

Verkaufsdokumentation

## Moderne 5 ½-Zimmerwohnung mit Charme an perfekter Lage

Allmendstrasse 34, 5300 Turgi



|                     |                   |                        |                    |
|---------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Objektart</b>    | Stockwerkeigentum | <b>Verkaufspreis</b>   | CHF 895'000.00     |
| <b>Verfügbar ab</b> | sofort            | <b>Wohnfläche</b>      | 119 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer</b>       | 5.5               | <b>Baujahr</b>         | 1974               |
| <b>Parzelle</b>     | Nr. 628           | <b>Renovationsjahr</b> | 2023               |

# Herzlich willkommen in Turgi.

## Gemeinde

Die Gemeinde Turgi befindet sich zwischen dem Hügelzug, des Gebenstorfer Horn und der Badener Baldegg und dem Limmatraum. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 155 Hektar und ist mit seinen 3032 Einwohnerinnen und Einwohnern zu einer modernen Gemeinde gewachsen. Nachbargemeinden sind Untersiggenthal im Norden, Obersiggenthal im Nordosten, Baden im Osten sowie Gebenstorf im Süden und Westen. Aufgrund der guten Anbindungen, modernen Schulangebote, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gemeinschafts- und Zahnarztpraxis und über dreissig Vereine, ist Turgi ein beliebter und attraktiver Wohnort.

Turgi bietet viel Raum für ausgedehnte Wanderungen oder Spaziergänge entlang der Limmat. Neben nahen Naherholungsgebiete mit Spazier- und Wanderwegen bieten die Vereine, KULTURGI und die Bibliothek die Möglichkeit an der vielseitigen Kultur teilzuhaben. Turgi bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, Spar, Migros, Coop, Aldi, Denner oder auch andere Detailhandelsgeschäfte, sowie Banken, Post und Ämter. Verkehrstechnisch ist Turgi optimal erschlossen. Mit dem zentral gelegenen Bahnhof in den Sie die Möglichkeit überall hin zu Reisen. Ob regional mit der S-Bahn oder national und international. Über die Verkehrsknoten Baden, Brugg oder auch Aarau, Zürich, Kloten und Basel sind Sie mit der ganzen Schweiz verbunden! Beim Bahnhof verkehrt auch die Postautolinie von Gebenstorf über Untersiggenthal nach Würenlingen.

Ab dem 1. Januar 2024 gehört Turgi als neues Quartier zu Baden.

## Gemeindelage

Diese Eigentumswohnung liegt in Turgi b. Baden.



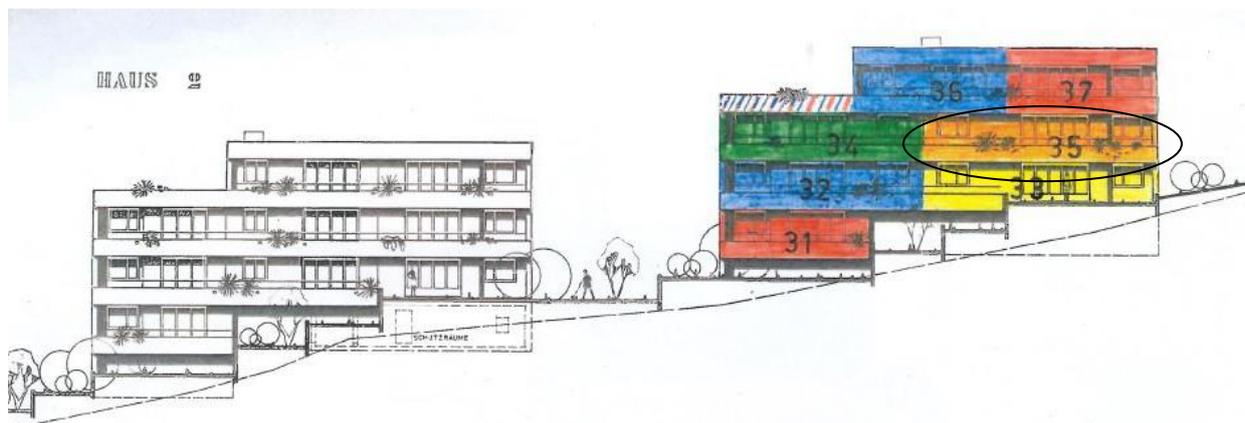
## Eigenschaften

- √ Balkon
- √ Aussicht
- √ Hanglage
- √ Ruhig
- √ Sonnig
- √ Tiefgarage
- √ Parkplätze
- √ Familienfreundlich
- √ Gepflegt
- √ Keller
- √ Waschmaschine
- √ Tumbler
- √ Neuwertig

