



KEEL BAUKONZEPT

Verkaufsdokumentation

Attraktives Wohnen am Hang !

- mit schöner Aussicht ins Grüne
- an ruhiger und gut besonnener Wohnlage
- EFH von renommiertem Architekturbüro
- in einer Siedlung mit 14 Einzelhäusern

Freistehendes Einfamilienhaus



5408 Ennetbaden, Äusserer Berg 10

Anzahl Zimmer

5.5

Wohnfläche

ca. 160m²

Kaufpreis

CHF 1'655'000.00

Wohnlage	Bevorzugte Wohnlage an einem gut besonnten Südhang mit schöner Aussicht ins Grüne, in einer Siedlung mit 14 freistehenden EFH.	
Adresse	Äusserer Berg 10, 5408 Ennetbaden	
Anzahl Zimmer	5.5 + Galerie	
Spezielles	- Grosser Bastelraum im UG - schön angelegter Garten ohne Einsicht von aussen	
Wohnfläche	ca. 160m ²	
Nutzfläche	ca. 270m ²	
Baujahr	1989	
Gebäudevolumen	1'309 m ³ SIA 116	
Grundstückflächen	238m²: EFH, Kat. 2507 614m²: Anteile an ganzer Siedlung: - 579m ² : 1/14 von Kat. 1113 + 278/1'000 von Kat. 2415 - 35m ² : 3/19 von Kat 2496	
Parkieren	1 Einstellplatz in der Tiefgarage 1 Parkplatz offen	
Raumprogramm	EG: Wohnen/ Essen mit Cheminée, Küche, Vorratsraum, Naturkeller, WC, Wasch- und Trockenraum. 1.OG: Hauseingang mit Garderobe, 3 Zimmer, Galerie-raum, Bad, Dusche/ WC, 2 Balkone. 2.OG: Zimmer, Dusche/ WC, Balkon. UG: grosser Keller resp. Bastelraum	
Bezug	Nach Vereinbarung	
Steuerfuss Gemeinde	92%	
Kaufpreis		CHF 1'655'000.00
	EFH	CHF 1'610'000.00
	1 Einstellplatz in der Tiefgarage:	CHF 30'000.00
	1 Parkplatz offen:	CHF 15'000.00

Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Titelblatt
Seite 2	Beschrieb des Wohnhauses
Seite 3	Inhaltsverzeichnis
Seite 4, 5	Fotos
Seite 6	Die Lage (Makrolage, Mikrolage)
Seite 7	Die Kenndaten, Wohnfläche, Nutzfläche
Seite 8	Situationsplan ganze Siedlung
Seite 9	Situationsplan Siedlung mit Haus Nr. 10
Seite 10	Das Raumprogramm
Seite 11	Der Baubeschrieb Informationen zur Gemeinde Die Kaufsabwicklung
Seite 12	Grundrisspläne EG und 1.UG
Seite 13	Grundrisspläne 1. + 2. OG
Seite 14	Querschnittplan
Seite 15	Nächste Schritte

Fotos



Ansicht der Wohnsiedlung



Ansicht der Wohnseite mit dem Garten



Ansicht des Gartens mit dem Sitzplatz



Der Garten mit der Aussicht



Wohnen/ Essen im EG



Wohnen/ Essen im EG



Die Küche (EG)

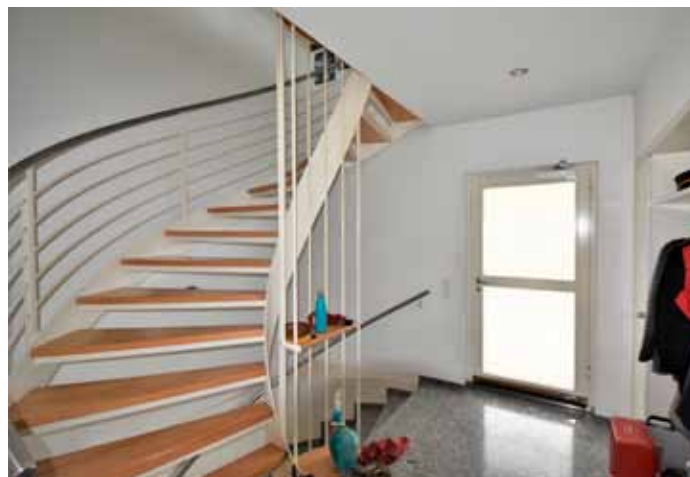


Die Küche (EG)

