

EFH IN TOP ZUSTAND MIT LIEBEVOLL GESTALTETEM GARTEN MIT VIEL PRIVATSPHÄRE



Sonnmattweg 2a, 5107 Schinznach Dorf

Kurzbeschreibung

Dieses 4 ½ - Zimmer Einfamilienhaus befindet sich an sonniger, ruhiger, zentraler und beliebter Lage in Schinznach Dorf. Das Haus überzeugt mit seinem grosszügigen und liebevoll gestalteten Garten, mit viel Privatsphäre, in welchem sich wunderbar entspannen und geniessen lässt. Diverse Sitzplätze laden zum Verweilen ein. Parkplätze inkl. Ladestation für E-Autos, der grosszügige Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen, zwei Nasszellen, Steuerung für die komplette Beschattung, sowie der gute Ausbaustandard sprechen für sich. Zudem wurde das Dach und die Heizung 2023 komplett erneuert und im 2026 das Glaskeramikkochfeld und die Waschmaschine ersetzt. Einziehen und geniessen! Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Gemeinde Schinznach



Schinznach mit den Ortsteilen Wallbach, Oberflachs und Schinznach-Dorf bildet das Zentrum des Schenkenbergertals. Die grösste Rebbaugemeinde des Kantons ist ländlich geprägt, zentral gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch individuell sehr gut erreichbar. Zahlreiche Läden stellen das Angebot des täglichen Bedarfs sicher; auch die medizinische Grundversorgung mit Ärzten und einer Apotheke steht zur Verfügung. Rund 1'264 Arbeitsplätze sind in Schinznach angesiedelt. Ausserdem besteht eine gut funktionierende Schule mit Oberstufenstandort (Quelle Website Schinznach).

Steuerfuss: 110 % Gemeinde, 103 % Staat

Einwohner: 2'463 per 31.12.2025

Gemeindefläche: 886 Hektaren, davon sind rund 379 Hektaren Wald

Die Lage

An sonniger und ruhiger Lage in einem begehrten Einfamilienhausquartier. Der Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Volg) liegt zu Fuss 5 Minuten entfernt. Die Bushaltestellen Richtung Brugg und Wildegg liegen praktisch vor der Haustüre.

Basisdaten

Grundbuch

Grundbuch Schinznach, GB 1829

Parzellengrösse

715 m², Wohnzone 2 - Geschosse mit AZ 0.50.

Baujahr, Kubatur und Wohnfläche

Baujahr 2006, Haus: 1'085 m³, Wohnfläche 180 m², Nutzfläche 217 m²

Baubeschrieb

Bauweise

Keller in Massivbau und Erd- und Obergeschoss in Holzbau, Geschossdecken über UG betoniert und Decke über EG, sowie der Dachaufbau aus Holzbalkenkonstruktion.

Dach und Fassade

Das Flachdach wurde 2023 komplett saniert und begrünt und die Fassaden wurden im 2016 neu gestrichen.

Fenster und Sonnenschutz

Holz-Metallfenster aus dem Baujahr, Beschattung mit elektrischen Rafflamellenstoren oder Stoffstoren mit Steuerung.

Heizung, Sanitär

Wärmepumpe (Luft) von 2023 mit free cooling, Bodenheizung, Enthärtungsanlage.

Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände sind verputzt. Im 2023 wurden Malerarbeiten im 1. OG und Eingangsbereich im EG ausgeführt

Bodenbeläge

Bodenbeläge aus Anhydrit.

Parkierung

3 Aussenparkplätze vor dem Haus vorhanden, inkl. Elektroladestation. Zudem könnte der Mietvertrag für eine Garage übernommen werden (Fr. 120.00/ Mt.).

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Objektbeschreibung Raumprogramm

Untergeschoss

Treppe zu EG, Kellerräume, Waschküche mit Secomat und Technikraum.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit Garderobe und Treppe zum UG und OG, Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo, Reduit, offene Küche mit Wohn- und Esszimmer inkl. Schwedenofen, Ausgang zum Garten.

