

*realsmart*  
IMMO

# Wohnen mit Weitblick

Freistehendes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Fernsicht ins Limmattal  
[www.realsmart.ch/immobilien/baden-neuenhof](http://www.realsmart.ch/immobilien/baden-neuenhof)



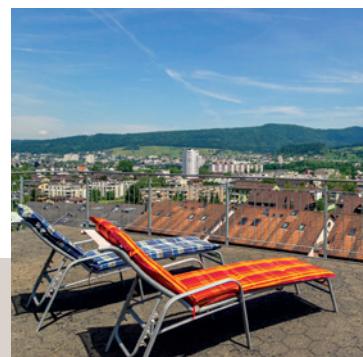
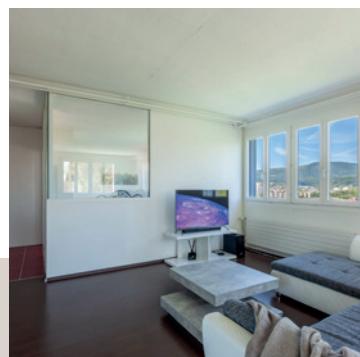
Mehr  
Infos und alle  
Fotos finden  
Sie hier.



# Naturnah leben mitten im Limmattal

## Toplage am Rüsler mit grossem Potential

Dieses spannende Haus befindet sich an traumhafter Lage, direkt am Waldrand zwischen Limmat und Rüsler. Von hier geniesst man einen wunderbaren Ausblick sondergleichen und ist im Herzen des aufstrebenden Limmattals bestens vernetzt. Zudem bietet das Haus vielzählige Möglichkeiten: Ein Teil wird aktuell für einen Malerbetrieb genutzt. Je nach Bedarf kann der Bereich auch als Büro, Atelier, Therapiepraxis oder als Erweiterung des Wohnbereichs dienen. Dank separatem Eingang kommt auch der Ausbau einer Einliegerwohnung in Frage. Hier sind den eigenen Ideen und Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt.



# Wohnen und arbeiten nach Lust und Laune

## Multitalent mit Potential sucht...

Dieses Haus bietet ein wunderbares Daheim für die unterschiedlichsten Ansprüche und Vorstellungen: Sei es Leben und Arbeiten unter einem Dach, Familiengründung oder Mehrgenerationenhaus. Oder was suchen Sie?

Im Erdgeschoss befindet sich der Haupteingang des Hauses. Hier betritt man den einladenden Wohn- und Essbereich mit harmonisch integrierten exklusiven Küchen. Die Küche wurde 2022 saniert und verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit Granitabdeckung und neuen V-Zug-Geräten.

Das Elternschlafzimmer und ein Bad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet zwei romantische Zimmer mit hohen Dachschrägen, eines davon mit Lavabo. Auch ein Estrich ist vorhanden.

Das 1. Untergeschoss beherbergt die Gewerberäume (Lager, Werkstatt, Büro), den Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie zwei weitere grosszügige Zimmer (ca. 29 m<sup>2</sup> und ca. 13 m<sup>2</sup>) und ein Bad. Über eine Wendeltreppe gelangt man ins 2. Untergeschoss, wo es ein Studio mit direktem Zugang zum Garten gibt.

Das Haus verfügt über viel Umschwung und Aussenbereiche auf verschiedenen Ebenen: Im Erdgeschoss gibt es eine grosszügige Terrasse und einen Balkon mit Hochbeet, im 1. Untergeschoss einen Platz mit Plattenboden und im 2. Untergeschoss einen gedeckten Sitzplatz und eine Rasenfläche.

Das Haus wurde stets gut unterhalten, so dass man es gleich bewohnen oder nach Bedarf renovieren kann.