Fotos



Galerie (1.OG)



Hauseingang mit Treppenaufgang (1.OG)



Zimmer (1.OG)



Zimmer (1.OG)



Dusche/ WC (2.OG)



Dusche/ WC (1.OG)



WC (EG)



Bad (1.OG)



Zimmer (2.OG)



Treppenaufgang und Zimmer (2.OG)

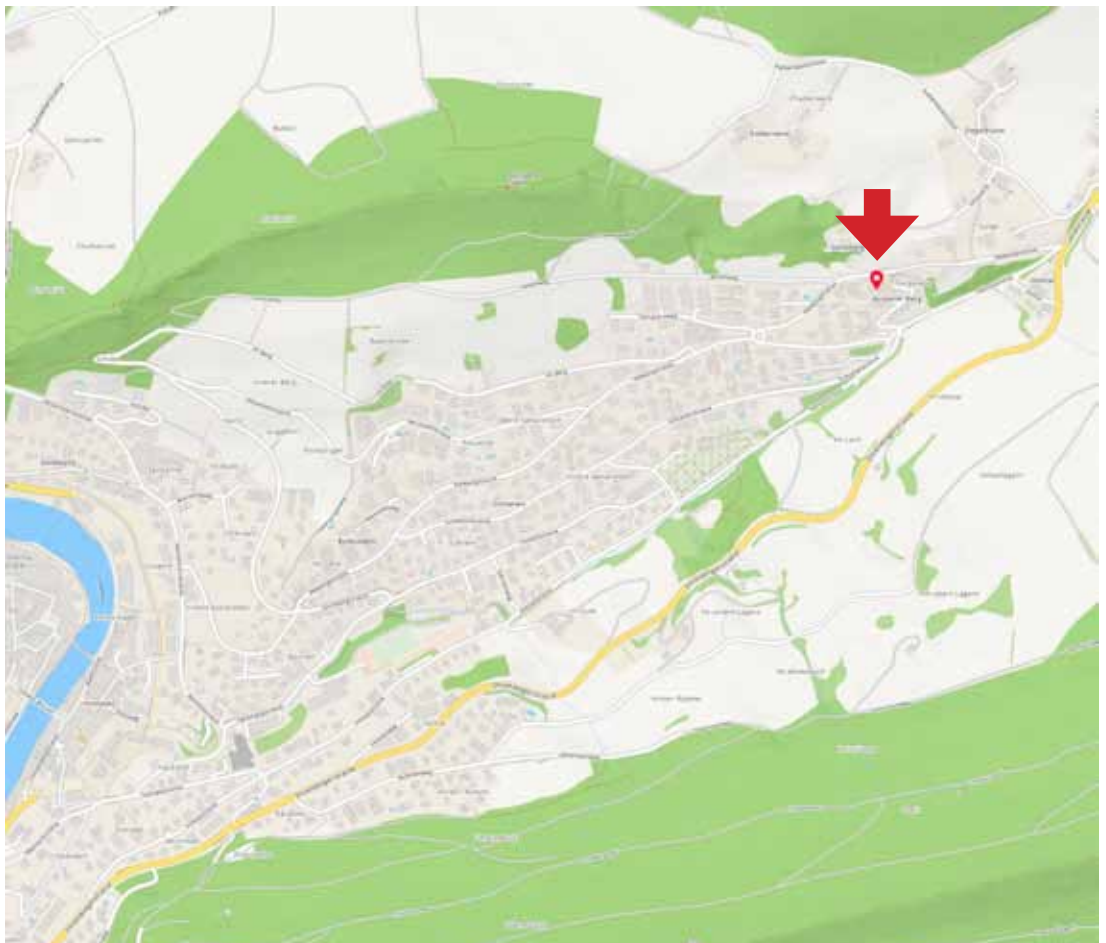
Die Lage

- Schöne und ruhige Wohnlage in einem bestehenden Wohnquartier
- Optimale Besonnung
- Die Bushaltestellen sind in 5 Minuten Gehdistanz erreichbar
- Direkte Zufahrt über Kantonsstrasse oberhalb der Siedlung (Umfahrung Dorf)

