arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung



# BAD ZURZACH / 4.5 ZIMMER-WOHNUNG

zentral, grosszügig, sonnig

**ADRESSE**
Baslerstrasse 32A, 5330 Zurzach, Schweiz

**OBJEKTART**
Wohnung

**VERKAUFSPREIS**
CHF 690'000.–

**VERFÜGBAR AB**
ab sofort

**NETTOWOHNFLÄCHE**
118 $m^2$

**ZIMMER**
4.5

**BAUJAHR**
2008

**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

## Inhaltsverzeichnis


Die Gemeinde ..... 03
Lage ..... 04
Infrastruktur ..... 05
Beschreibung ..... 07
Detailbeschrieb ..... 08
Impressionen ..... 09
Dokumente ..... 16
Tragbarkeitsrechnung ..... 17
Kontakt ..... 18





**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

## Die Gemeinde Bad Zurzach

Die Ortschaft Bad Zurzach (welche zur politischen Gemeinde Zurzach gehört) mit rund 4'500 Einwohnern verbindet auf ideale Weise Erholung, Natur und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Als traditionsreicher Kurort am Rhein bietet Bad Zurzach eine sehr hohe Lebensqualität. Der Steuerfuss beträgt 115 %.

Die Wohnung an der Baslerstrasse 32a überzeugt durch ihre zentrale Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen sind bequem zu Fuss erreichbar. Auch Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergarten und Schulen (Primar und Oberstufe) direkt im Ort.

Ein besonderes Plus ist die direkte Nähe zur Therme Zurzach.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle ca. 4 Gehminuten / Bahnhof ca. 10 Gehminuten) ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Zentren Baden, Brugg und Zürich. Gleichzeitig laden der Rhein sowie die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete zu Spaziergängen, Sport und genussvollen Auszeiten im Grünen ein.

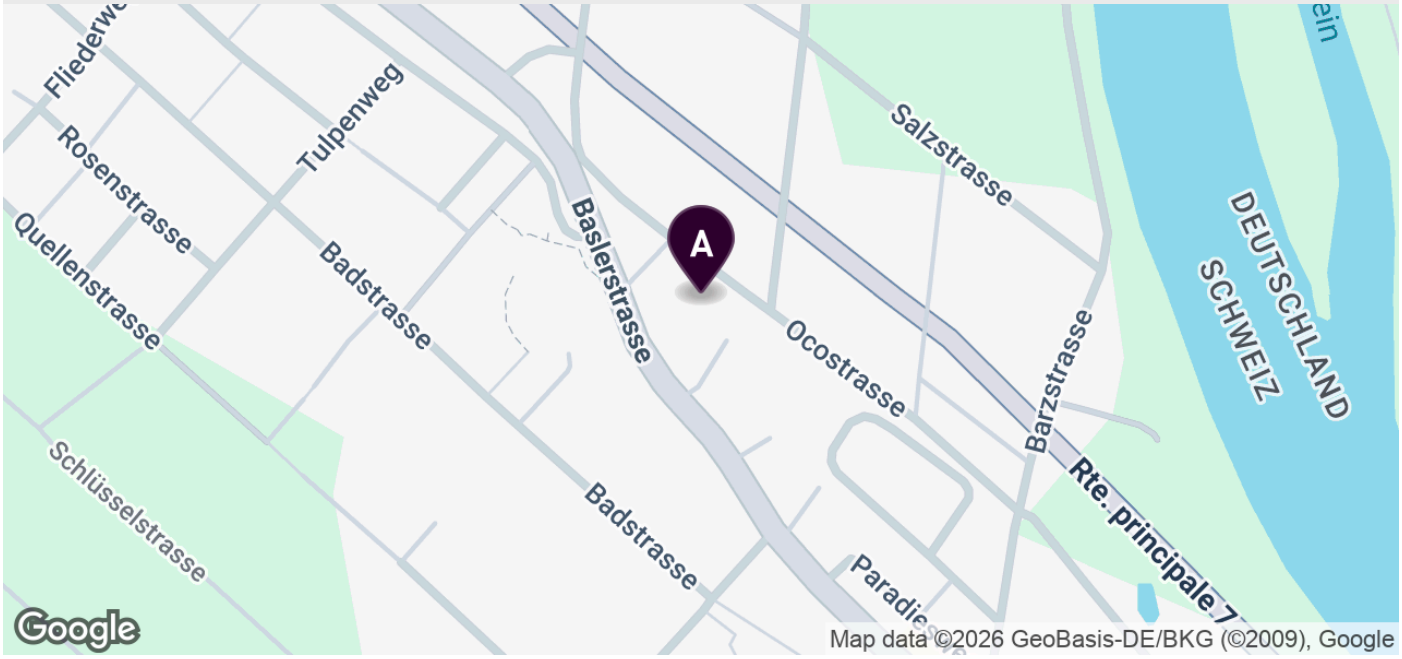
Ein Wohnort zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität schätzen.