## Die Highlights

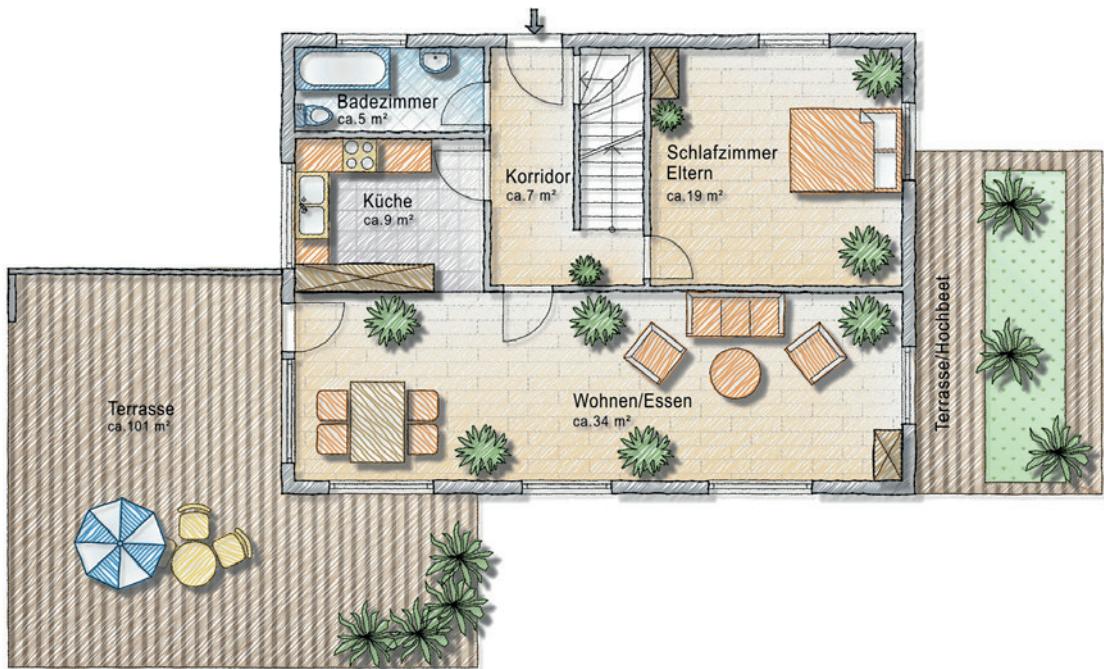
- traumhafter Weitblick
- ruhige und zentrale Lage
- direkt am Waldrand
- ruhige Lage an Zubringerstrasse
- grosszügiger Umschwung
- Raum für eigene Ideen





# Grundrisse

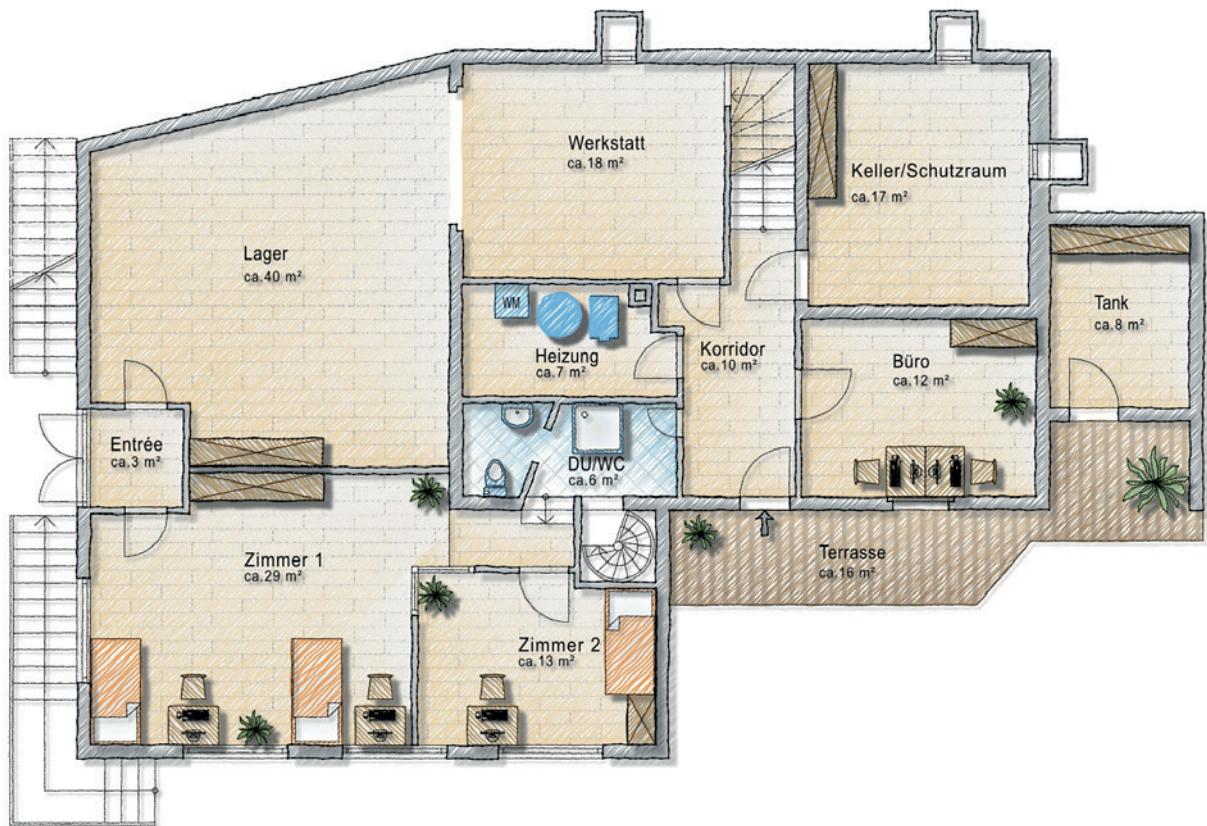
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## 1. Untergeschoss (inkl. Gewerberäume ca. 74 m<sup>2</sup>)



## 2. Untergeschoß















# Willkommen in Neuenhof

Im Herzen des Limmattals punktet Neuenhof vor allem mit der verkehrsgünstigen Lage nahe Baden, Zürich und Flughafen sowie den schönen Naherholungsgebieten.