Die Makrolage



Die Mikrolage



Die Kenndaten

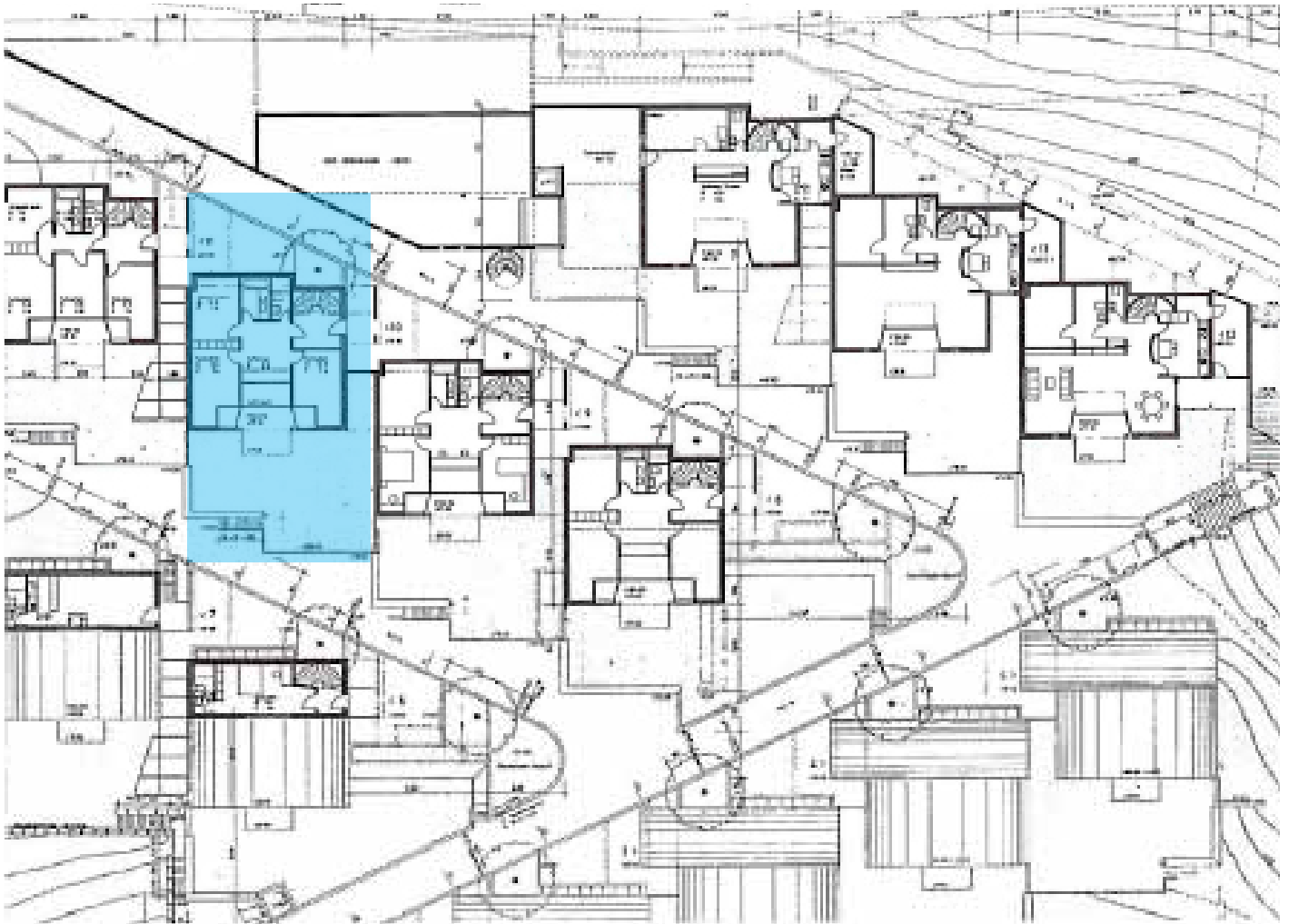
Grundbuch Katasternummern	Kat. 2507 + Teile Kat. 1113, 2415, 2496
Grundstücksflächen:	
- EFH	238m ²
- Anteile an der Siedlung	614m ²
Bauzone	W2
Ausnützung	0.55
Baujahr	1989
Anzahl Zimmer	5.5
Wohnfläche	ca. 160m ²
Nutzfläche	ca. 270m ²
Gebäudevolumen	1'309m ³ SIA 116
Heizung	Wärmepumpenheizung
Heizverteilung	Fussbodenheizung
Renovationen	2014: neue Wärmepumpenheizung

