



# 4 1/2-Zimmer-Terrassenhaus

**Bergstrasse 40b, 5430 Wettingen**

Wo Aussicht auf Privatsphäre trifft

► Verkauf



## Auskunft und Besichtigungen

Primus Property AG  
Binzallee 4  
CH-8055 Zürich  
Tel +41 44 457 60 60  
Fax +41 44 457 60 69  
info@pripro.ch  
www.pripro.ch

Frau Simone Degelo

Telefon: +41 44 457 60 64  
E-Mail: s.degelo@pripro.ch



Aussenansicht



Terrasse mit Aussicht



Terrasse im Obergeschoss

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

### ALLGEMEINE ANGABEN

#### Verkaufsobjekt

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus, im Stockwerkeigentum

#### Verkaufspreis

CHF 790'000.--

CHF 60'000.-- für 2 Autoeinstellplätze (mit Parklift)

CHF 850'000.--

#### Antritt

nach Vereinbarung

#### Steuerfuss (2009)

87 % (ohne Kirchensteuer)

#### Nebenkosten / Erneuerungsfonds

Die Nebenkosten für die Stockwerkeigentümergemeinschaft und die Miteigentümergeinschaft belaufen sich auf ca. Fr. 3'500.--/Jahr. Der Stand des Erneuerungsfonds per 31.12.2008 beträgt Fr. 9'039.73 und Fr. 23'569.56 für die MEG.

### GRUNDBUCHDATEN

In der Gemeinde Wettingen

Grundstück Nr. 6368.2, Stockwerkeigentum

353/1000 Miteigentum am Grundstück GB Wettingen

Nr. 6368 mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung Nr. 2 im Terrassen-/Garten- und Untergeschoss des Geb. laut Begr.-Beleg 742/1999 (mit Aufteilungsplan)

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte gemäss Grundbuch.

### BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

#### Lage und Infrastruktur

Die Gemeinde Wettingen steht dank der hervorragenden Infrastruktur für eine hohe Lebensqualität: Weitläufiges Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein breitgefächertes Schulangebot und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Autobahnnetz.

Die Bushaltestelle "Brunnenwiese" befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit von Dorfzentrum und Bahnhof.



Aussenansicht



Terrasse



Gartensitzplatz

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

Die Terrassen-Überbauung "Lägernpark" besteht durch die sonnige Südhang-Lage am Fusse der Lägern und die fantastische Weitsicht über Wettingen bis hin zum gegenüberliegenden Hügelzug Heitersberg.

Die Siedlung ist von gepflegten Häusern und Villen umgeben. Der Lägern-Gebirgszug lädt auf abwechslungsreiche Spaziergänge, Jogging- und Biketouren ein.

Das 4 ½-Zimmer-Terrassenhaus darf als Oase der Ruhe und Aussicht bezeichnet werden. Es eignet sich bestens für ruheliebende Bewohner, welche grossen Wert auf Privatsphäre und Weitsicht legen.

Das Haus zeichnet sich durch die grosszügige Garten- und Sitzplatzfläche im unteren Bereich, die wertvolle Terrasse im oberen Stock und die überdurchschnittlichen Nebennutzflächen im Kellergeschoss aus.

### Gebäude

Baujahr: 1999

Das Terrassenhaus ist Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit total drei Einheiten.

Kubatur (STWEG) nach AGV: 2'096 m<sup>3</sup>

### Heizung / Warmwasseraufbereitung

Erdsonde mit Sole/Wasser-Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Heizkreise einzeln regulierbar. Separater Elektrostandboiler für die Warmwasseraufbereitung.



