

Wohnen mit Weitblick und viel Platz im Garten

7½-Zimmer-Haus an Top-Lage mit unverbaubarer Fernsicht in Baldingen/Zurzach
www.realsmart.ch/immobilien/switzerland-zurzach



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.



Raum zum Leben, Weit- sicht über die Grenzen

Ein Bijou in idyllischer Umgebung

Dieses freistehende 7½-Zimmer-Haus befindet sich in privilegierter Top-Lage auf dem höchsten Punkt der Region Zurzach und bietet eine unvergleichliche Weitsicht in den nahen Schwarzwald und das gesamte Naherholungsgebiet.

Umgeben von Wald, Feldern und einer Landwirtschaftszone genießen Sie hier Ruhe, eine idyllische Atmosphäre und Ihren eigenen Garten. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen.

Dieses Zuhause ist ideal für Menschen, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und Raum für Ihre Ideen schätzen.



Lebensräume neu gedacht

Die Zukunft gestalten...

An privilegierter Lage in Baldingen, am höchsten Punkt der Region, erwartet Sie ein freistehendes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus im Landhausstil. Dieses aussergewöhnliche Objekt bietet Raum für vielfältige Lebenskonzepte. Sei es als Zuhause für eine grosse Familie, für eine berufliche Tätigkeit direkt im Haus oder als Mehrgenerationenlösung.

Das 1995 erbaute und seither kontinuierlich renovierte Gebäude befindet sich in einem Top-Zustand und besticht durch seine hochwertige Bauweise und exzellente Isolierung. Bei Bedarf lässt sich das Haus auch zu einem Zweifamilienhaus erweitern. Die entsprechenden Projektunterlagen liegen vor.

Vom einladenden Eingangsbereich aus führen zwei Durchgänge mit Torbogen in die Küche bzw. in den Wohnbereich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die halboffene, moderne Küche ist gut ausgestattet, fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen vielseitig einsetzbaren Mehrzweckraum mit eigenem Aussenzugang sowie einem Badezimmer im Zwischengeschoss.

Im Obergeschoss sind die Privaträume untergebracht. Ein geräumiges Elternschlafzimmer, vier weitere Schlafzimmer und ein stilvolles Bad mit Tageslicht bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Ein heller Raum erstreckt sich im ausgebauten Dachstock mit seinen charmanten Dachschrägen über die gesamte Wohnfläche. Er ist ideal als Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich geeignet. Die Installation für eine Bodenheizung und Wasseranschlüsse ist bereits vorbereitet. Das Untergeschoss bietet Ihnen neben Waschküche und Schutzraum-Keller ein Weinlager sowie einen grossflächigen Raum zur flexiblen Nutzung.

Der Aussenbereich präsentiert sich als weitläufiges, geschmackvoll gestaltetes und sehr gepflegtes Gesamtkunstwerk. Der Garten ist üppig bepflanzt und komplett eingezäunt. Ein grosser Sitzplatz fehlt ebenso wenig wie ein Wintergarten, Rasenflächen und ein Gartenhaus. Der grosszügige Brunnen lädt zum Plantschen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen vier Aussenparkplätze und eine Garage zur Verfügung.

