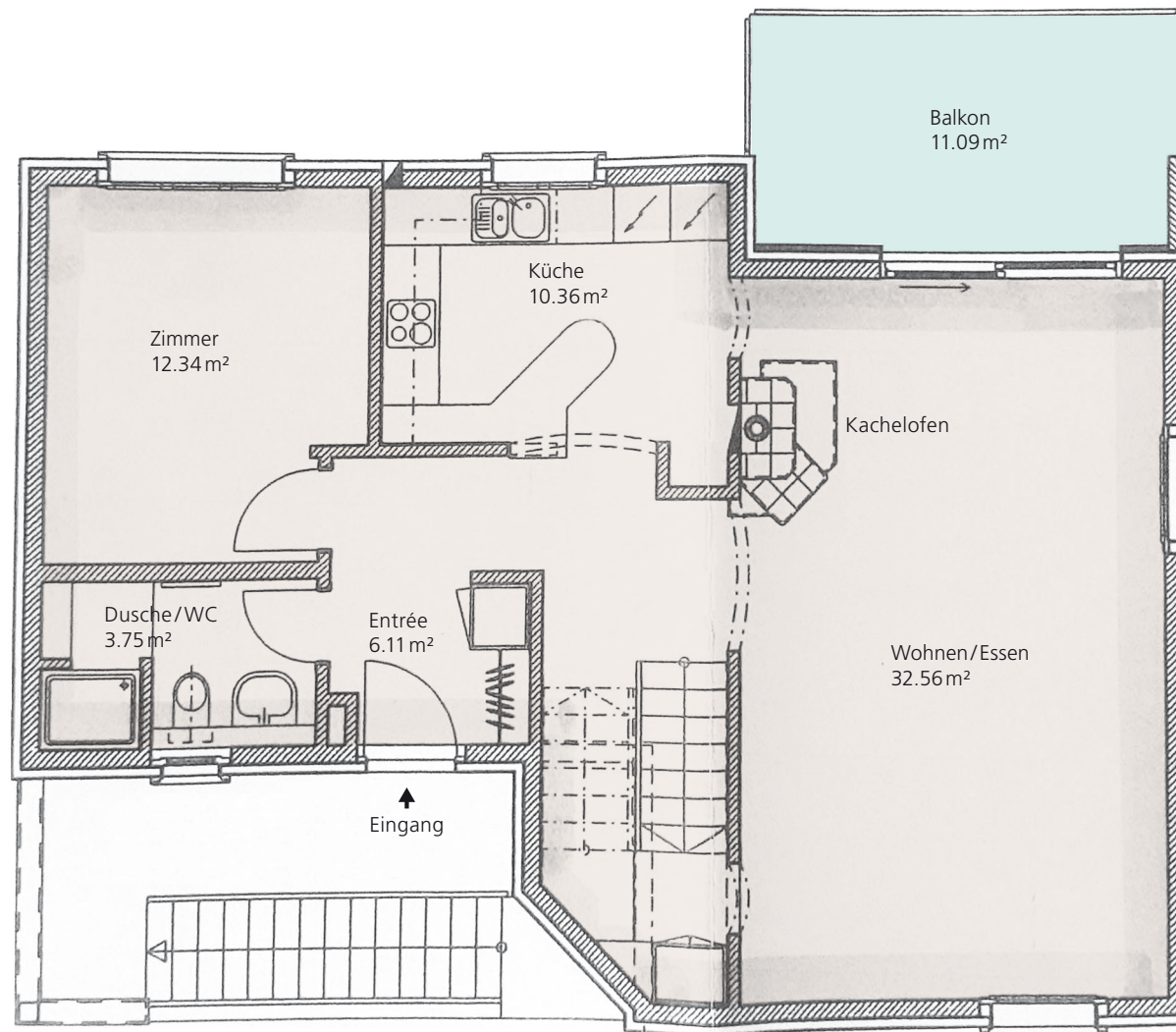


Quelle:



Grundriss 1. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

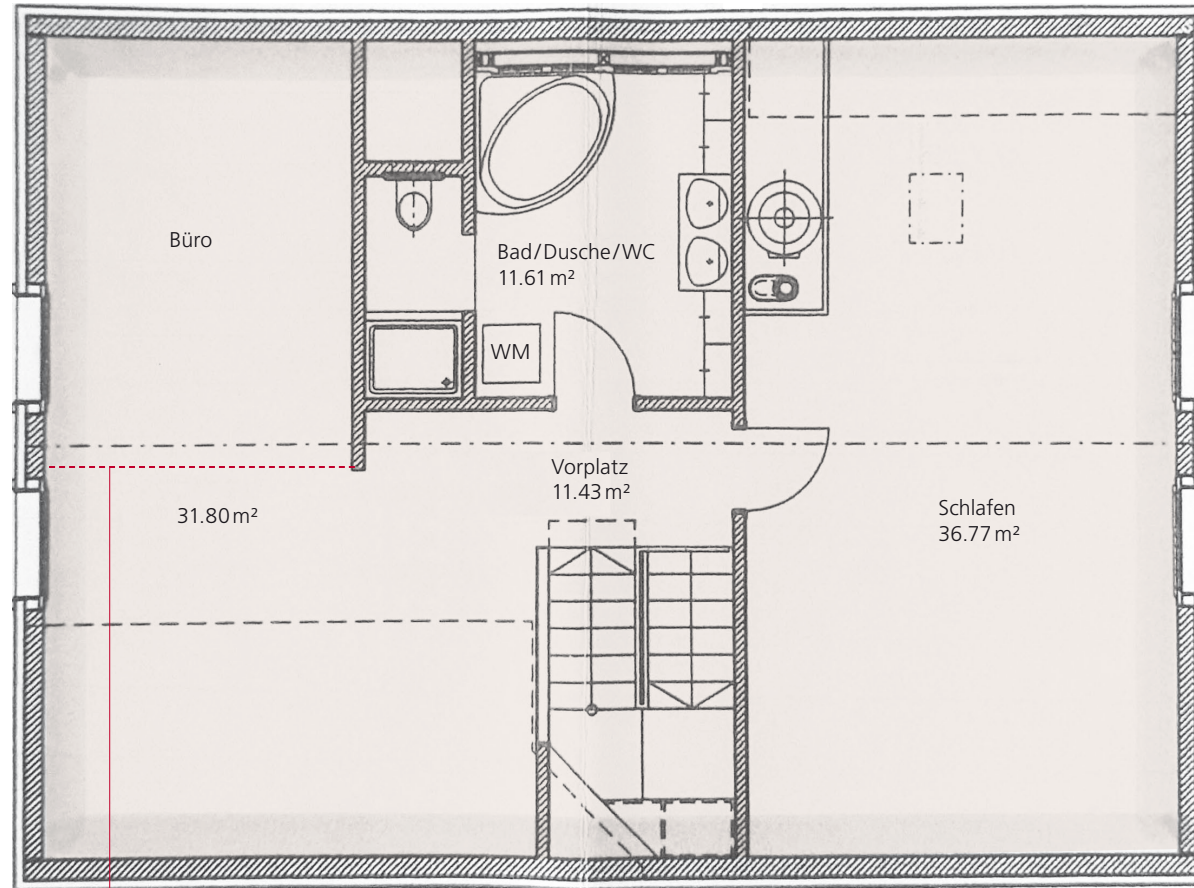


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Obergeschoss

■ Wohnbereich