Wohnen / Essen



Küche



Dusche / WC

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

### Konstruktion und Ausbau

Bauart	Massivbau
Aussenwände	Kompaktfassade
Dach	Flachdach mit Dampfsperre
Fenster	Kunststoff, weiss, Isolierverglasung
Storen	Alu-Verbundraffstoren, im Wohnzimmer elektrisch betrieben, Rest manuell
Elektr. Inst.	Strom/Radio/TV/Netzwerk, mit Video-Gegensprechanlage am Eingang
Wände	Abrieb, weiss, keramische Platten in den Nassräumen
Decke	Spritzputz, weiss
Bodenbeläge	Korridor/Wohnzimmer/Nassräume: keramische Platten mit Sockel, Schlafräume: Teppich mit Sockel, Keller: Zementüberzug gestrichen

### EINTEILUNG

Die Flächenangaben in den Grundrissplänen sind ungefähre Masse.

#### Untergeschoss

- Vorraum/Treppe (ca. 9.5 m<sup>2</sup>)
- Weinkeller (ca. 6.5 m<sup>2</sup>)
- Hobbyraum (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Bastelraum (ca. 12.5 m<sup>2</sup>)

#### Erdgeschoss

- Entrée/Treppe (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Dusche/WC (ca. 3.5 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Wohnen/Essen (ca. 31.5 m<sup>2</sup>)
- Sitzplatz (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Gartenfläche

#### Obergeschoss

- Treppe/Vorplatz (ca. 5.5 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 11.5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 (ca. 13.5 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 46 m<sup>2</sup>)

#### Flächen nach SIA 416

- Hauptnutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- NNF ca. 56 m<sup>2</sup> / Keller bei Garage ca. 4 m<sup>2</sup>



Entrée



Gartensitzplatz



Gartenfläche

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

### AUSBAU UND KOMFORT

#### Erdgeschoss

##### Entrée

Der Eingangsbereich ist mit einem praktischen Garderobeschrank mit Spiegel ausgestattet. Boden: keramische Platten; Wände/Decke: Abrieb

##### Wohnen / Essen

Der gut möblierbare Wohn-/Essbereich wirkt dank den raumhohen Fenstern hell und angenehm. Der Blick führt zum Sitzplatz und dem eigenen Garten. Mit Netzwerk.

Boden: keramische Platten; Wände: Abrieb

##### Küche

Die offene Küche ist mit Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler und Glaskeramik mit Touch-Bedienung (alle Siemens), einer Wesco-Dampfhaube und einer Mikrowelle ausgerüstet. Die Küchenmöbel sind mit grauen Kunstharzfronten belegt. Diese passen perfekt zur edlen Granitabdeckung. Die Küche verfügt über ein Fenster in Richtung Hauseingang.

Boden: keramische Platten; Wände: Abrieb/Platten

##### Dusche / WC

Das Gäste-WC ist mit einer Duschkabine, WC, Lavabo mit Spiegelschrank und passendem Unterbaumöbel ausgestattet. Hier befinden sich ausserdem Waschmaschine und Wäschetrockner (Bauknecht).

Boden: Keramische Platten; Wände: Platten mit Fries

##### Sitzplatz / Garten

Der Sitzplatz ist mit Betonplatten belegt und eignet sich hervorragend als Ess- und Grillierbereich. Die Gartenfläche gehört zur Wohnung und darf nach eigenen Vorlieben bepflanzt werden. Die Aussenfläche ist mit einem Wasseranschluss und Strom ausgestattet. Geniessen Sie im Gartenbereich beste Privatsphäre.



Zimmer 3



Zimmer 2



Bad / Dusche / WC

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

### Obergeschoss

#### Treppe / Vorplatz

Treppe und Vorplatz profitieren dank dem Oblicht von Tageslicht. Hier ist die Video-Gegensprechanlage installiert.

Boden: keramische Platten; Wände: Abrieb

#### Bad / Dusche / WC

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine körperangepasste Badewanne, Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, WC und Duschkabine. In der Ecke sind als zusätzliche Abstellfläche schöne Glastablare montiert.

Boden/Wände: keramische Platten in hellblau

#### Zimmer 1

Das Zimmer ist mit allen elektrischen Anschlüssen und Netzwerk ausgestattet.

