

## Freistehendes EFH mit viel Potenzial

Dorfstrasse 30  
5412 Gebenstorf



# Ortsbeschreibung

## Gebenstorf

### Die Gemeinde

Die Gemeinde liegt beim Wasserschloss der Schweiz, wo drei der fünf grössten Flüsse der Schweiz – Aare, Limmat und Reuss – zusammenkommen. Etwa einen Kilometer nördlich des Dorfzentrums fliesst die Reuss in die Aare, nochmals einen Kilometer weiter entfernt befindet sich die Mündung der Limmat.[4] Der alte Dorfkern liegt auf einer Terrasse zwischen dem Ostufer der Reuss und dem westlichen Abhang des Gebenstorfer Horns, einer Erhebung des Tafeljuras. Das Tal des Hölibachs, der westlich des Dorfzentrums in die Reuss mündet, nimmt einen grossen Teil des südlichen Gemeindeareals ein. In der Flussschleife der Reuss liegt der junge Ortsteil mit der Bezeichnung Reuss, der mit Gebenstorf zusammengewachsen ist. Nachbargemeinden sind Untersiggenthal im Norden, Turgi im Nordosten, Baden im Osten, Birmenstorf im Süden, Windisch im Westen sowie Brugg im Nordwesten.

### Verkehr

Das Dorf liegt an der Hauptstrasse 3 zwischen Brugg und Baden. Der Anschluss Baden-West der Autobahn A1 befindet sich rund vier Kilometer südöstlich bei Dättwil. Die Eisenbahnlinie Brugg-Baden durchquert das Gemeindegebiet von Gebenstorf, das jedoch seit der Trennung von Turgi keinen eigenen Bahnhof mehr hat. Gebenstorf ist Endstation der Buslinie 1 der RVBW, die über den Bahnhof Baden nach Würenlos führt. Hier beginnt auch die Postautolinie über Turgi und Untersiggenthal nach Würenlingen. Eine weitere Postautolinie führt vom Bahnhof Brugg über Gebenstorf zum Bahnhof Mellingen Heitersberg (Anschluss an die Linie S3 der S-Bahn Zürich).

### Schule

Die Schule Gebenstorf verteilt sich auf drei Dorfteile (Schuleinheiten). Im Dorf befinden sich ein Einzelkindergarten (Zentrum), ein Kindergarten mit 3 Abteilungen (Rieden) und ein Schulhaus für Primarklassen und die Einschulungsklassen. Im Brühl werden die Oberstufenabteilungen der Real- und Sekundarschule geführt. Auch Mittelstufen- und Kleinklassen sind im Brühl zu Hause. Ausserdem können die SchülerInnen von einem breiten Angebot an Instrumentalunterricht profitieren. In Vogelsang werden drei 1./2./3. Klassen Primar sowie eine 4. Klasse Primar geführt. Der Kindergarten befindet sich im Geelig. Es ist ein Doppelkindergarten.





### Freizeit

Nahezu 50 Vereine mit unterschiedlichen Interessen und Zwecken prägen und gestalten die Dorfgemeinschaft engagiert und aktiv mit. Gebenstorf bietet Ihnen ein lebhaftes und Ihren Bedürfnissen entsprechendes Vereinsangebot.

Gefahrloses Badevergnügen für die ganze Familie gibt es auch im «Reussbädli» in Gebenstorf. Dank Spielwiese, Grillstellen und Beachvolleyball-Feld kommt dort bestimmt keine Langeweile auf.

### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2018 108%.

