

# RESIDENCE IMMOBILIEN

*Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.*



## Terrassenhaus 5.5 Zimmer «Haus Eiger»

Attraktives, modernes Wohnen an ruhiger Hanglage

**5621 Zufikon AG**

# RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23  
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

info@residence-immobilien.ch  
www.residence-immobilien.ch

## DATENBLATT

### Immobilie Neubau

Terrassenhaus 5.5 Zimmer

### Adresse

Belvédèrestrasse 72b  
5621 Zufikon

### Grundstück

GS 203, 3037 m<sup>2</sup> (Anteil Haus Eiger 315 m<sup>2</sup>)  
W2 Zone

### Kubatur

743.5 m<sup>3</sup>

### Baujahr

2023

### Wohnfläche

161.4 m<sup>2</sup>

### Aussenflächen

Terrasse 164 m<sup>2</sup>

### Nebennutzflächen

Keller	9.4 m <sup>2</sup>
Technikraum	9.6 m <sup>2</sup>
Geräteraum	5.6 m <sup>2</sup>

### Parkplätze

2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 6 + 10

### Heizung

Wärmepumpe mit Erdsonde /  
Fussbodenheizung mit System  
Niedertemperatur  
Free-cooling-System über  
Fussbodenheizung

### Spezielles

- Minergie<sup>®</sup>-P mit:
  - Wärmedämmung  
(30% besser als der Standard)
  - 100% fossilfreie Energie (Erdsonde)
  - Komfortlüftung
  - Photovoltaik-Anlage
  - Luftdichtheit
- Rollstuhlgängige Liftanlage auf jede Ebene
- Terrassen in südwestlicher Ausrichtung mit einem wunderbaren Rundblick in die Alpen
- Autonomes Hauseigentum

### Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

#### Hinweis:

Residence Immobilien AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung von Residence Immobilien AG für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen. Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Residence

Immobilien AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten. Residence Immobilien AG ist einem hohen Branchenstandard verpflichtet und handelt nach Treu und Glauben. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

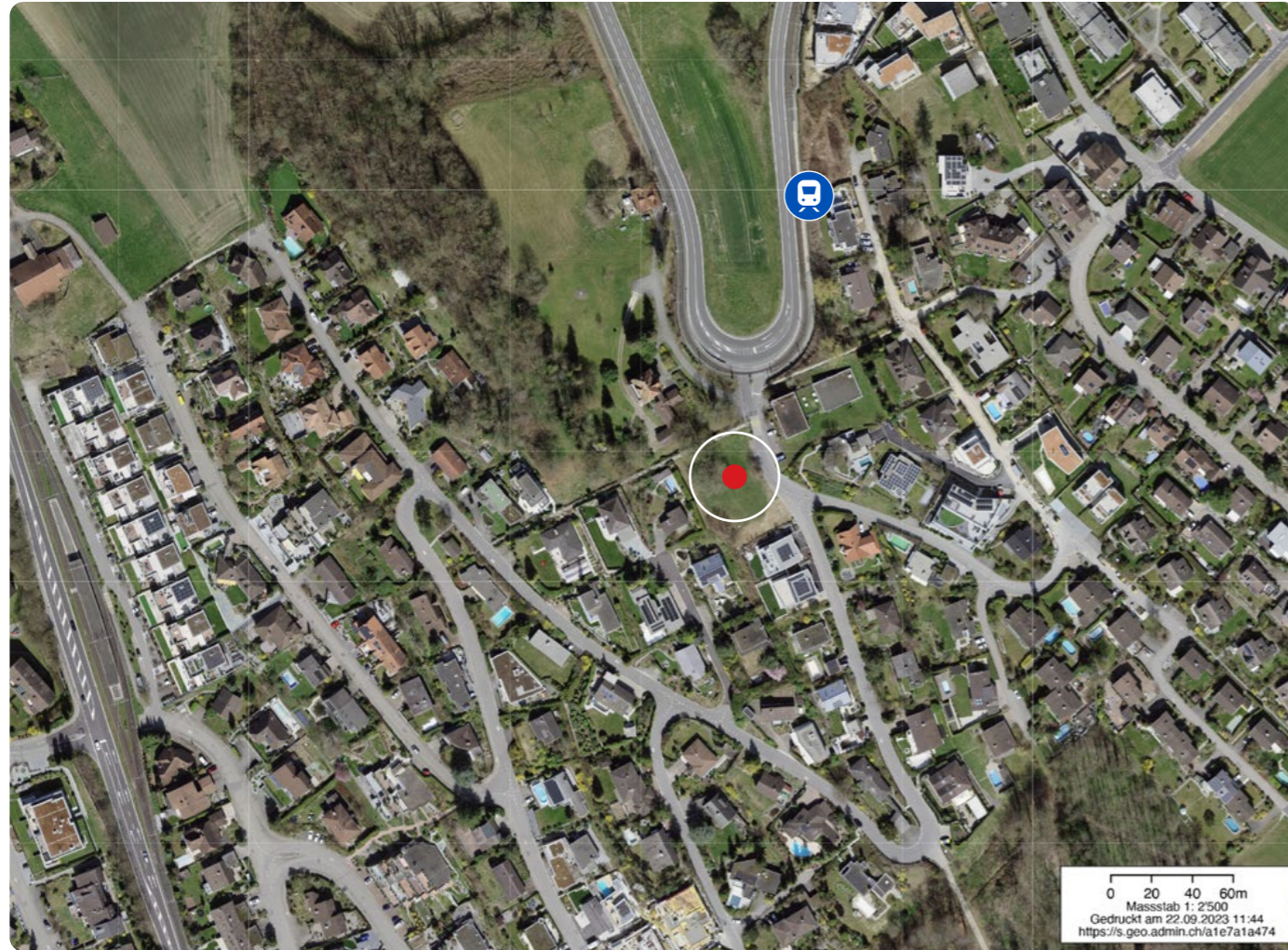
© Residence Immobilien AG Alle Rechte vorbehalten.