Die Wohnfläche/ Nutzfläche m²

Geschoss	Bezeichnung	Wohnfläche	Nebenräume	Nutzfläche
UG	Hobbyraum, Keller		53.0	
	Gangzone		7.4	
EG	Wohnen/ Essen	49.5		
	Küche	11.0		
	Vorräte		4.1	
	Waschen/ Trocknen		18.1	
	WC	3.2		
	Naturkeller		20.0	
1.OG	Gangzone, Treppe	11.0		
	Galerie	11.5		
	Zimmer 1	12.0		
	Balkon		1.8	
	Zimmer 2	14.2		
	Balkon		1.8	
	Zimmer 3	11.7		
	Bad	4.6		
Dusche/ WC	3.2			
2.OG	Gangzone, Treppe	9.3		
	Zimmer	15.0		
	Dusche/ WC	4.0		
	Balkon		3.2	
Total Fläche m²		160.2	109.5	269.7
Total Fläche m² gerundet		160.0	110.0	270.0

Situationsplan ganze Siedlung





Das Raumprogramm

EG:

- Wohnen/ Essen mit Cheminée
- Küche
- Vorratsraum
- WC
- Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschine und Tumbler
- Naturkeller

1.OG:

- Hauseingang mit Garderobe
- 3 Zimmer
- Galerieraum
- Bad
- Dusche/ WC
- 2 Balkone

2.OG:

- Zimmer
- Dusche/ WC
- Balkon

UG:

- Keller/ Bastelraum

Der Baubeschrieb

- Gebäudehülle:** Massivbau mit gewölbtem Hauptdach in Beton, vorgefertigt.
Fassaden in Beton mit 10cm Aussenisolation, Verkleidung mit Eternitshiefer, Fenster in Holz mit 3-fach-Isolierverglasung
- Innenausbau:** Gehobener Innenausbau von sehr guter Qualität!
Moderne Küche mit Vorratsraum; Abdeckungen, Boden und Wände in Granit (Glaskeramikkochherd, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank, etc.).
4 Nasszellen mit Granitböden und Wänden mit weissen Keramikplatten:
1 x Bad, 2 x Dusche/ WC, 1 x Gäste-WC.
Wohnen, Essen mit Parkettböden, Rundtreppen mit den Vorplätzen in Granit.
Zimmer im OG mit Parkettböden.
- Installationen:** Wärmepumpenheizung: Heizverteilung mit Fussbodenheizung.
Sanitär- und Elektroinstallationen aus der damaligen Neuzeit.
- Renovierungen:** Neue Wärmepumpenheizung aus 2014.
- Zustand:** Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Informationen zur Gemeinde

Anzahl Einwohner:	3'501
Steuerfuss Gemeinde:	92%
Homepage:	www.ennetbaden.ch

Die Kaufabwicklung

Kaufzusage:

Unterzeichnung des Reservationsvertrags mit gleichzeitiger Anzahlung von CHF 30'000.00 (Betrag wird am Kaufpreis angerechnet).

