DMP Immobilien GmbH

5 ½ Zimmerwohnung

Kapellenweg 4
5334 Zurzach-Böbikon



Verkaufsdokumentation

Rebenweg 12 I CH – 5037 Muhen I 076 543 36 42 I dmp-immo.ch

DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon	076 543 36 42
Homepage	www.dmp-immo.ch
E-Mail	info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

→ Verkauf von Wohneigentum
→ Hedonische Immobilienschätzung
→ Erstvermietung
→ Beratung in Sachen Immobilien (Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf, Mediation)



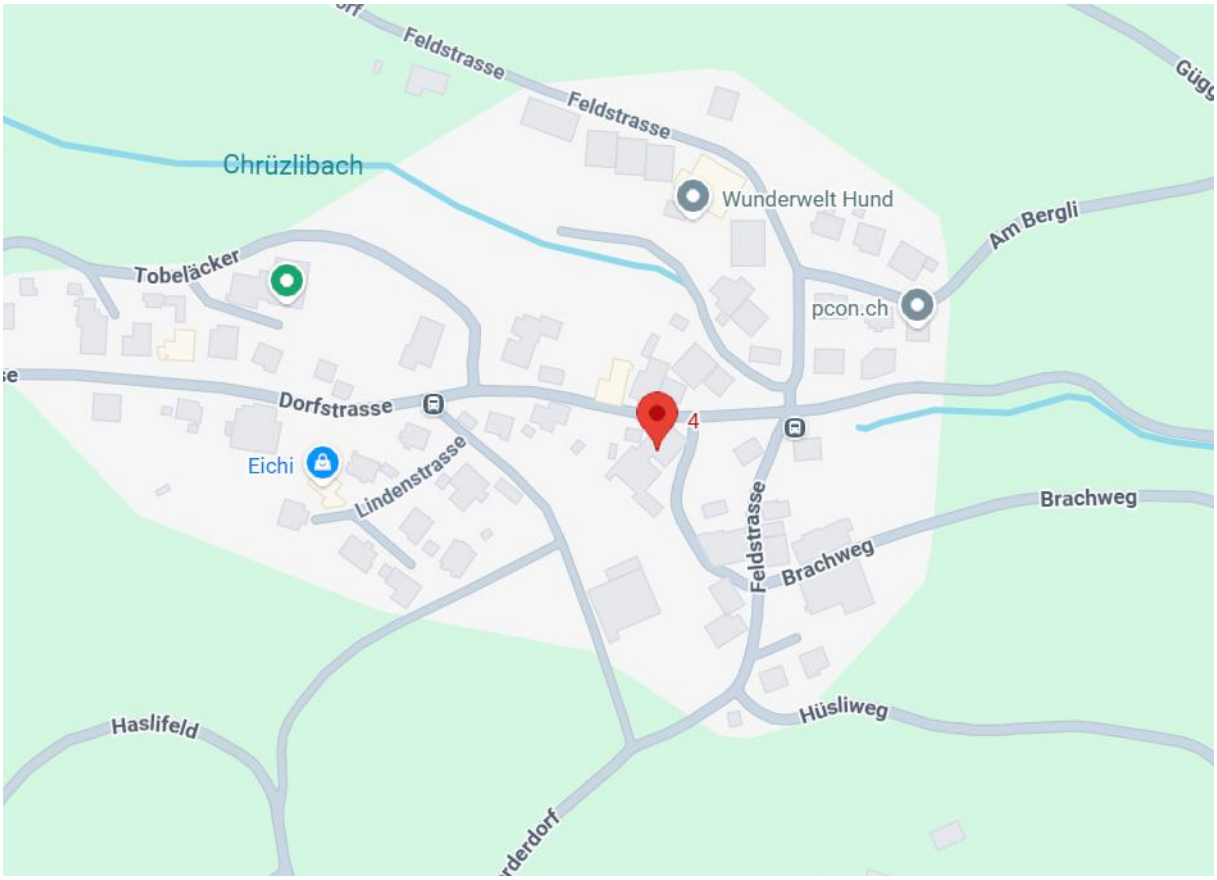
Ihre Ansprechperson

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5334 Zurzach-Böbikon



Steuerfuss	Gemeindesteuerfuss 115 % (2025)
Einwohner	ca. 8350
Lage	444 m.ü.M
Schulen	Kindergarten Chrüzlibach in Rekingen Primarschule Chrüzlibach in Rekingen Oberstufe Zurzach
Einkaufen	Dorfladen Ca-feecar 1 min zu Fuss, Coop und Migros in Döttingen und Zurzach
öffentlicher Verkehr	Postauto, Haltestelle Dorfplatz, 1 min zu Fuss

Informationen über das Dorf

Böbikon AG – Ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung

Böbikon ist ein kleiner, idyllischer Ortsteil der Gemeinde Zurzach im Kanton Aargau. Eingebettet in die sanfte Landschaft des Zurzibiets bietet Böbikon ein besonders ruhiges und naturnahes Wohnumfeld – ideal für Menschen, die Erholung, Privatsphäre und ländlichen Charme schätzen.