**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

## Lage

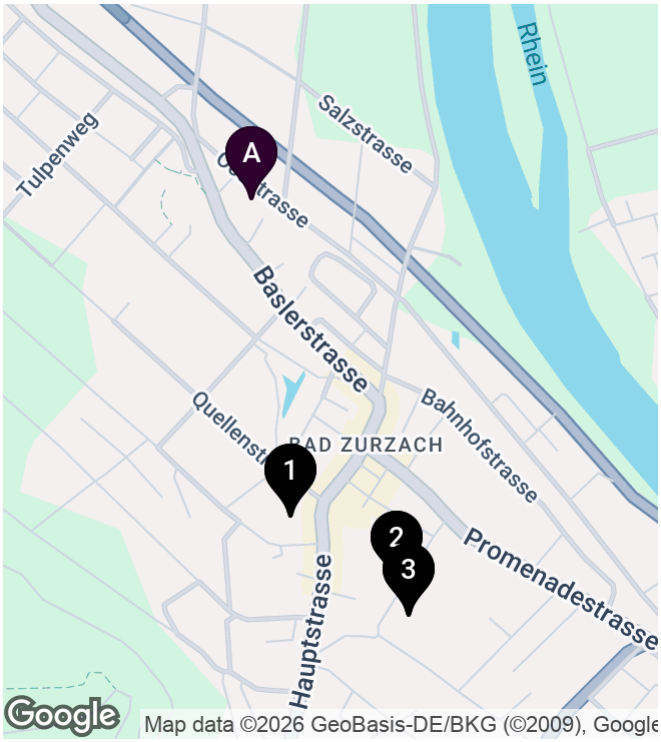
**ADRESSE**
Baslerstrasse 32A, 5330 Zurzach, Schweiz





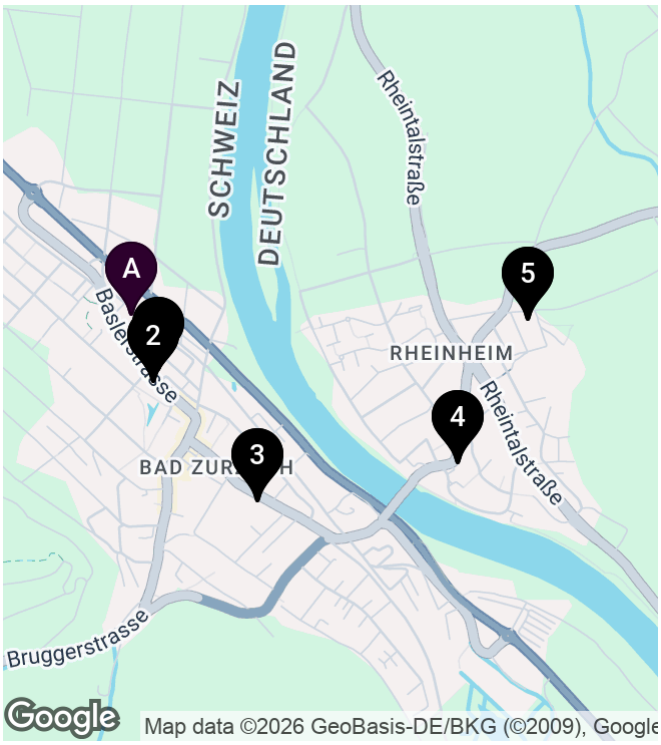

**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

# Infrastruktur




## Schulen und Ausbildungsstätten

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Kita Chinderstern Zurzach**<br>514 m | 9’ | 3’ | 3’ |
| 2 | **Schule Langwies**<br>661 m | 12’ | 4’ | 4’ |
| 3 | **Grundschule Langwies Neubau**<br>715 m | 13’ | 4’ | 4’ |