**Kaufpreis Terrassenhaus**  
CHF 2'495'000.–

**2 Tiefgaragenparkplätze**  
CHF 80'000.–

# LAGE

Belvédèrstrasse 72b  
5621 Zufikon (AG)



Verwaltung Gemeinde Zufikon AG | [www.zufikon.ch](http://www.zufikon.ch) | Steuerfuss 2024: 79%



**Bus**  
920 m zur Haltestelle «Berikon/Widen, Bahnhof»



**SBB (Bremgarten-Dietikon-Bahn)**  
160 m zur S-Bahn-Haltestelle «Zufikon Belvédère»



**Einkaufen**  
Volg in Zufikon  
Mutschellen (1 Haltestelle entfernt)



**Shopping**  
Zürich, Zug, Baden



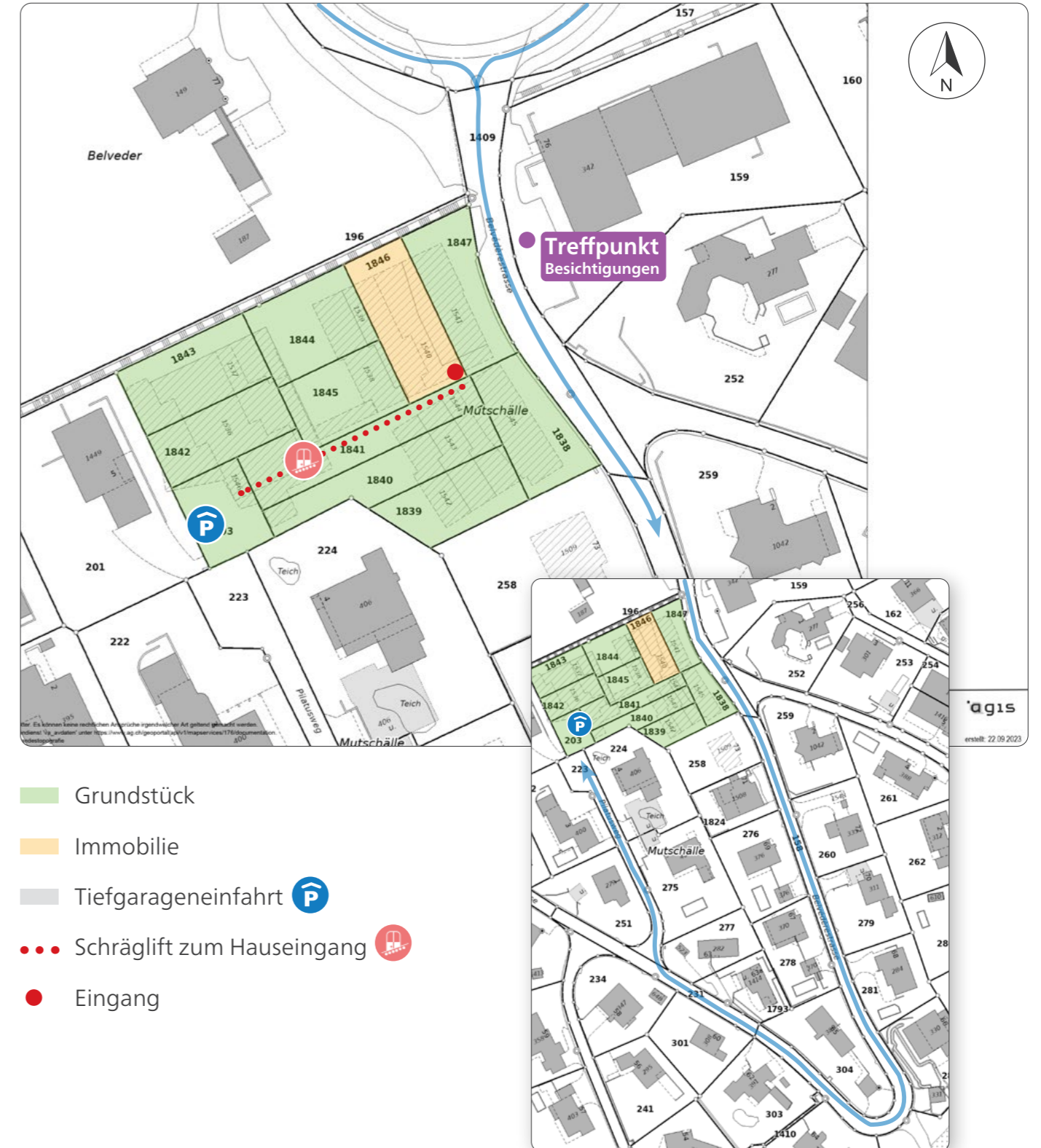
**Kindergarten**  
950 m zum Kindergarten «Rägeboge»



**Schulen**

- Primarschule und Oberstufe in Zufikon
- Bezirksschule in Bremgarten AG
- Kantonsschule (Gymnasium) in Wohlen

# KATASTERPLAN





### Zufikon liegt im Bezirk Bremgarten zwischen Zürich und Wohlen

Verkehrstechnisch ist Zufikon aus allen Richtungen gut erreichbar. Die S-Bahn Richtung Dietikon (mit Anschluss zum Zürich Hauptbahnhof) und Wohlen erreichen Sie in ca. 2 Gehminuten.



Geniessen Sie den ländlichen Charme. Die nahe Umgebung mit Wäldern, Spazierwegen und dem Flachsee lädt zu verschiedenen Aktivitäten ein.

Reges Gemeindeleben sowie verschiedene Veranstaltungen und Vereine runden das vielfältige Freizeitangebot ab.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.zufikon.ch](http://www.zufikon.ch)

### Immobilie

- Weiträumiges Haus mit funktionaler Grundrissaufteilung für bequemes Wohnen
- Alles in qualitativ hochstehender Ausführung, gepaart mit eleganter und moderner Architektur
- Mastersuite mit eigenem Terrassenzugang, Bad-en-Suite und eigener Ankleide
- Rollstuhlgängiger Schräglift von der Einstellhalle in alle Ebenen
- Schlüsselfertig erstelltes und bezugsbereites Haus als autonomes Eigentum

### Umgebung

- Terrassenhaus an attraktiver, ruhiger und exklusiver Hanglage
- Grosszügige Terrasse mit viel Privatsphäre und fantastischem Ausblick
- Naturnah mit Naherholungsgebiet, ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder für Biketouren
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportanlagen in der Umgebung
- Autobahnanbindung in alle Richtungen in wenigen Minuten erreichbar
- Zufikon gehört zu den steuergünstigen Gemeinden im Kt. Aargau (2024: 79%)