Neuenhof bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Auswahl an Restaurants und ein gutes Dienstleistungsangebot. Zahlreiche Vereine bieten ein bereits Spektrum an Aktivitäten. Auch eine grosse Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten wird hier geboten. Die Limmat und die weitläufigen Wälder sind bei Spaziergängern, Bikern und Joggern gleichermaßen beliebt.

Neuenhof ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. So verkehren hier die S12 zwischen Brugg AG und Wil SG sowie drei verschiedene Buslinien der RVBW. Zudem liegt die Gemeinde direkt an der Autobahn A1.

Die Schule Neuenhof führt Kindergarten, Primarschule sowie Real- und Sekundarschule. Die Bezirksschule wie auch die Kantonsschule können in Wettigen oder Baden besucht werden.

Neuenhof ist eine Gemeinde der aufstrebenden Region Limmattal, die für Innovation, Zukunft und Vernetzung steht und damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität und erstklassige Infrastrukturen mit umfassenden Dienstleistungen, mehreren Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und einem abwechslungsreichen kulturellen Angebot bietet.

Weitere Informationen zur Gemeinde und zum regionalen Freizeitangebot finden Sie unter [www.neuenhof.ch](http://www.neuenhof.ch)

## Distanzen

### Auto

Zürich Hauptbahnhof (ca. 25 Min.)  
Zürich Flughafen (ca. 25 Min.)  
Baden (ca. 7 Min.)

### ÖV

Zürich Hauptbahnhof (24 Min.)  
Zürich Flughafen (38 Min.)  
Baden (6 Min.)



# Daten im Überblick

Allgemeine Informationen		Preis
<b>Objekt</b>	7½-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend	<b>Kaufpreis</b> 1 530 000 inkl. Parkplätze
<b>Strasse und Nr.</b>	Rüslerstrasse 6	<b>Nebenkosten</b> ca. pro Monat 600 (Stand 2021)
<b>PLZ und Ort</b>	5432 Neuenhof	
<b>Baujahr</b>	1962	
<b>Anz. Schlafzimmer</b>	6	<b>Ausstattung</b>
<b>Anz. Nasszellen</b>	2	<b>Aussenbereiche</b> Terrasse ca. 101 m <sup>2</sup> Terrasse / Hochbeet Terrasse ca. 16 m <sup>2</sup> Pergola / Gartenanlage 401 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 253 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 602 m <sup>2</sup>	
<b>Kubatur</b>	ca. 1301 m <sup>3</sup> (Haus 715 m <sup>2</sup> + Anbau 586 m <sup>2</sup> )	<b>Parkplätze</b> 3 Aussenparkplätze 1 Aussenparkplatz in Planung / Dienstbarkeit Nachbarparzelle 2635
<b>Heizung</b>	Ölheizung (1987), Radiatoren, Warmwasserboiler (2015) 300 Liter	Grosser öffentlicher Parkplatz vis-a-vis
<b>Renovation</b>	Anbau und Renovationen über 400 000 (1998) Gartengestaltung und Küche über 40 000 (2022)	<b>Nebenräume</b> Heizung / Waschmaschine Tankraum Keller / Schutzraum Estrich
<b>Wohnzone</b>	W2	
<b>Steuerfuss</b>	112 %	
<b>Verfügbar</b>	nach Vereinbarung	Alle Preisangaben in CHF.

## Gut zu wissen

- Zusätzliche Gebäudefläche anzubauen von ca. 37 m<sup>2</sup>
- Möglichkeit Einliegerwohnung mit eigenem Eingang im 1. und 2. Untergeschoss für Eigennutzung oder Vermietung
- Hochwertige Materialien in Wohnzimmer / Küche (Marmor- und Granitboden)
- V-Zug-Geräte

---

### Offertcharakter

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

---

### Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 50 000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrug. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

---

### Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkaufspreis versteht sich zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

---

### Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Sie erhalten schnell und flexibel eine Finanzierung. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und gesamtheitliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen attraktive Konditionen zu unterbreiten.

Alle Preisangaben in CHF.

# Kontaktieren Sie Ihre Immobilienexpertinnen

für weitere Informationen zum freistehenden 7½-Zimmer-Einfamilienhaus.

*Wir freuen  
uns auf Sie!*



**Beatrice Ludwig**  
+41 79 774 01 44  
beatrice.ludwig@realsmart.ch



**Maxima Götz**  
+41 79 625 31 78  
maxima.goetz@realsmart.ch

---

**Kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft**  
Wir bewerten Ihre Liegenschaft kostenlos und unverbindlich.



**Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?**  
Rufen Sie uns an, wenn auch Sie Ihre Immobilie verkaufen  
wollen. Unser Verkaufsverfahren und digitales Werbekonzept  
werden Sie überzeugen.

**[www.realsmart.ch](http://www.realsmart.ch)**