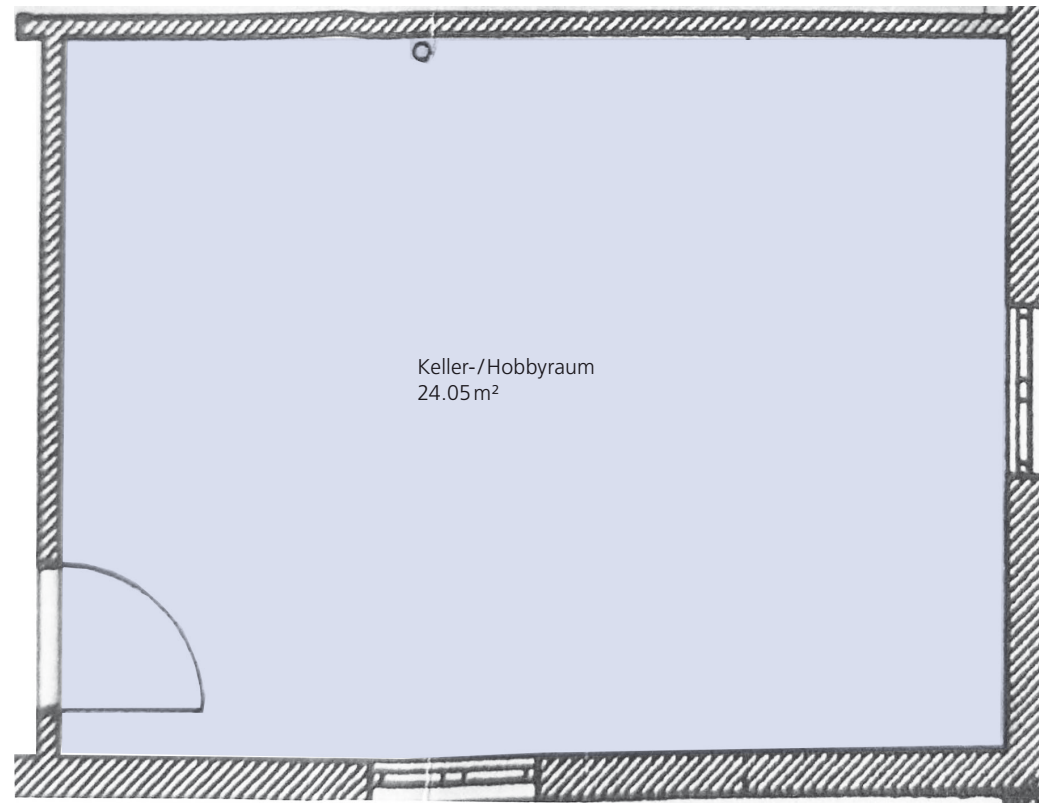
Im Obergeschoss kann bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer generiert werden.

Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Keller-/Hobbyraum Untergeschoss