**HAUS EIGER**

- Zimmer: 5.5
- Wohnfläche: 161.4 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 164 m<sup>2</sup>















# GRUNDRISS

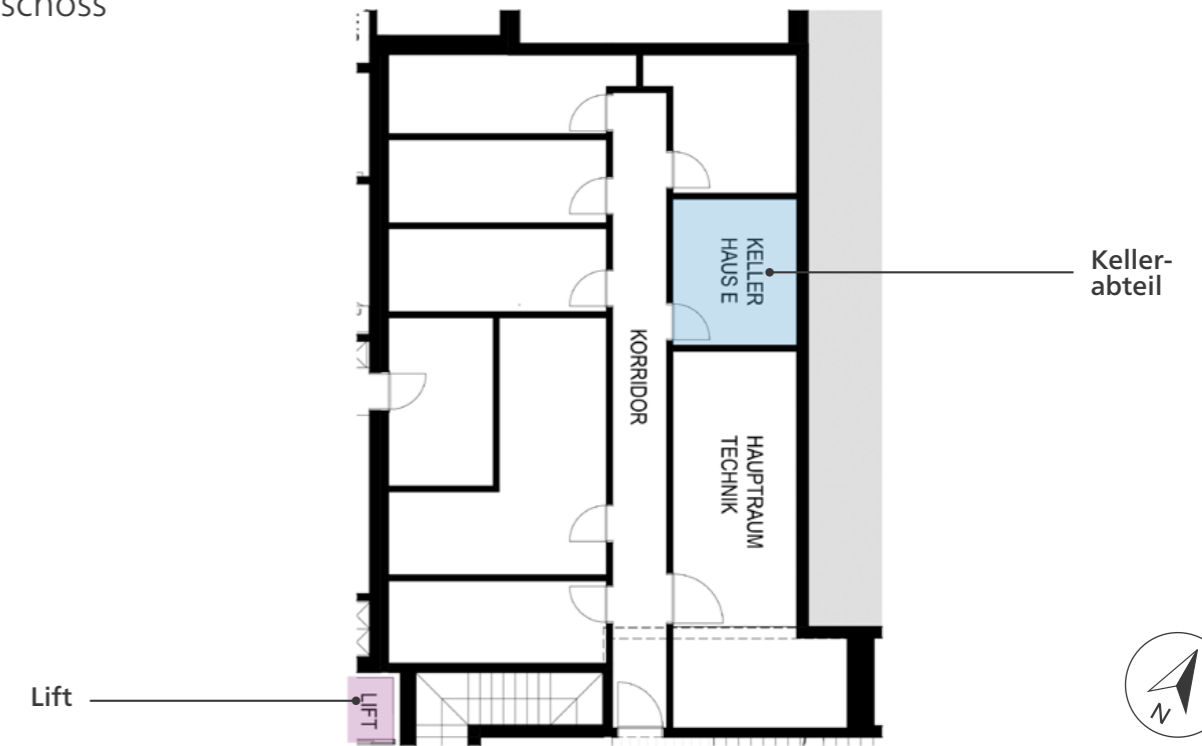
Obergeschoss



- Wohnfläche
- Aussenfläche
- Nebennutzfläche
- Mitbenützung

# GRUNDRISS

Untergeschoss



- Nebennutzfläche
- Mitbenützung

### NIEDRIGSTENERGIE-BAUTE

#### Minergie®-P

Das Haus wird im Minergie®-P Standard erstellt.

### ROHBAU

#### Kanalisation im Gebäude

Kanalisationsleitungen in Kunststoffrohren im Terrain liegend und einbetoniert oder in der Bodenplatte liegend.

#### Haus / Garage

Zwischenwände aus Backstein. Wo nötig aus Kalksandstein oder Stahlbeton gedämmt, z.B. Wände gegen Erdreich. Fassadenmauerwerk aus Backstein/Stahlbeton.

#### Erdberührte Böden / Wände

Fundamentplatten. Dichtigkeitszusatz gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

#### Wohngeschosse

Zwischenwände aus Backstein. Wo nötig aus Kalksandstein oder Stahlbeton gedämmt, z.B. Wände gegen Erdreich. Fassadenmauerwerk aus Backstein/Stahlbeton.