## Objektlage



## Situationsplan mit Umgebung



Mehrfamilienhaus Nr. 529 auf Parzelle Turgi Nr. 628

**Bilder**



**Bilder**



**Bilder**



**Bilder**



**Bilder**



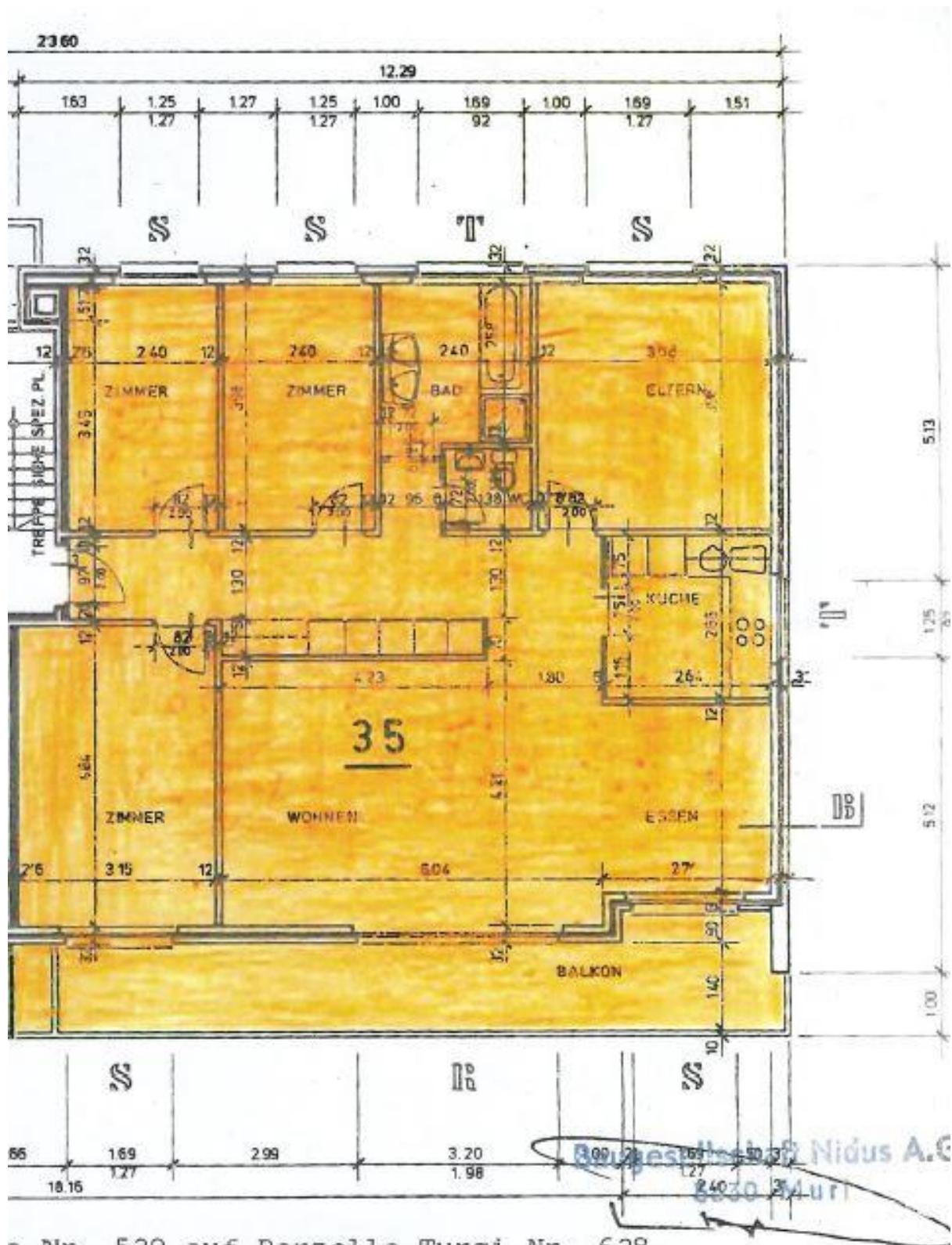
**Bilder**



Bilder

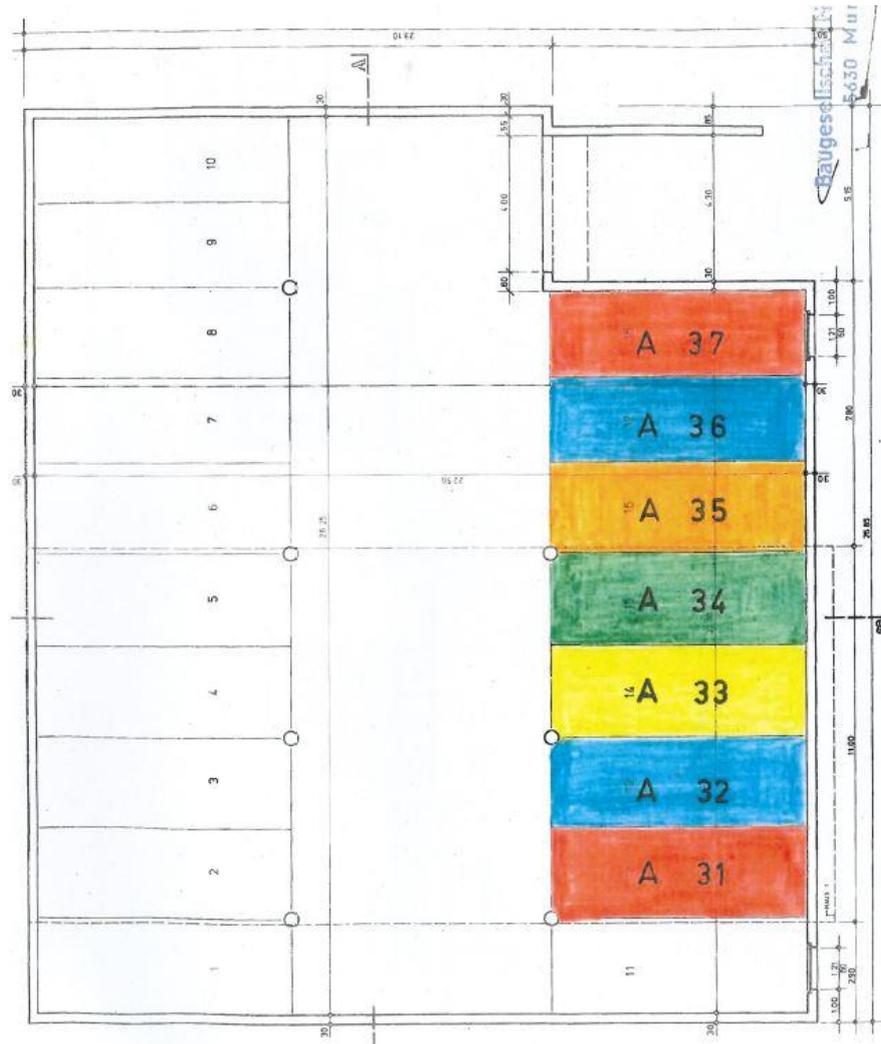


Grundrissplan (Wohnung)

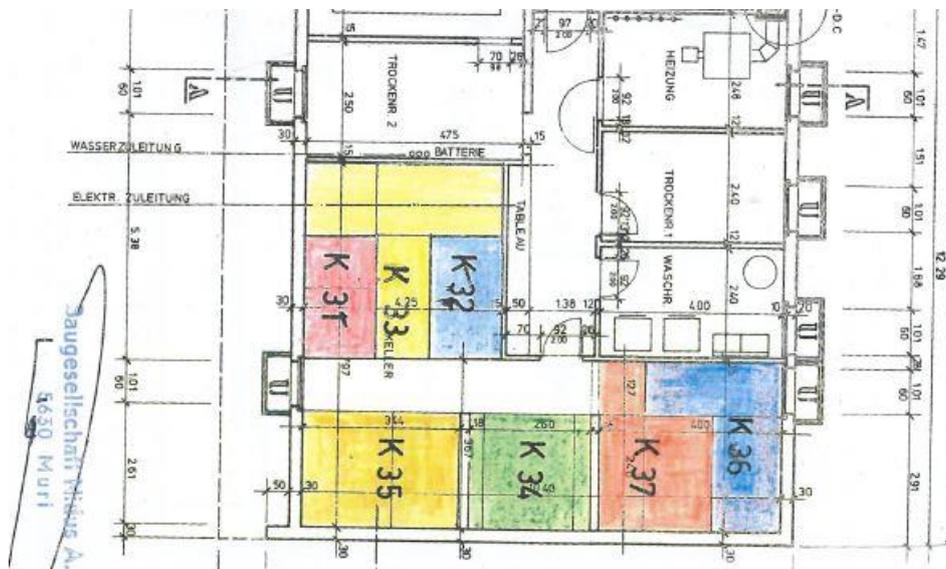


s Nr. 529 auf Parzelle Turgi Nr. 628

**Grundrissplan (Tiefgarage)**



**Grundrissplan (Keller)**



## Grundbuchauszug



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES  
 Abteilung Register und Personenstand  
 Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Turgi / 628

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
 Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4042 Turgi  
 Grundstück-Nr.: 628  
 E-GRID: CH 25798 30095 44

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Allmend  
 Plan-Nr.\*: 29  
 Fläche\*: 1'414 m2  
 Kulturart\*: Gebäude, 267 m2  
                   Strasse, Weg, 60 m2  
                   Gartenanlage, 1'087 m2  
 Gebäude\*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 529, 267 m2  
                   Allmendstrasse 34, 5300 Turgi 00

