

Terrassenhaus mit Panorama und Privatsphäre

5½-Zimmer-Terrassenhaus mit unverbaubarer Fernsicht in Baden-Nussbaumen
www.realsmart.ch/immobilien/switzerland-baden-nussbaumen



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.

Erhöht wohnen mit Weite und Ruhe

Ein Platz mit Fernsicht bis zum Horizont

Dieses Terrassenhaus in erhöhter Lage von Nussbaumen steht für Grosszügigkeit, Lichtführung und ein hohes Mass an Privatsphäre. Hier geniessen Sie eine unverbaubare Aussicht bis in die Alpen. Weitläufige Aussenflächen und die Distanz zur Nachbarschaft vermitteln die Qualität eines eigenständigen Hauses.

Nussbaumen gehört zur Gemeinde Obersiggenthal und liegt nur wenige Minuten nördlich von Baden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Baden, Brugg und Zürich machen die Lage besonders attraktiv. Mit der Limmatlandschaft und dem Wasserschloss der Schweiz verfügt die Lage zudem über ein hochwertiges Naherholungsgebiet, das Ruhe und Natur wie selbstverständlich vereint.



Eine Entscheidung für Qualität

Herzlich willkommen...

Dieses exklusive 5 1/2-Zimmer-Terrassenhaus im fünften Geschoss einer architektonisch markanten Terrassenhaussiedlung in Nussbaumen vereint grosszügiges Wohnen mit einem hohen Mass an Privatsphäre und Komfort. Die 2006 fertiggestellte Liegenschaft an der Rainstrasse fügt sich mit ihrer klaren Linienführung harmonisch in den Hang ein. Der erhöhte Standort eröffnet eine unverbaubare Weitsicht bis in die Alpen.

Der barrierefreie Zugang erfolgt über den verglasten Panoramalift. Betritt man vom Windfang aus das Innere, so wird man sofort von einem luftigen, offenen und lichtgetragenen Raumgefühl eingenommen. Ein Korridor, der vom Eingangsbereich durch das gesamte Haus führt, dient als Verbindung zu den einzelnen Räumen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich öffnet sich zur Terrasse hin. Grossflächige Verglasungen, klare Blickachsen und der fließende Übergang nach draussen lassen Innen- und Aussenraum zu einer stilvollen Einheit verschmelzen und rücken die Aussicht bewusst ins Zentrum des Wohnens.

Das Herzstück des Hauses ist die über 100 m² grosse Terrasse, die sich über die gesamte Länge der Wohnräume erstreckt. Teilweise verglaste Bereiche, ein Glasdach sowie ausfahrbare Sonnenstoren schaffen einen geschützten Aussenraum, der ganzjährig nutzbar ist. Die vier Schlafzimmer überzeugen mit viel Platz, hochwertigem Parkettboden und - bis auf eines - direktem Zugang zur Terrasse. Das Familienbad mit Badewanne und das Duschbad mit Walk-in- Glasdusche präsentieren sich in einheitlichem Design. Im Keller/Technikraum ist die eigenständige Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung untergebracht. Ein Naturkeller rundet das Raumangebot auf der Wohnebene ab.