[www.gebenstorf.ch](http://www.gebenstorf.ch)



# Willkommen im neuen Zuhause



Eingangsbereich





# Wichtige Daten im Überblick

Objekt - Art	Freistehendes Einfamilienhaus
Grundstückgrösse	766 m <sup>2</sup>
Kubatur	1350 m <sup>3</sup>
Baujahr	1960
Technisches Baujahr	2018
Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	229 m <sup>2</sup>
Bad	1
Duschen	2
Anzahl Zimmer	5½
Heizung	Öl mit Radiatoren (2009)
Fenster	3-fach / Kunststoff (2018)
Dach	Satteldach
Bodenbeläge	Holz, Teppich, Platten
Extras	Elektrizität / Strom (2018) neu Pool
Einliegerwohnung	möglich
Garagenplätze	2
Parkplätze	4 Carport
Spezial	Das Haus ist nicht fertig umgebaut

## Kaufpreis

**CH 990'000.--**

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

Mehr Information Online

Fotografieren Sie den rechts stehenden QR-Code. Mit einem Klick verfügen Sie über sämtliche Informationen dieser Broschüre auf Ihrem Smartphone.











Küche / Esszimmer



Wohnzimmer





Wohnen - / Essen und Küche



Vorplatz im OG







# Objektbeschreibung

## Dorfstrasse 30

Familienhaus an sonniger und ruhiger Lage: Diese lichtdurchflutete Immobilie bietet Ihnen Wohlfühlmomente in ansprechenden Platzverhältnissen.

Herzstück der Liegenschaft ist der helle, freundliche Wohnbereich im Obergeschoss mit Panorama-Fenster zum Garten hin. Die halboffene Küche können Sie noch nach Ihrem Gusto gestalten. Sie ist genauso wie das Wohnzimmer mit einem Zugang auf die Terrasse und in den schönen Garten ausgestattet.

Auf der Terrasse mit Südausrichtung lässt sich ganztags die Sonne geniessen. Hier liegt auch der Pool, den Sie an heissen Sommertagen bestimmt zu schätzen wissen.

Der Hauptschlaftrakt befindet sich ebenfalls auf der Wohnetage. Zwei grosszügige Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Ein Drittes, kleineres befindet sich auf der westlichen Hausseite. Auf der Etage befindet sich auch das Badezimmer mit Badewanne. Es ist noch nicht fertiggestellt worden und kann nach Ihrem Wunsch gestaltet werden.

Über die Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoss. Es bietet Ihnen einen grosszügigen Haupteingang. Ein weiterer Zugang zum Haus ist die geräumige Garage. Im hinteren Teil des Stockwerks befinden sich ein grosser Keller, der Tankraum und die Heizung. Ausserdem befindet sich auf dieser Etage ein 4. Schlafzimmer mit Fensterfront zur Nordseite. Das Zimmer hat neben einem separaten Eingang auch ein eigenes Bad mit Dusche/WC, das ebenfalls noch renoviert wird.

Zur Liegenschaft gehören 2 Garagenplätze und vier Aussenparkplätze. Das Haus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die sich darauf freuen, sich bei der Fertigstellung des Hauses einzubringen und Ihre Vorstellungen zu verwirklichen. Ausserdem kann das 4. Schlafzimmer als Homeoffice genutzt oder Kindern im Teenageralter gewisse Privatsphäre bieten.