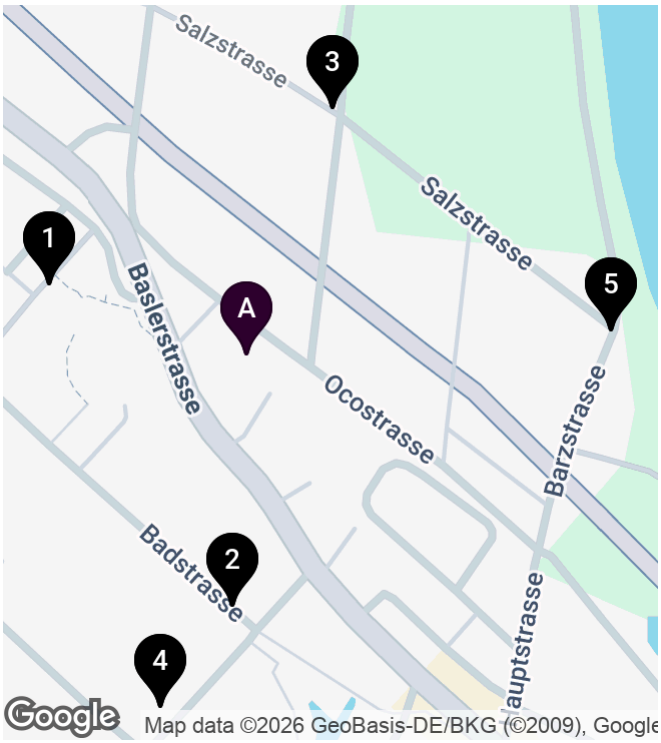



## Einkauf

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Denner Discount**<br>195 m | 5’ | 2’ | 2’ |
| 2 | **Coop Supermarkt Bad Zurzach**<br>226 m | 5’ | 2’ | 2’ |
| 3 | **Migros-Supermarkt - Bad Zurza...**<br>720 m | 13’ | 3’ | 3’ |
| 4 | **Ihre Kette Extra Markt Gerspach...**<br>1.2 km | 19’ | 5’ | 4’ |
| 5 | **ALDI SÜD**<br>1.3 km | 29’ | 8’ | 5’ |



**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch




## Öffentlicher Verkehr

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Bad Zurzach, Parkhotel**<br>168 m | 4’ | 2’ | 2’ |
| 2 | **Bad Zurzach, Thermalbad**<br>202 m | 6’ | 3’ | 2’ |
| 3 | **Bad Zurzach, Salzstrasse**<br>209 m | 3’ | 1’ | 1’ |
| 4 | **Bad Zurzach, Thermalbad**<br>290 m | 7’ | 3’ | 2’ |
| 5 | **Bad Zurzach, Uf Raine**<br>294 m | 6’ | 1’ | 2’ |



**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

# Beschreibung

## Verkaufsangebot 4 1/2 Zimmer-Wohnung

Gerne möchten wir Ihnen einen ersten Eindruck über das Verkaufsangebot verschaffen.

**Alle Fakten im Überblick:**

- 4 1/2 Zimmer-Wohnung Nr. 4
- ca. 118 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss
- Lift
- Balkon (ca. 14 m²) mit Sonnenmarkise
- offener Wohn- / Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- separates Gäste WC
- Eigener Kellerraum mit ca. 11 m²
- Eigenes Waschabteil mit Waschmaschine und Tumbler
- Antritt per 1. Juni 2026 oder nach Vereinbarung möglich
- **Kaufpreis Wohnung Nr. 4 = CHF 690'000.00**
- **Kaufpreis Carport Nr. 13 = CHF 20'000.00**

**Verkaufsmodalitäten:**

- Kaufofferten werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.
- Anzahlung: CHF 30’000.00 bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags.

Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Wohnungsbesichtigung ein.

Ihr Ansprechpartner:

Charles Büeler
Mobile 076 387 18 66
cbu@arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

# Detailbeschrieb

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab** | ab sofort |
| **Etage** | 1 |
| **Zimmer** | 4.5 |
| **Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 7 |
| **Anzahl Gäste WC** | 1 |
| **Baujahr** | 2008 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Wärmeerzeugung** | Fernwärme |
| **Wärmeverteilung** | Bodenheizung |

## Angebot

| | |
|---|---|
| **Verkaufspreis** | CHF 690'000.– |

## Zusatzangebote

**1 x Carport**
CHF 20'000.–

## Flächen

| | |
|---|---|
| **Nettowohnfläche** | 118 $m^2$ |
| **Balkonfläche** | 14 $m^2$ |
| **Kellerfläche** | 11 $m^2$ |
| **Wertquote** | 126/1000 |

## Eigenschaften

- Balkon
- Carport
- Gepflegt
- Kinderfreundlich
- Lift
- Rollstuhlgängig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine



**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

## Impressionen





**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch







**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch















**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch



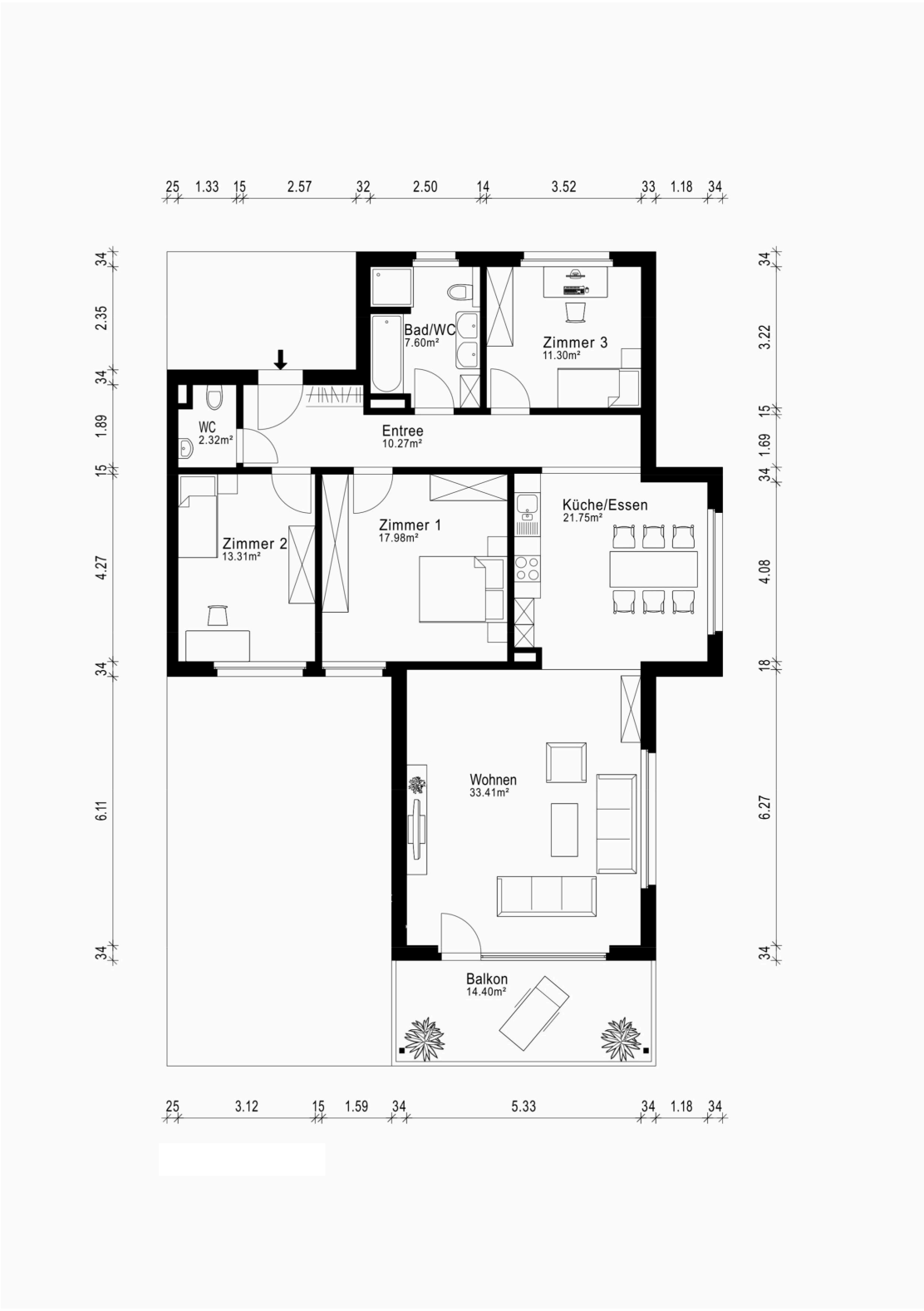








## Grundrissplan




Grundrissplan Whg. Nr. 4

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

| Kalkulation | CHF | CHF / Monat | CHF / Jahr | % |
|---|---|---|---|---|
| **Kaufpreis**<br>Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren. | **690'000.–** | | | **100.00%** |
| **Fremdkapital**<br>Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen. | **552'000.–** | | | **80.00%** |
| 1. Hypothek<br>Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig. | 460'000.– | | | |
| 2. Hypothek<br>Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden. | 92'000.– | | | |
| **Eigenmittel** | **138'000.–** | | | **20.00%** |
| **Kosten** | | **3'386.–** | **40'633.–** | |
| Zinsen<br>Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken. | | 2'300.– | 27'600.– | 5.00% |
| Amortisationen<br>Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren. | | 511.– | 6'133.– | |
| Unterhalts- und Nebenkosten<br>Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises. | | 575.– | 6'900.– | 1.00% |
| **Bruttoeinkommen**<br>Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc. | | **10'158.–** | **121'900.–** | |
| **Tragbarkeit**<br>Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen. | | | | **33.33%** |

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.
Arimo Vermarktung AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.



**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Charles Büeler

T:  076 387 18 66
cbu@arimo.ch

### Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: +41 76 387 18 66

cbu@arimo.ch
www.arimo.ch