#### Terrassen / Geländer

Staketengeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

#### Vordachkonstruktion

Sichtbare Untersichten/Vordächer fein verputzt.

#### Fenster

Für Wohngeschoss/Wohnräume 3-fach Isolierverglasung. Hebeschiebetüren bei Essen/Wohnen gemäss Plänen. Ausführungen Fenster in Holz/Metall.

#### Garagentore

Aus Metall und Kunststoff. Elektrische, über Funkhandsender bedienbare Motorantriebe.



#### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt, inkl. allen An- und Abschlüssen.

#### Sonnenschutz

Verbundraffstoren aus Aluminium in Schlaf- und Wohnräumen. Alle Raffstoren mit Elektroantrieb, einzeln gesteuert, in Wohn-Essraum-Küche zentralgesteuert.

### INSTALLATIONEN

#### Elektroanlagen

Verdeckte Montage in allen Wohnräumen. Aufputzinstallationen in Garagen, Keller-, Technik- und Aussenabstellräumen.

#### Wärmerzeugung

Wärmepumpen mit Erdsonden.

#### Raumheizung

System Niedertemperatur. Fussbodenheizung mit Wärme- und Trittschalldämmung.

#### Lüftungsanlagen

Pro Haus eine Komfortlüftung zB. Zehnder Comfoair oder typähnlich. Free-cooling-System über Fussbodenheizung.

#### Photovoltaikanlage

Auf südlich angeordneten Dachflächen Satteldächer Häuser First und Jungfrau zur Eigenstromerzeugung für die gesamte Überbauung.

#### Sanitäranlagen

Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex-System oder in Chromnickelstahlrohren. Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpen. Dynamisch gesteuerte Wasserenthärtungsanlage auf Salzbasis.

#### Transportanlage

Rollstuhlgängiger Schräglift (für mind. 8 Personen) von der Einstellhalle resp. Eingangspartie in alle Ebenen des jeweiligen Hauses. In Häuser Aletsch, Bachtel, First und Jungfrau private Aufzugsanlage.

#### – Sanitärapparate

#### – Kücheneinrichtungen

#### – Einbauschränke/Garderoben

#### – Boden-/Wandbeläge Feinsteinzeugplatten

Alles in qualitativ hochstehender Ausführung.

Edler Parkettboden





## BAUBESCHRIEB (kurz)

### AUSBAU

#### WANDOBERFLÄCHEN & DECKENUNTERSTRICHE

#### Wohnräume

Grundputz und Deckputz in sämtlichen Wohnräumen. Wände Abrieb deckend weiss gestrichen mit Dispersion. Decken zweischichtiger Glattputz weiss gestrichen.

#### Garage, Technik, Keller, Aussenabstellräume

Dispersion weiss gestrichen.

#### Innentüren in Kellerräumen

Stahlzargen weiss gestrichen sowie Türblatt weiss gespritzt.

#### Zimmertüren im Wohnbereich

Stahlzargen weiss gestrichen sowie Türblatt weiss gespritzt

#### Vorhangschienen

Je eine weisse Vorhangschiene im Deckenputz eingelassen in Wohnen-Essen und allen Zimmern.

#### Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder KESO für Eingangstüren, Aussenabstellräume, Keller, Garage und Briefkasten.

#### Bodenbeläge

Schwimmender Unterlagsboden mit abgeglätteter Oberfläche zur Aufnahme der Bodenbeläge.

#### Wohnbereich

Feinsteinzeugplatten.

#### Wandbeläge

Feinsteinzeugplatten.

#### Äussere Malerarbeiten

Sichtbare Dach- und Holzkonstruktion, deckend weiss gestrichen mit Acrylharzlack. Metallkonstruktionen pulverbeschichtet oder gestrichen in RAL 7016 anthrazitgrau.

#### Elektrische Sonnenmarkise Terrassen (optional)

Gegen Mehrpreis möglich. Farbe und Art in Absprache mit Verkäuferschaft/Architekt.

#### Umgebung

Garageneinfahrten/Vorplätze mit zementgrauen, sickerfähigen Verbundsteinen Format 25/25 cm. Sitzplätze/Terrassen mit Feinsteinzeugplatten 60/120 cm.