Garten



Terrasse mit Pool





Terrasse mit Pool

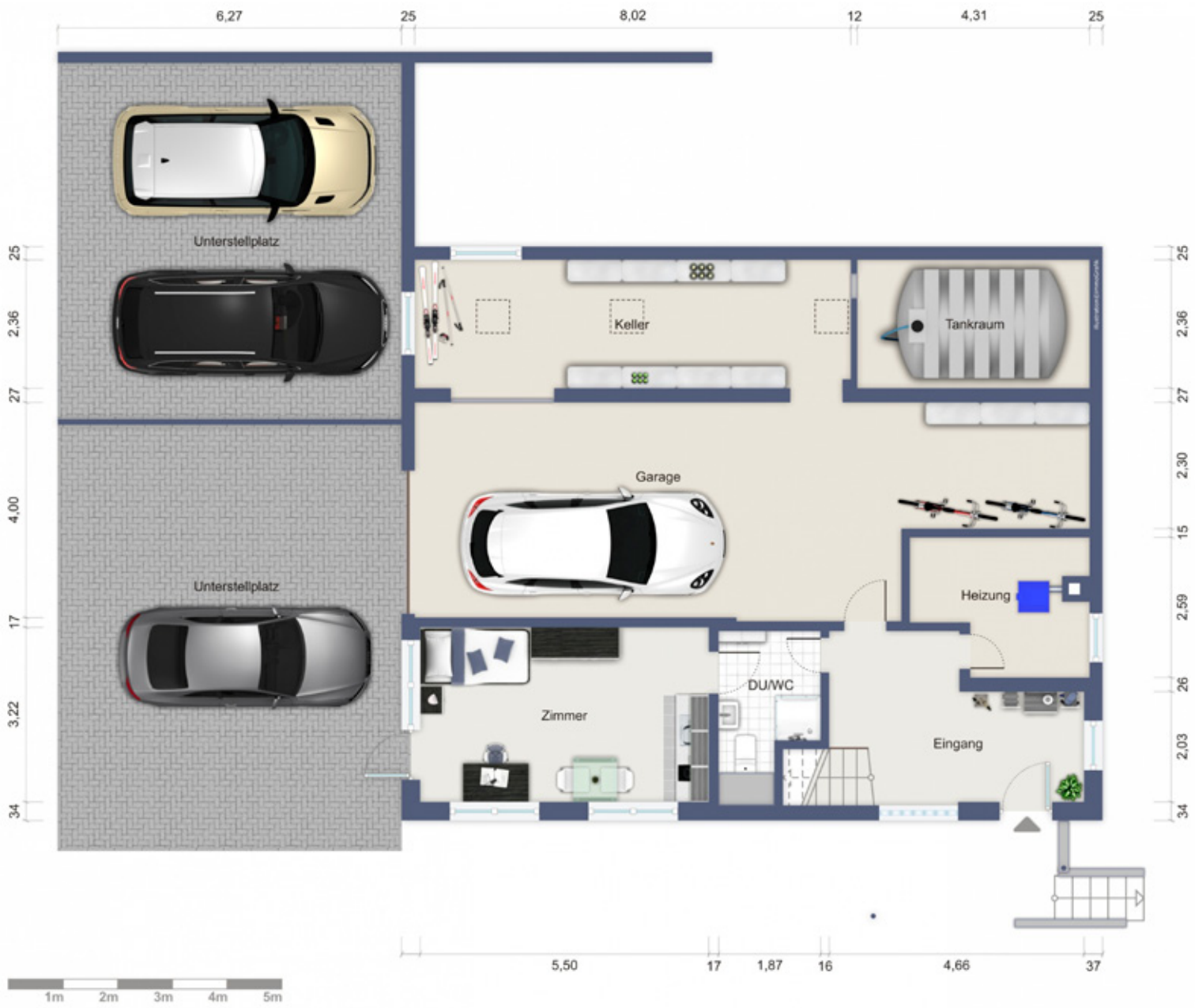


Garten



# Grundrissplan

## Erdgeschoss





# Grundrissplan Obergeschoss





# Katasterplan







Eingang





Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer





Zimmer 1



Zimmer 3















Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

## **Konstruktive Bauteile**

Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängeln oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Es ist Sache des Käufers, die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr und sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

## **Verkaufsabwicklung**

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 45'000.– fällig, welche am Kaufpreis angerechnet wird. Anlässlich der Beurkundung ist der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Restbetrag zu übergeben. Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

## **Kaufvertrag**

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

## **Maklerkommission**

Die Maklerkommission wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.





# Kennen Sie den Wert Ihres Eigenheims?

---

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie ganz  
unverbindlich und kostenlos.  
Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch.

Kontaktieren Sie uns.

## Marisol Garcia

Mobile 079 404 43 01  
marisol@garcia-immobilien.ch



## Laura Garcia

Mobile 079 284 34 34  
laura@garcia-immobilien.ch