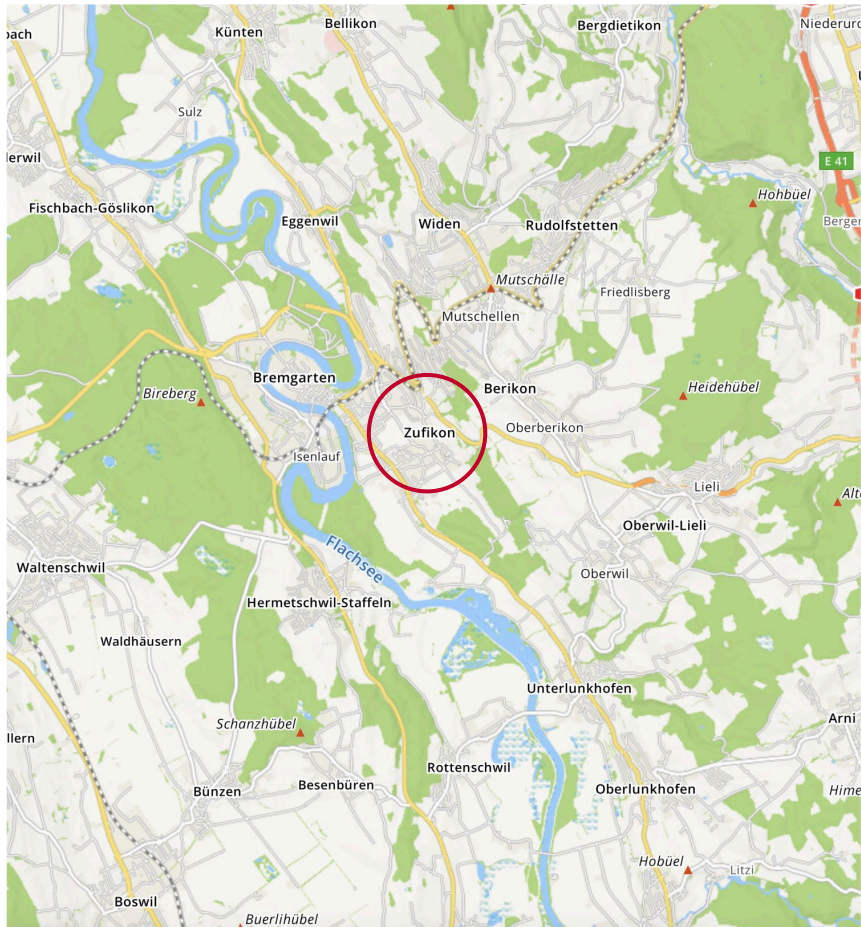
■ Keller-/Hobbyraum



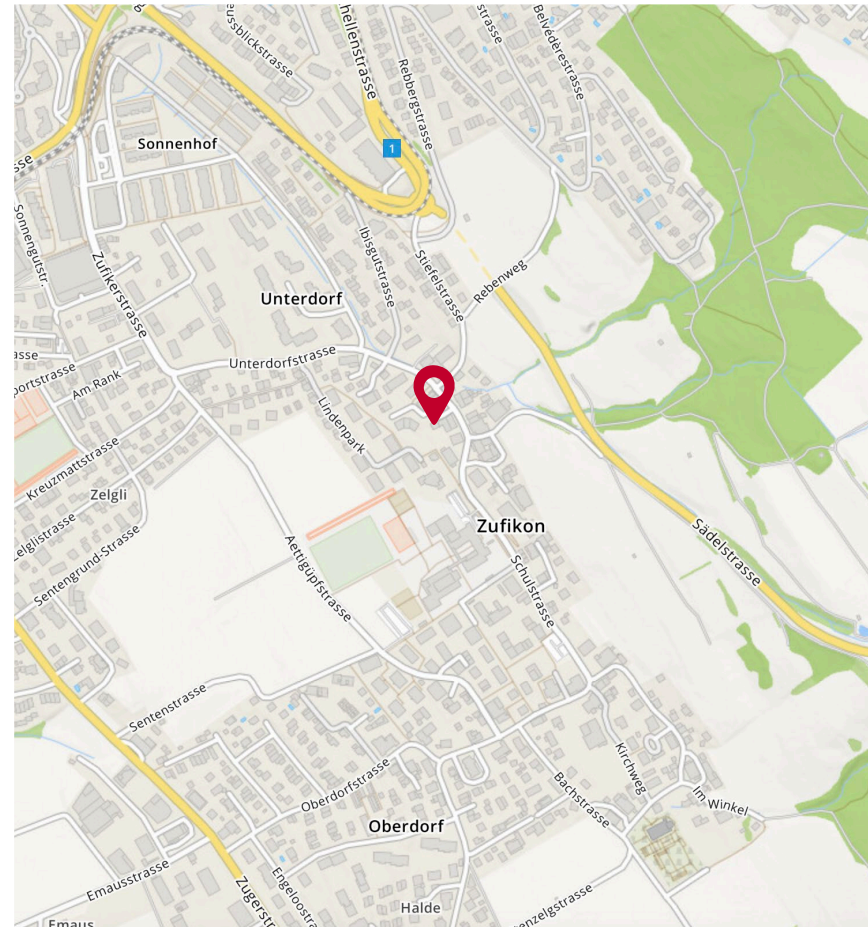
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



Distanzen ab Verkaufsobjekt

Restaurants und Bars:

Restaurant Kreuz	ca.	450 m
Restaurant Schlossberg	ca.	800 m

Einkauf:

Qualipet Center	ca.	650 m
Do it + Garden	ca.	700 m
Otto's, Migros Supermarkt	ca.	750 m
Einkaufszentrum Sunnemärt	ca.	1.0 km

Bildung:

Kindergarten Sunneboge	ca.	180 m
Schule Zufikon	ca.	270 m
Kindergarten Flügelpilz, Spielgruppe Zufikon	ca.	600 m

Gesundheit:

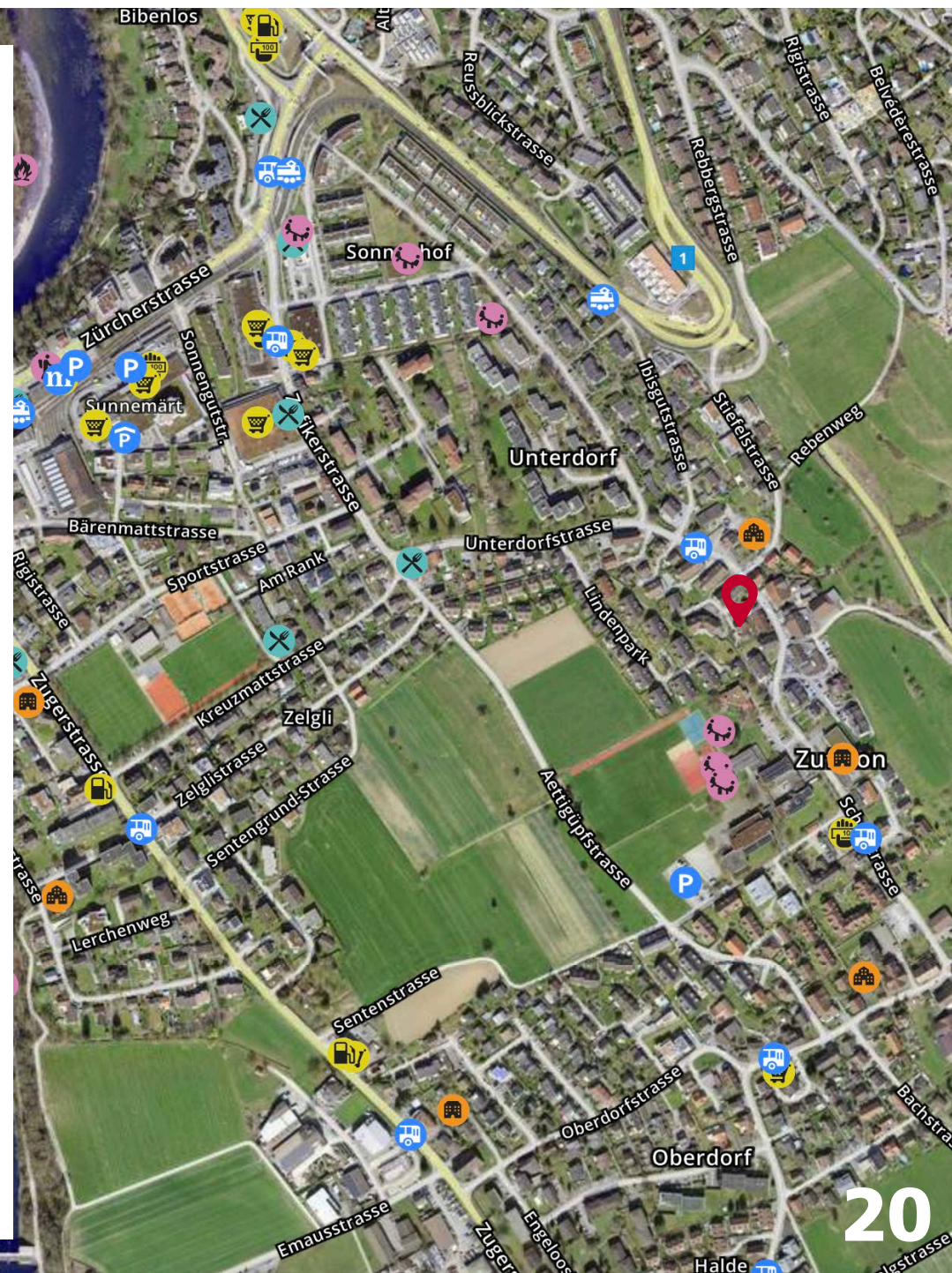
Dr. med. Dagmar Koppe	ca.	550 m
Reuss Apotheke	ca.	800 m
Zahnärzte Bremgarten	ca.	950 m
Ärzte an der Reus	ca.	1.0 km

ÖV:

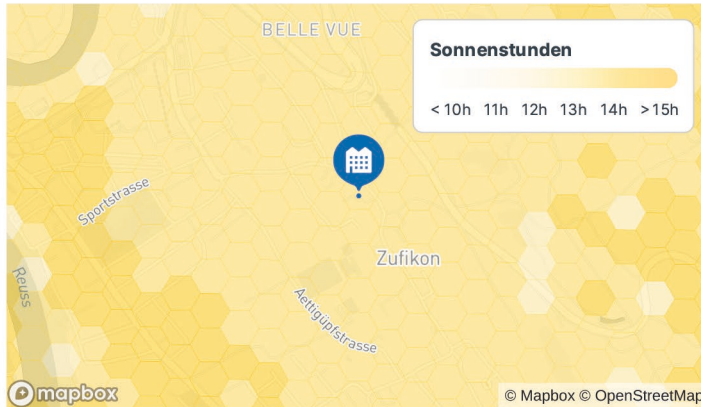
Die Ortsbushaltestelle befindet sich 3 Gehminuten entfernt und bringt Sie in wenigen Minuten nach Bremgarten oder zurück. Eine Postautohaltestelle befindet sich ca. 10 Gehminuten entfernt. von hier aus gelangen Sie in ca. 35 Minuten nach Baden.

In 45 Minuten in Zürich...

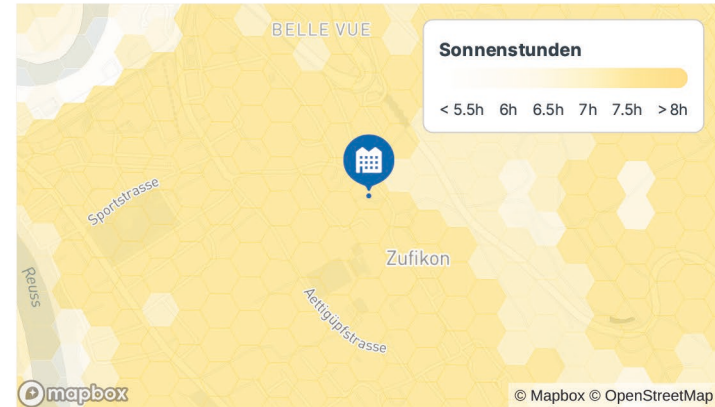
Den Bahnhof Zufikon erreichen Sie in 6 Gehminuten vom Verkaufsobjekt aus. Von dort aus gelangen Sie mit der S17 nach Dietikon und von da aus nach Zürich Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie Zürich über die Kantonsstrasse in 30 Minuten.



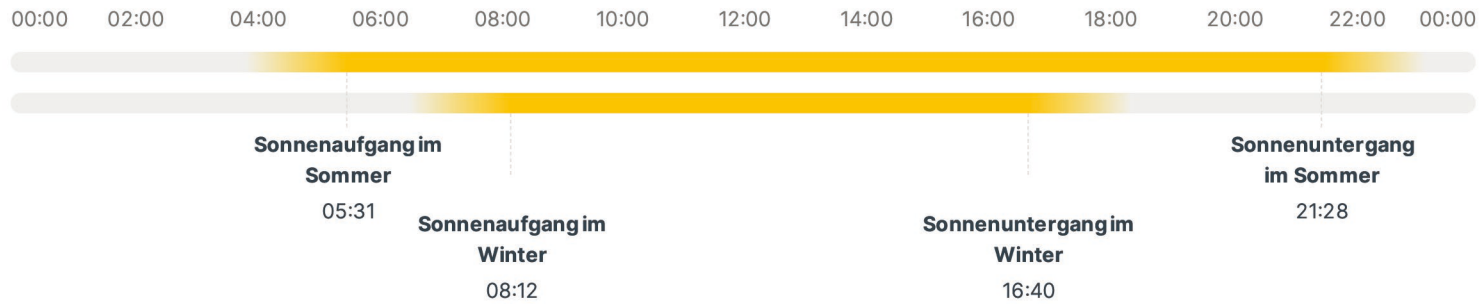
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Petra Zen-Ruffinen
Key Account Manager
Immobilienverkauf

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.