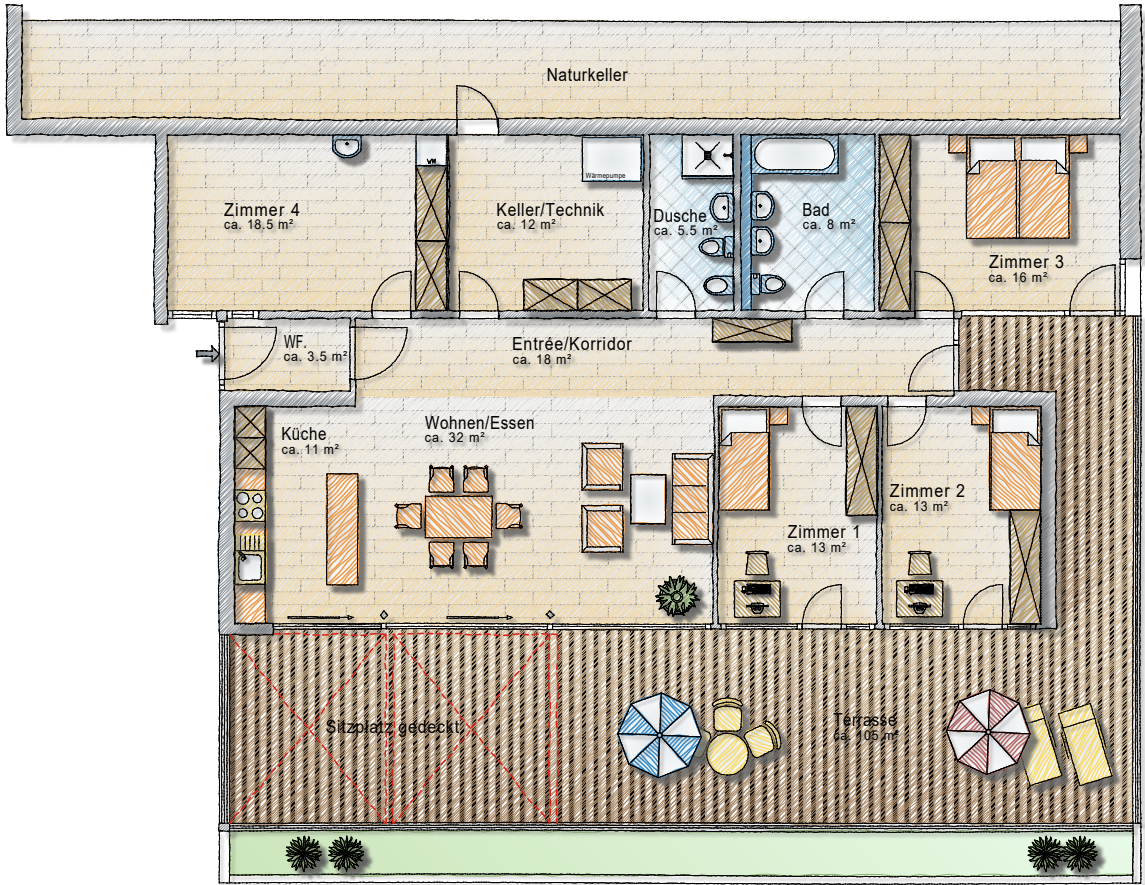
Das Terrassenhaus bietet einen hochwertigen Innenausbau. Feinsteinzeug-Platten in den Wohnräumen und Bädern, eine Kochinsel mit Granitabdeckung und zahlreiche Einbauschränke unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein automatisiertes Lüftungssystem unterstützt die natürliche Regulierung von Temperatur und Feuchtigkeit. Ihren Wagen parken Sie in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Highlights

- Sonnige, ruhige Lage
- Unverbaubare Fernsicht
- Weitläufige Terrasse
- Stadt- und naturnah
- Hochwertiger Innenausbau
- Barrierefrei erschlossen
- High-Speed-Glasfaseranschluss



Grundriss













Zuhause in Obersiggenthal

Obersiggenthal ist eine Einwohnergemeinde im Kanton Aargau und gehört zum Bezirk Baden. Sie liegt wenige Minuten nördlich von Baden, an der Limmat und besteht aus den Ortsteilen Nussbaumen, Kirchdorf, Rieden und Hertenstein. Nussbaumen, die grösste Ortschaft der Gemeinde, liegt am sonnigen Südhang des Siggentals.

Eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen und dem Naherholungsraum entlang der Limmat, verbindet Nussbaumen eine naturnahe Wohnqualität mit der Nähe zu den Zentren Baden und Brugg. Eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein vielfältiges gesellschaftliches Leben schaffen ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Urbanität bietet und damit eine hohe Lebensqualität garantiert.