Garten und Umgebung

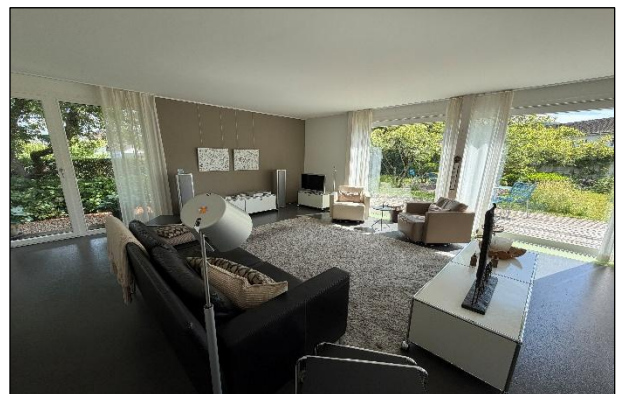
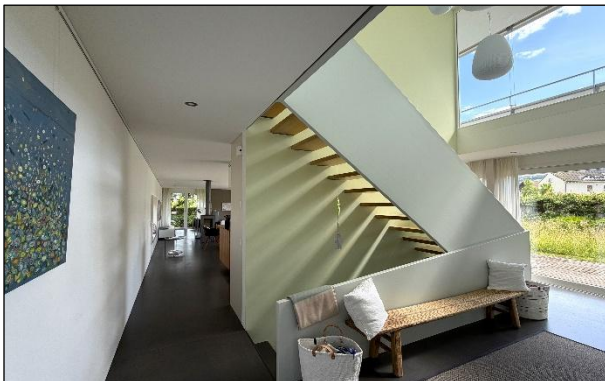
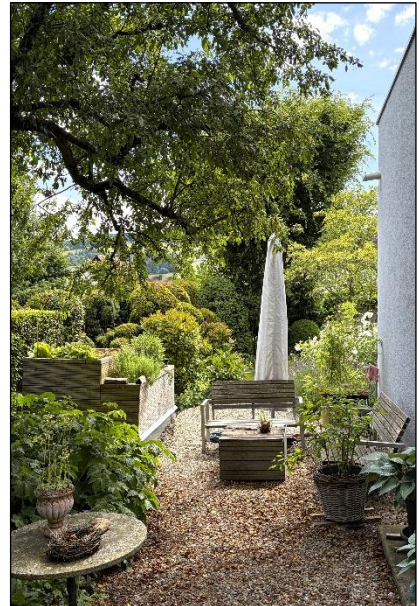
Als Innenhof gestalteter Garten mit viel Privatsphäre, Vorplatz mit Parkplätzen, Gehwege, am Haus angebauter Schopf, Sitzplätze, Hochbeete, Blumenwiese, Bäume, Büsche, Hecken, Sträucher und Blumen.

Impressionen



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

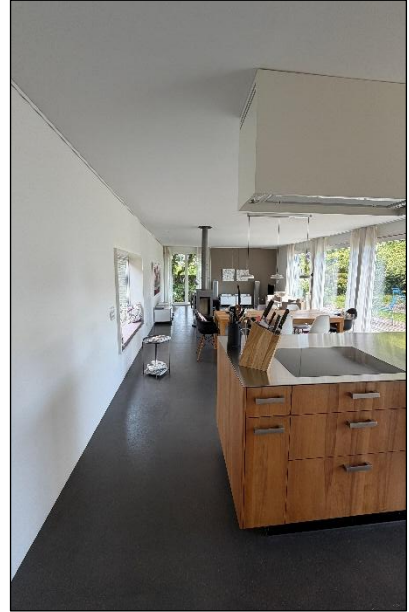
Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis

CHF 1'550'000.00

Kaufvertrag

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) werden unter den Parteien hälftig geteilt. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.

Antritt

Nach Vereinbarung

Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel 078 805 44 88

info@belart-immobilien.ch

Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Police der AGV
- Ausschnitt Zonenplan
- Pläne

Situationsplan



Die Belart-Immobilien AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, Grundbuchauszüge und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.