Alltagseinkauf in Bremgarten



Shopping und Flanieren in Zürich

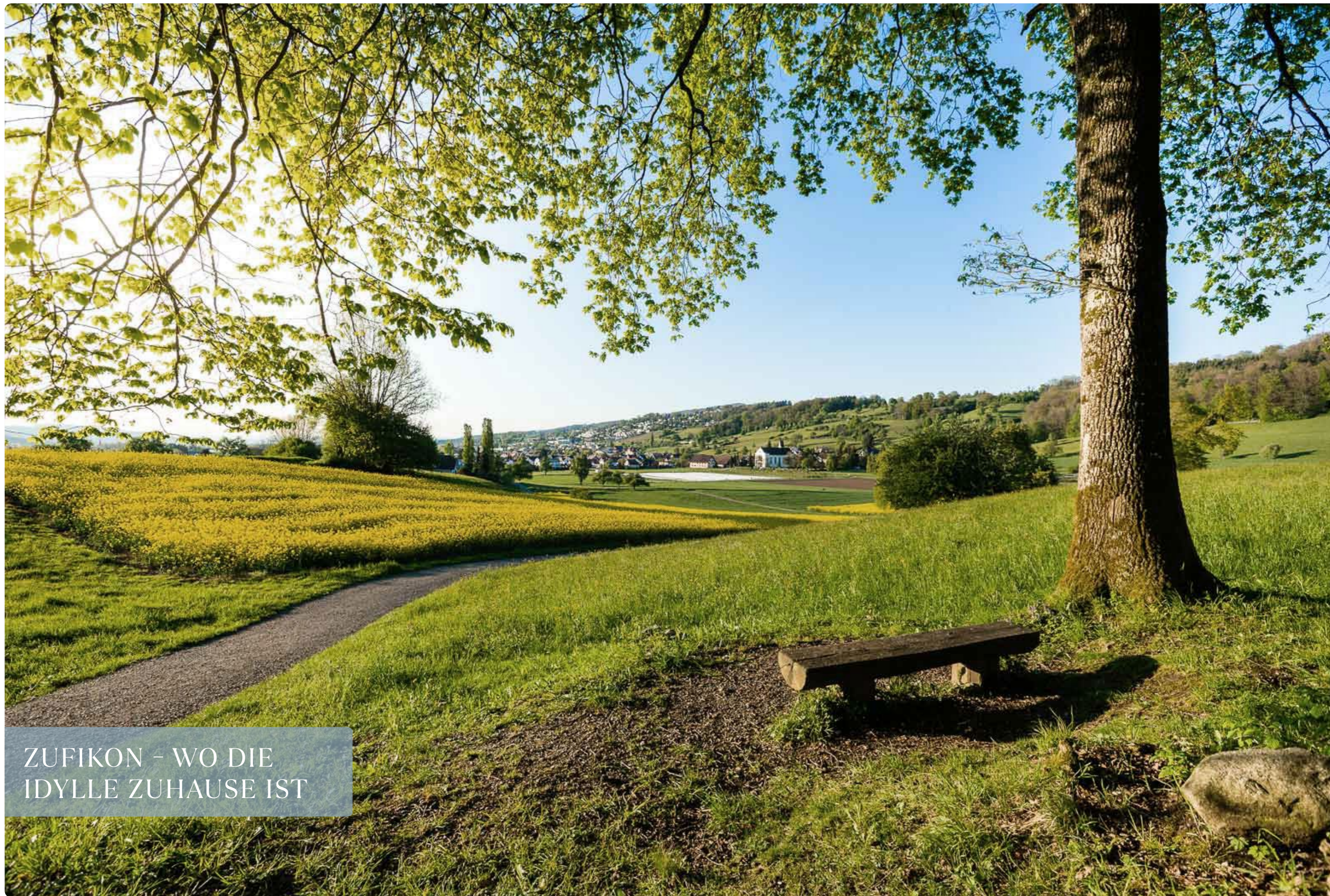


Naherholungsgebiet Mutschellen



Flughafen Zürich





ZUFIKON - WO DIE  
IDYLLE ZUHAUSE IST



# RESIDENCE IMMOBILIEN

*Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.*