Anm. aus aml. Vermessung\*:

Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| STW Turgi/628-1 Anteil 119/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |
| STW Turgi/628-2 Anteil 148/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |
| STW Turgi/628-3 Anteil 161/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |
| STW Turgi/628-4 Anteil 148/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |
| STW Turgi/628-5 Anteil 168/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |
| STW Turgi/628-6 Anteil 256/1000 | 13.02.1974 002-730 Begründung<br>Stockwerkeigentum<br>14.01.2010 002-346 Änderung Stockwerkeigentum |

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Turgi / 628

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

### Anmerkungen:

13.02.1974 002-730 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.002-2011/007717**  
13.02.1974 002-730 **Stockwerkanteile verpfändet ID.002-2011/007718**

### Dienstbarkeiten:

13.02.1974 002-729 (R) **Mitbenützensrecht an der Unterflurgarage ID.002-1955/017447**  
z.L. LIG Turgi/627  
13.02.1974 002-729 (R) **Mitbenützensrecht , umschrieben, an der Luftschutzanlage ID.002-1955/017453**  
z.L. LIG Turgi/236  
13.02.1974 002-729 (R) **Zugangsrecht über Treppe ID.002-1955/017983**  
z.L. LIG Turgi/236  
13.02.1974 002-729 (R) **Zugangsrecht über Vorplatz und Treppe ID.002-1955/017986**  
z.L. LIG Turgi/627

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

keine

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 21. Juni 2023: keine  
Geometergeschäfte bis 21. Juni 2023: keine



KANTON AARGAU

**DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

---

## Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Turgi / 628-5

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4042 Turgi  
Grundstück-Nr.: 628-5  
E-GRID: CH 63548 66124 24

Stamm-Grundstück: LIG Turgi/628  
Wertquote: 168/1000  
Mit Sonderrecht an: 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 35 im  
Obergeschoss links

Dominierte Grundstücke:  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

---

### Eigentum:

Alleineigentum

---

### Anmerkungen:

13.02.1974 002-730      **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.002-2011/007717  
14.01.2010 002-347      **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft** ID.002-2011/007719

---

### Dienstbarkeiten:

keine

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

### Grundpfandrechte:

07.10.2022 021-2022/9237/0      **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 380'000.00, Max. 10%**, ID.002-2011/009241, Einzelpfandrecht.  
Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG, Bern (UID: CHE-105.944.759)      07.10.2022 021-2022/9237/0

## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Turgi / 628-5

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch                      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung:                      Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 21. Juni 2023:                      keine  
Geometergeschäfte bis 21. Juni 2023:                      keine

AGV-Police

**AGV Aargauische Gebäudeversicherung**  
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



378801

**Police Nr. 156717**

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 012

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 529

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde | Gebäude-Nr. | Gebäudeadresse    | Baujahr |
|----------|-------------|-------------------|---------|
| Turgi    | 529         | Allmendstrasse 34 | 1973    |

| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116) | Index |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|-------|
| 18.11.1993  | 2.4             | 3'375                                 | 486   |

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus



| Versicherungsdeckung<br>Neuwert          | Versicherungswert<br>CHF | Ansatz<br>o/100 | Jahresbeitrag CHF |                 |
|--|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>Feuer und Elementar</b>               |                          |                 |                   |                 |
| - Gebäude                                | 2'489'000                | 2'515'000       | 0.330             | 829.95          |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig)         | 26'000                   |                 |                   |                 |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Ja                       | 2'515'000       | 0.010             | 25.15           |
| Gebäudewasser (freiwillig)               | Ja                       | 2'515'000       | Min.              | 640.00          |
| Selbstbehalt CHF 200                     |                          |                 |                   |                 |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus           | Ja                       |                 |                   | 35.00           |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                   |                          |                 |                   | 76.50           |
| Feuerschutzabgabe                        | 2'515'000                | 0.070           |                   | 176.05          |
| Elementarschadenpräventionsabgabe        | 2'515'000                | 0.015           |                   | 37.75           |
| <b>Total</b>                             |                          |                 |                   | <b>1'820.40</b> |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

**AGV Aargauische Gebäudeversicherung**



**Anhang zur Police Nr. 156717 vom 14. November 2020**

Seite 1

**Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)**

**CHF**

- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege,  
Treppen, Stuetzmauern, Sandgrube, Waschaenge

26'000



## Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.



### Interesse

Der erste Eindruck ist vielversprechend. Sie möchten die Immobilie besichtigen, denn Standort erkunden und offene Fragen klären. Mit Freude zeigen wir Ihnen das Objekt, beraten Sie objektiv und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



### Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



### Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihre Entscheidung. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



### Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



### Kaufvertrag

Die Urkundsperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsversprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



### Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

Gefällt Ihnen **diese Immobilie**? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.