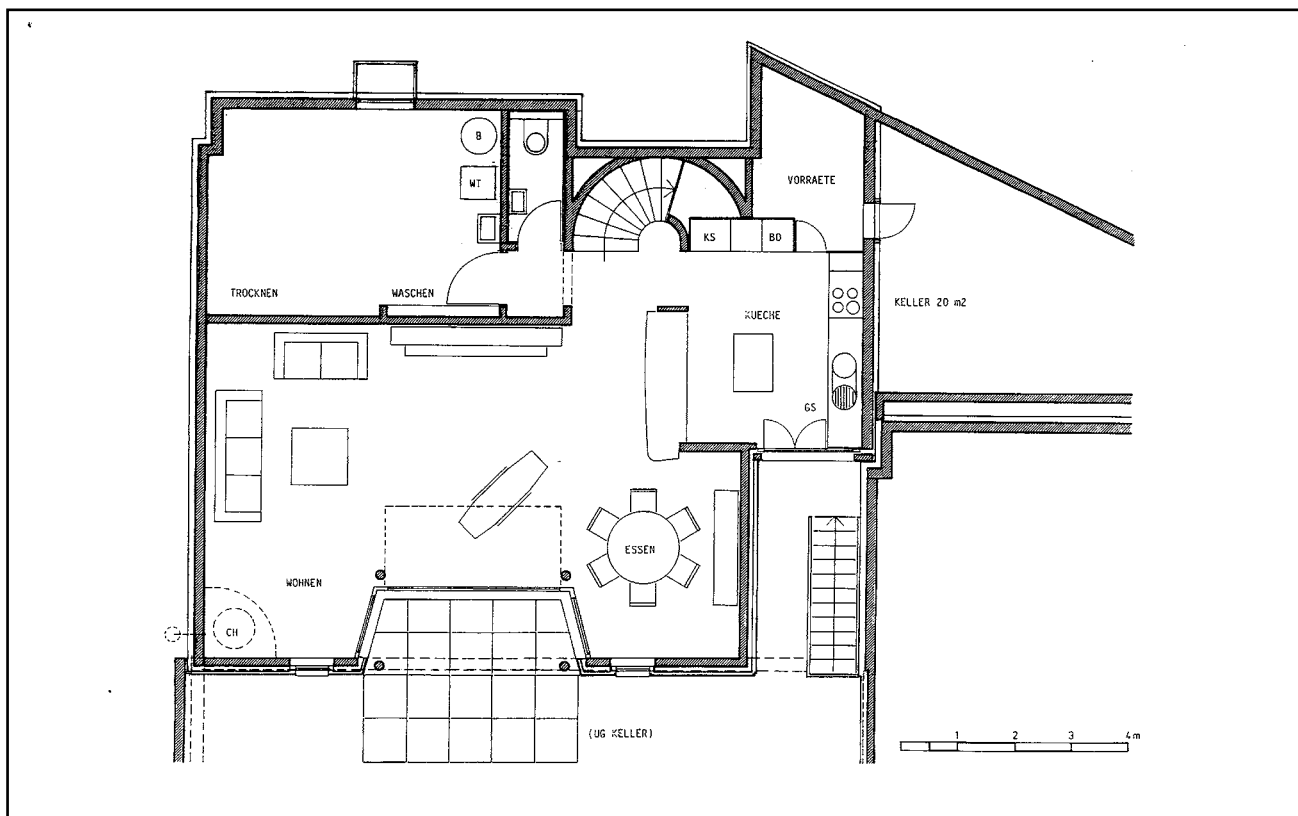
Kaufvertrag:

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar und Restzahlung inkl. Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer Schweizer Bank. Eigentumsübertragung gleichzeitig oder nach Vereinbarung.