Das Dorf liegt in einem geschützten Talkessel zwischen Waldgebieten und Landwirtschaftsflächen. Spaziergänge, Velotouren und die Nähe zur Natur gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz der ruhigen Lage sind die umliegenden Gemeinden sowie Bad Zurzach und Döttingen in kurzer Zeit erreichbar.

Wohnen mit Ruhe und Weitblick
Böbikon zeichnet sich durch seine überschaubare Grösse und die entspannte Atmosphäre aus. Das Dorf bietet viel Ruhe fernab vom hektischen Stadtleben und eignet sich besonders für Menschen, die ein familiäres Umfeld und naturnahes Wohnen bevorzugen.
Die umliegende Landschaft mit Wäldern, Wiesen und kleinen Nebenstrassen schafft ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen in den benachbarten Gemeinden.

Gute Erreichbarkeit im Alltag
Böbikon ist über das regionale Strassennetz sowie Postauto-Verbindungen gut erschlossen. Die Zentren von Bad Zurzach, Baden und Zürich sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehr gut erreichbar und machen den Ort auch für Pendler attraktiv.

Lebensqualität im Grünen
Mit seiner ruhigen Lage, der schönen Natur und dem ursprünglichen Dorfcharakter bietet Böbikon eine hohe Lebensqualität für Menschen, die bewusst ruhig wohnen möchten. Wer das Ländliche schätzt und gleichzeitig nicht völlig abgelegen leben möchte, findet hier ein charmantes Zuhause mit viel Erholungspotenzial.

Fotos und Plan



Wohnzimmer und Zugänge zu zwei Zimmern



Wohnzimmer und Zugang zu der Küche und auf den grossen Balkon



Eingang der Wohnung mit Garderobe



Küche mit Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer mit Einbauschrank