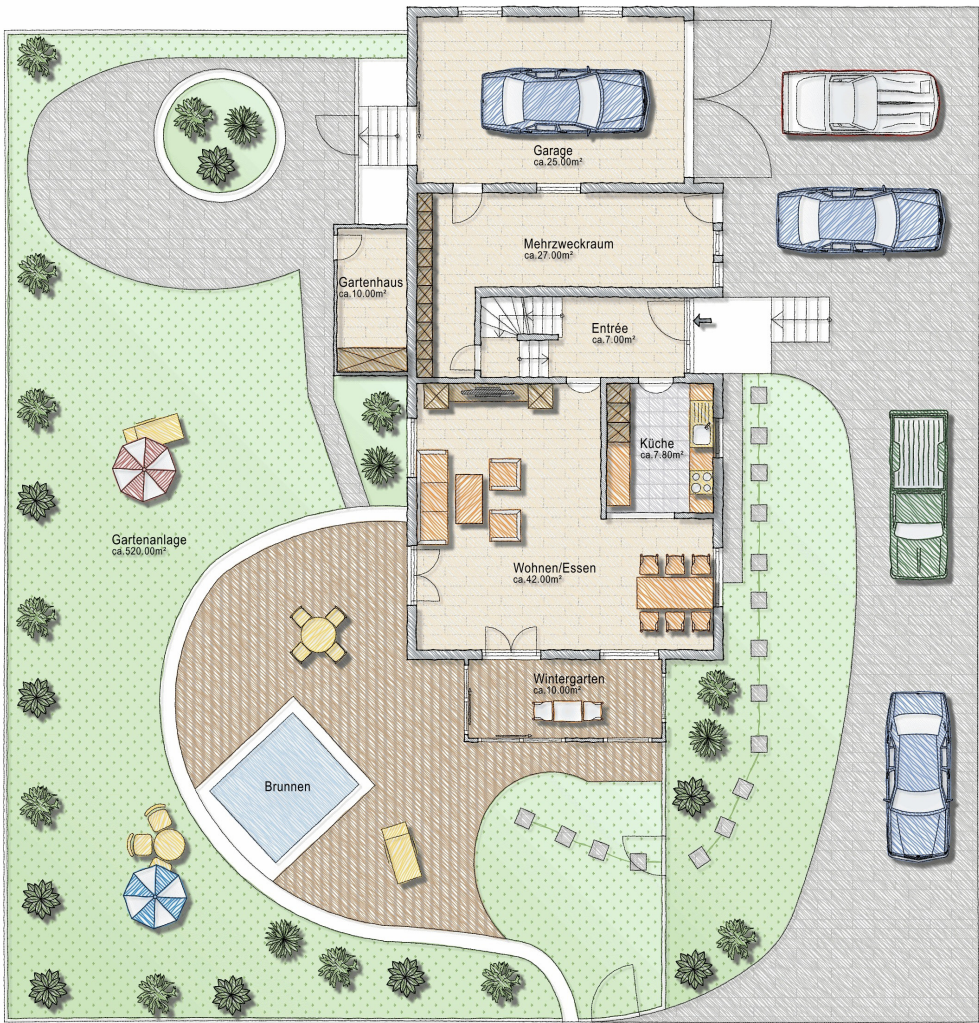
Die Highlights

- Top-Lage mit wunderbarer Fernsicht in den nahen Schwarzwald und das gesamte Naherholungsgebiet
- Direkt an Landwirtschaftszone
- Sichere Wohngemeinde
- Hochwertige Bauweise, gute Isolation
- Grosszügiger, gepflegter Garten
- Grosser Sitzplatz mit Brunnen

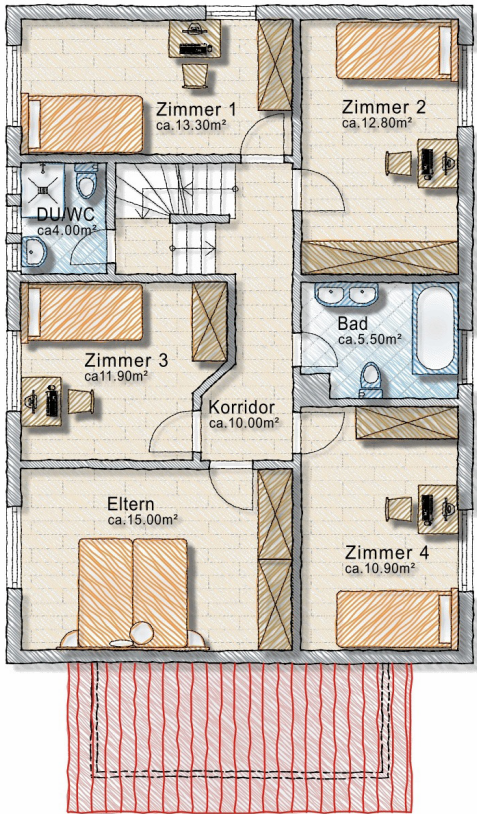


Grundrisse

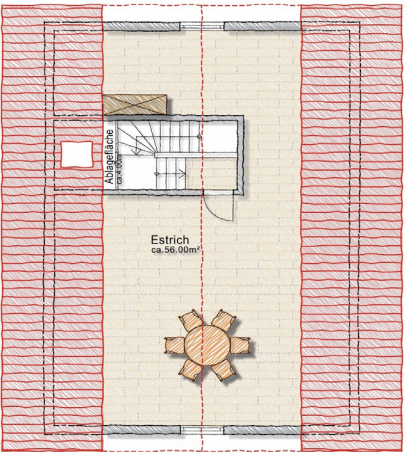
Erdgeschoss



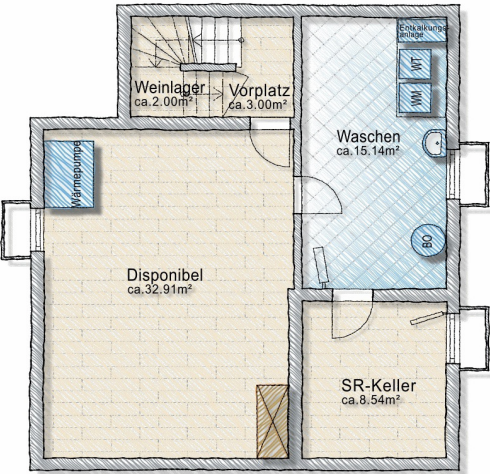
Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss













Willkommen in Bad Zurzach

Bad Zurzach ist, wie Baldingen, ein Ort in der Einwohnergemeinde Zurzach, dem Hauptort des Bezirks Zurzach. Bad Zurzach liegt am Hochrhein, nur wenige Minuten von Baldingen entfernt und direkt südlich der Grenze zu Deutschland. Im Jahr 2022 entstand aus den Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen die neue Gemeinde Zurzach.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des «Zurzibiets» bietet die Gemeinde eine gute Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Baldingen liegt inmitten eines Naherholungsgebiets, das viele Freizeitmöglichkeiten bietet. Das «Zurzibiet» lädt zu ausgedehnten Velotouren, Spaziergängen oder Grillieren an idyllischen Aussichtspunkten wie etwa der Spornegg ein. Daneben gibt es über 130 Vereine in der Gemeinde Zurzach. Einige werden gemeinsam mit dem Nachbarort Böbikon geführt. **Zur Entspannung bietet sich Bad Zurzach mit seinem Thermalbad an.**

Im benachbarten Bad Zurzach gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmög-

lichkeiten. Während Baldingen selbst eher durch dörfliche Beschaulichkeit überzeugt, finden sich in Bad Zurzach zahlreiche Detailhändler, Supermärkte und Fachgeschäfte, die eine umfassende Nahversorgung gewährleisten.

Die Kinder aus Baldingen besuchen den Kindergarten und die Primarschule im benachbarten Rekingen. Sämtliche Oberstufen werden in Bad Zurzach unterrichtet. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschulen in Baden und Wettingen.

Das Dorf liegt zwar abseits des Durchgangsverkehrs an der Kantonsstrasse, doch die Hauptstrasse 7 zwischen Basel und Winterthur ist nur knapp zwei Kilometer entfernt. Die Übergänge nach Deutschland sind für Grenzgänger in wenigen Minuten erreichbar. Wer auf den öffentlichen Verkehr setzt, erreicht mit dem Postauto den Bahnhof Bad Zurzach, der regelmässige Zugverbindungen nach Basel, Baden und Zürich bietet. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein gut ausgebauten Busnetz, das Baldingen mit Rekingen und Bad Zurzach verbindet.

www.zurzach.ch



Distanzen

Auto

Baden (ca. 26 Min.)
Zürich (ca. 53 Min.)
Basel (ca. 59 Min.)

Öv

Baden (30 Min.)
Zürich (51 Min.)
Basel (90 Min.)

Daten im Überblick

Allgemeine Informationen		Preis		
Objekt	7½-Zimmer-Einfamilienhaus	Kaufpreis	Haus und Garage	1'190'000
Strasse und Nr.	Hausacker 4			
PLZ und Ort	5333 Baldingen			
Baujahr	1995	Nebenkosten	Monatlich ca. 400	
Anz. Schlafzimmer	5			
Anz. Nasszellen	2	Ausstattung		
Wohnfläche	ca. 167 m²	Aussenbereiche	Wintergarten ca. 10 m²	
Grundstücksfläche	650 m²		Gartenhaus ca. 10 m²	
Kubatur	1277 m³		Gartenanlage 520 m²	
Heizung	Wärmepumpe 1995 / Bodenheizung	Nebenräume	Weinlager ca. 2 m²	
Renovation	Total: 200'000 Details gemäss separater Übersicht		Vorplatz ca. 3 m²	
			SR-Keller ca. 9 m²	
		Waschküche ca. 15 m²		
			Disponibel ca. 33 m²	
Wohnzohne	Dorfzone (D)/Mischzone	Parkplätze	Garage ca. 25 m² 4 Aussenparkplätze	
Steuerfuss	115 %			
Verfügbar	nach Vereinbarung			

Alle Angaben in dieser Verkaufsbroschüre basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Ausbaupotenzial zum 2-Familienhaus (Bauprojekt vorhanden)
- Dachstock: Installation für Bodenheizung sowie Wasser/Abwasser ist vorbereitet
- Komplette eingezäunter Garten
- Gartenbrunnen ist nutzbar zum Plantschen
- Unbeheizter Wintergarten mit Glasschiebetüren zu zwei Seiten
- Gartenhaus
- Fliegengitter an sämtlichen Schlafzimmerfenstern
- Weinlager im Untergeschoss
- Schulbus-Anschluss für Kindergarten und Schule

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 45'000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrag. 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 Immobilien-expertinnen und -experten

für weitere Informationen zum 7½-Zimmer-Haus an Top-Lage mit unverbaubarer Fernsicht in Baldingen/Zurzach

Wir freuen
uns auf Sie!



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



Käthy Bollinger
+41 79 407 10 00
kaethy.bollinger@realsmart.ch

Kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft professionell 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