Boden: blauer Teppich; Wände: Abrieb

#### Zimmer 2

Dieses Zimmer verfügt über einen direkten Ausgang auf die Terrasse.

Boden: blauer Teppich; Wände: Abrieb

#### Zimmer 3

Auch dieses Zimmer weist einen Ausgang auf die Terrasse auf. Durch das zusätzliche Fenster auf der Südseite ist dieser Raum besonders hell. Das Zimmer ist mit allen elektrischen Anschlüssen ausgestattet.

Boden: blauer Teppich; Wände: Abrieb

#### Terrasse

Die Terrasse ist ein Highlight: Sie bietet eine herrliche Aussicht über Wettingen und in die Rebberge, die Privatsphäre ist gewährleistet und die grosse Fläche eignet sich bestens zur Möblierung als Loungebereich. Die Aussenfläche ist mit Wasser- und Stromanschluss sowie mit Beleuchtung ausgestattet.

Bodenbelag: Betonplatten mit Jurakies



Hobbyraum



Zentrale Einstellhalle



Aussicht

4 ½-Zimmer-Terrassenhaus

## Bergstrasse 40b, Wettingen

### Untergeschoss

#### Treppe/Vorraum

Unterhalb der Treppe befindet sich zusätzlicher Stauraum.

Boden: keramische Platten; Wände: Abrieb

#### Drei Kellerräume

Die wertvolle Nebennutzfläche im Keller lässt sich ideal als Wein-, Hobby- oder Wellness-/Fitnessraum nutzen. Das überdurchschnittliche Raumangebot im Kellergeschoss garantiert ausreichend Staufläche und erweist sich im Alltag als äusserst praktisch. Mit Netzwerk.

Boden: Zementüberzug gestrichen, Wände: Kalksandsteine gestrichen

#### Zustand

Das Terrassenhaus befindet sich in einem guten Zustand.

#### Velo-/Mofa-Abstellraum

Zur Wohnung gehört das ausschliessliche Benutzungsrecht an einem eigenen, abschliessbaren Abstellraum.

#### Parkierung

Die beiden Autoeinstellplätze befinden sich in der zentralen Einstellhalle und sind mit einem Parklift ausgestattet. Von der Tiefgarage gelangt man mit dem Lift zur Terrassenebene.

#### Gemeinschaftliche Einrichtungen / Anlagen

Zur Überbauung gehören ein gemeinschaftlicher Sitzplatz mit schmucker Pergola, eine gepflegte Umgebung und Zugangswege sowie Besucherparkplätze und ein gemeinschaftlicher Lagerraum.



Primus Property Hauptsitz Zürich

## AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG

### Verkauf

Primus Property AG  
Binzallee 4, 8055 Zürich

### Frau Simone Degelo

Telefon: +41 44 457 60 64  
Telefax: +41 44 457 60 69  
E-Mail: [s.degelo@pripo.ch](mailto:s.degelo@pripo.ch)

## BEILAGEN

- Fotodokumentation
- Grundrisspläne
- Situationsplan
- Nachweis Gebäudeversicherung
- Grundbuchauszug

## OBJEKTWEBSITE

[www.pripo.ch/sonnenblick](http://www.pripo.ch/sonnenblick)



Bewertung und Vermarktung von Immobilien



### Hauptsitz

Primus Property AG  
Binzallee 4  
CH-8055 Zürich  
Tel +41 44 457 60 60  
Fax +41 44 457 60 69  
[info@pripo.ch](mailto:info@pripo.ch)  
[www.pripo.ch](http://www.pripo.ch)



### Geschäftsstelle

Primus Property AG  
Rain 18  
CH-5000 Aarau  
Tel +41 44 457 60 66  
Fax +41 44 457 60 69  
[info@pripo.ch](mailto:info@pripo.ch)  
[www.pripo.ch](http://www.pripo.ch)