Bad mit Dusche und Badewanne



Gästetoilette



Abstellraum bei der Küche mit Waschmaschine, Tumbler und Boiler



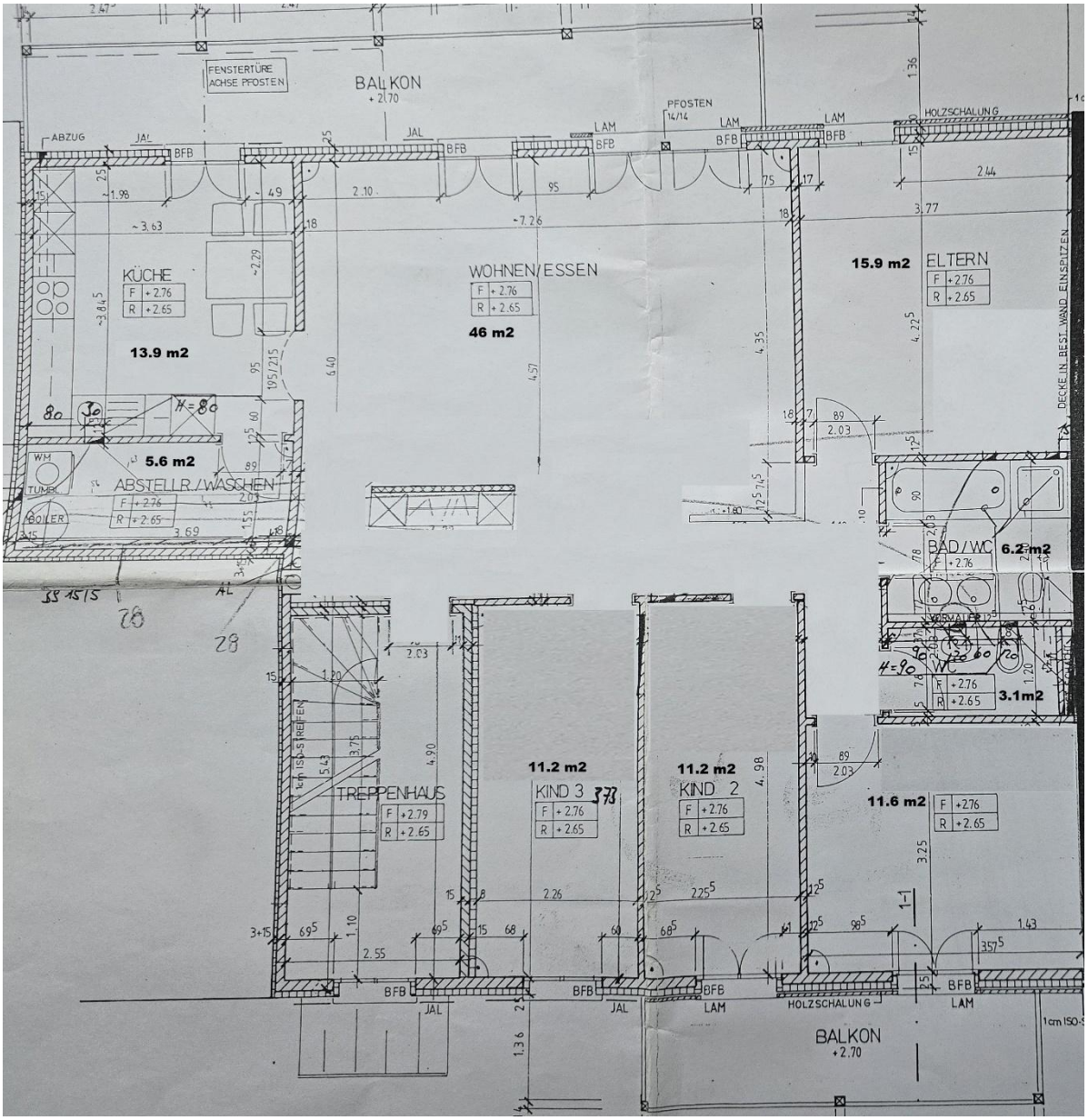
Grosser Balkon



Aussenansicht mit kleinem Balkon



Aussenansicht mit grossem Balkon



Wohnungsplan

Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerwohnung
Adresse	Kappellenweg 4, 5334, Zurzach-Böbikon
Lage	zentrale Lage in der Dorfkernzone 1 min zu Fuss zur nächsten Postautohaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet
Facts	ca. 130 m^2 Wohnungsfläche ca. 13 m^2 und 7 m^2 Balkone 270 WQ 1. OG ca. CHF 5’500.00 Kosten pro Jahr CHF 57'206.00 Stand Erneuerungsfonds 2025
Baujahr	1999
Parkieren	1x eigene Garagenbox für CHF 39'000.00 zu erwerben
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	**CHF 599’000.00**

Allgemeinbeschrieb

Baubeschrieb	Grundstücknr. 3113 GB-Nr. 113-2 Gebäudenr. 3108
Bauweise, Fassade	Massiv
Dach	Satteldach, Ziegel
Fenster	Isolierverglasung, teils mit Insektenschutzgitter
Sonnenschutz/Verdunkelung	Läden
Bodenbeläge	Platten oder Laminat
Wandbeläge	Verputzt
Küche	Ausgestattet mit Glaskeramikherd Miele, Backofen Miele, Geschirrspüler Miele, Kühlschrank Miele
Sanitärbereich	1x Bad mit Doppellavabo, Dusche und Badewanne, 1x Gästetoilette
Waschen/Trocknen	Waschmaschine Bosch und Tumbler Miele
Wasseraufbereitung	Eigener Boiler, Buma
Heizung	Ölheizung, Wärmeabgabe via Bodenheizung

Wohnungsbeschrieb

Willkommen in dieser gepflegten und hellen 5.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses am Kapellenweg 4 in Zurzach. Die im Jahr 1999 erbaute Wohnung überzeugt mit einer grosszügigen Wohnfläche von ca.130 m² und bietet alles, was das Herz begehrt – ideal für Familien oder alle, die viel Platz und Komfort schätzen.

- **Helles Wohnzimmer:** Mit Fliesenboden, offenem Küchenbereich und Zugang zum Balkon – ideal zum Wohnen und Entspannen.
- **Moderne Küche:** Ausgestattet mit Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank und Herd.
- **Schlafzimmer:** Gemütliche Zimmer mit Laminatboden, darunter ein Zimmer mit grossem Einbauschrank.
- **zwei Balkone:** Mit Blick in die malerische Hügellandschaft.
- **Modernes Badezimmer:** Mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und separater Gästetoilette
- **Hauswirtschaftsraum:** Mit eigener Waschmaschine und Tumbler.

Ausstattung und Extras:

- **Garage** vorhanden und kann dazu gekauft werden
- **Kinderfreundlich** – ideal für Familien
- **Schöne Aussicht** auf die Umgebung

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Lage in Zurzach-Böbikon. Im Sommer profitieren Sie von viel Sonnenlicht. Die Bushaltestelle Böbikon Dorfplatz ist in nur 1 Gehminute erreichbar und sorgt für eine gute öffentliche Anbindung. Die Umgebung ist von Grünflächen und einem ruhigen Wohnquartier geprägt – tagsüber wie nachts herrscht angenehme Stille.

Diese familienfreundliche Wohnung vereint Wohnkomfort, praktische Ausstattung und eine idyllische Lage. Eine hervorragende Gelegenheit für alle, die in der Region Zurzach ein neues Zuhause suchen.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.