Die Umgebung lädt zu einem aktiven Freizeitalltag ein. Spazier- und Velowege führen durch Wälder sowie entlang der Limmat mit ihren beliebten Uferwegen. Sportanlagen, ein Schwimmbad, Fitnessangebote und ein reges Vereinsleben sorgen für Abwechslung. Die Wellness-Therme FORTYSEVEN in Baden ist weit

über die Region hinaus bekannt.

Das Bildungsangebot in Nussbaumen ist gut. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Ort, die Sekundarstufe wird innerhalb der Gemeinde Obersiggenthal angeboten. Weiterführende Schulen, Gymnasien sowie Berufs- und Hochschulen stehen in den nahe gelegenen Städten Baden, Brugg, Wettingen oder Zürich zur Verfügung.

Für den täglichen Bedarf stehen diverse lokale Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister zur Auswahl, während grössere Einkaufszentren und ein breites Gastronomieangebot in den umliegenden Städten schnell erreichbar sind.

Nussbaumen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Zwei hoch getaktete Hauptbuslinien (Linien 2 und 6) verbinden Nussbaumen engmaschig mit Baden und Brugg. Von dort aus bestehen schnelle Bahnverbindungen nach Zürich. Die Autobahnanschlüsse A1 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität in alle Richtungen.
www.obersiggenthal.ch

Distanzen

Auto

Baden (ca. 10 Min.)
Zürich (ca. 40 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 30 Min.)
Aarau (ca. 30 Min.)

Öv

Baden (ca. 10 Min.)
Zürich (ca. 30 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 45 Min.)
Aarau (ca. 40 Min.)



Daten im Überblick

Allgemeine Informationen		Preis		
Objekt	5½-Zimmer-Terrassenhaus	Kaufpreis	Haus	1'510'000
Strasse und Nr.	Rainstrasse 42		Tiefgaragenplatz	40'000
PLZ und Ort	5415 Nussbaumen		Total	1'550'000
Baujahr	2006	Nebenkosten	Monatlich	ca. 520
Anz. Schlafzimmer	4	Erneuerungsfonds per 31.12.2024		
Anz. Nasszellen	2	Haus	Gemeinschaft	274'825
Wohnfläche	ca. 135 m²		Eigenanteil	22'535
Heizung	Luft-Wasser-Wärme-pumpenheizung	Garage	Gemeinschaft	64'617
			Eigenanteil	2'228
Renovationen		Ausstattung		
2014	Storen	Aussenbereiche	Terrasse ca. 105 m²	
2014	Einbauschränke	Nebenräume	Windfang	
2018	Leitungen gespült		Keller/Technik	
			Naturkeller	
Wertquote	Haus: 82/1000 Garage: 1/29	Parkplätze	Tiefgaragenplatz Nr. 1, evtl. Möglichkeit Parkplatz zu mieten	
Steuerfuss	110 %	Gemeinschaft	Gemeinschaftsraum mit Küche und	
Verfügbar	nach Vereinbarung		Kühlschrank	
			Veloraum	
			Gedeckte Spielfläche	

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

- Terrasse: Teilweise Verglasung, Glasdach und ausfahrbare Sonnenstoren
- Küche: Miele Geräte und Granitabdeckung
- Diverse Einbauschränke
- Bodenbeläge: Feinsteinzeugplatten und Parkett
- Eigenständige Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- Automatisiertes Lüftungssystem LWZ von Stiebel Eltron
- Geberit Balena Dusch-WC
- Durchdachtes Lichtspot-Konzept
- Anschlüsse für E-Mobilität vorhanden

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 60'000 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 5½-Zimmer-Terrassenhaus mit unverbaubarer Fernsicht in Baden-Nussbaumen

Wir freuen
uns auf Sie!



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



Stefan Ludwig
+41 79 808 92 41
stephan.ludwig@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