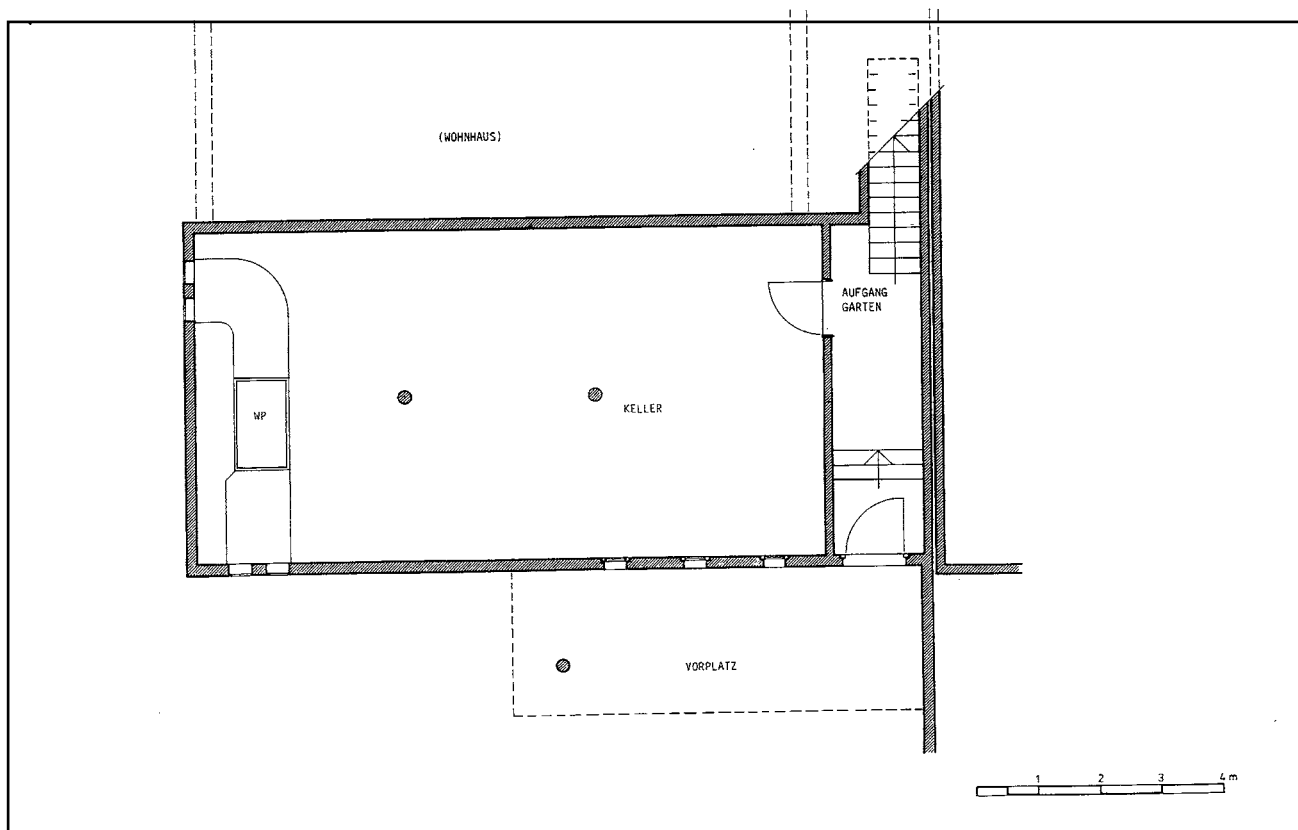
Notariatskosten:

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

Grundrisspläne EG und 1 .UG

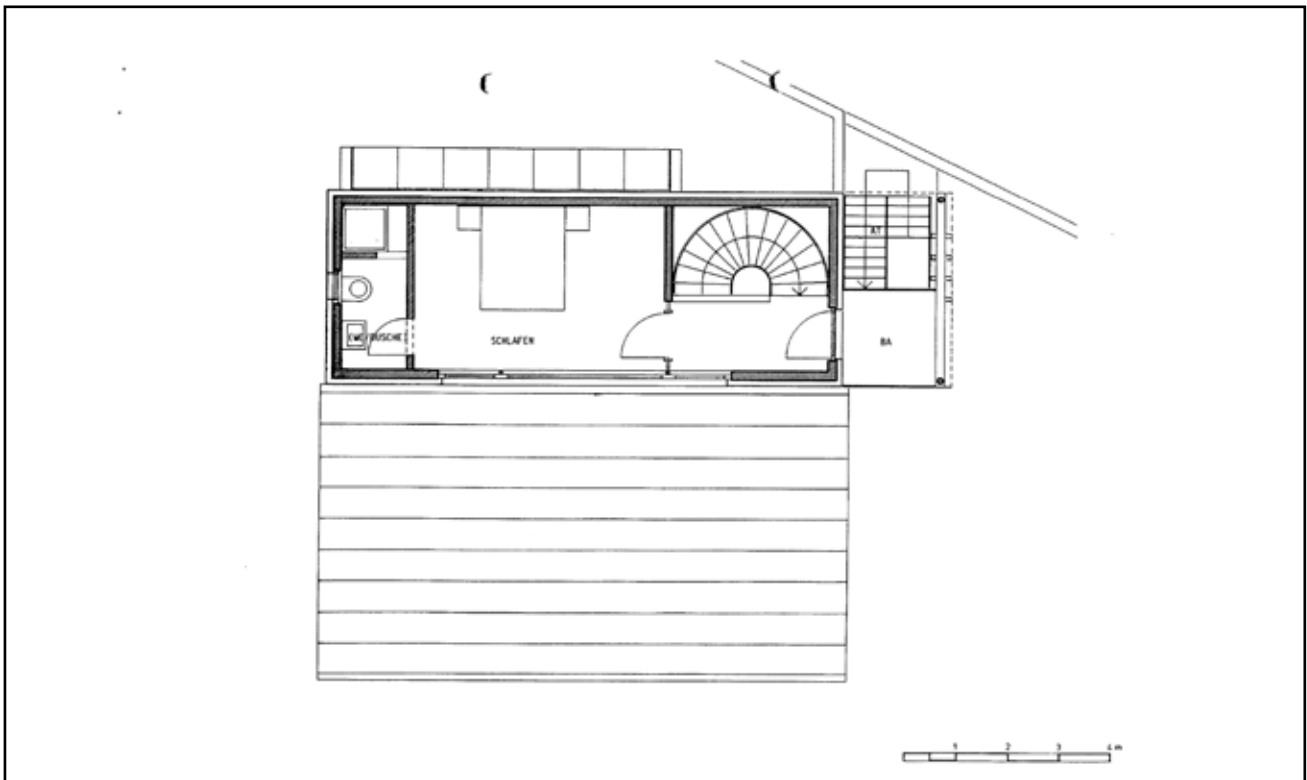


Grundriss Erdgeschoss

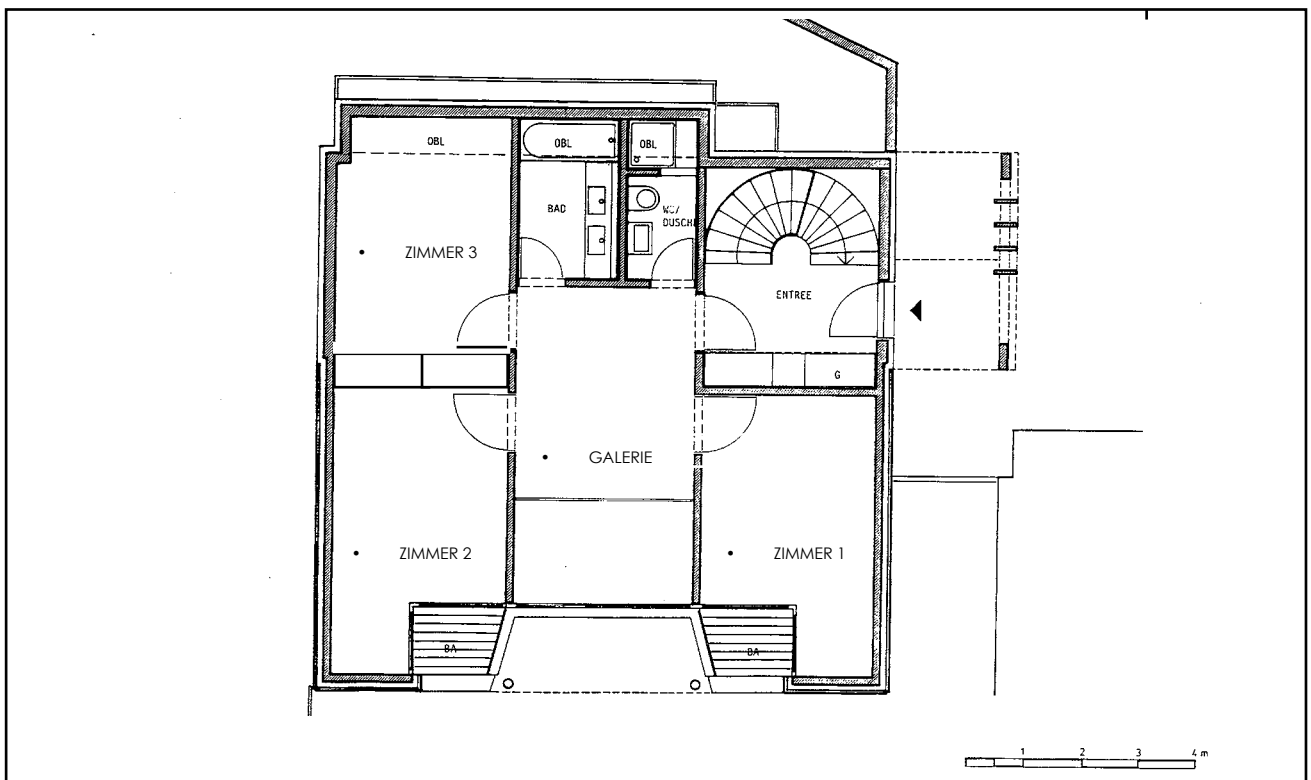


Grundriss Untergeschoss

Grundrisspläne 1. + 2. OG

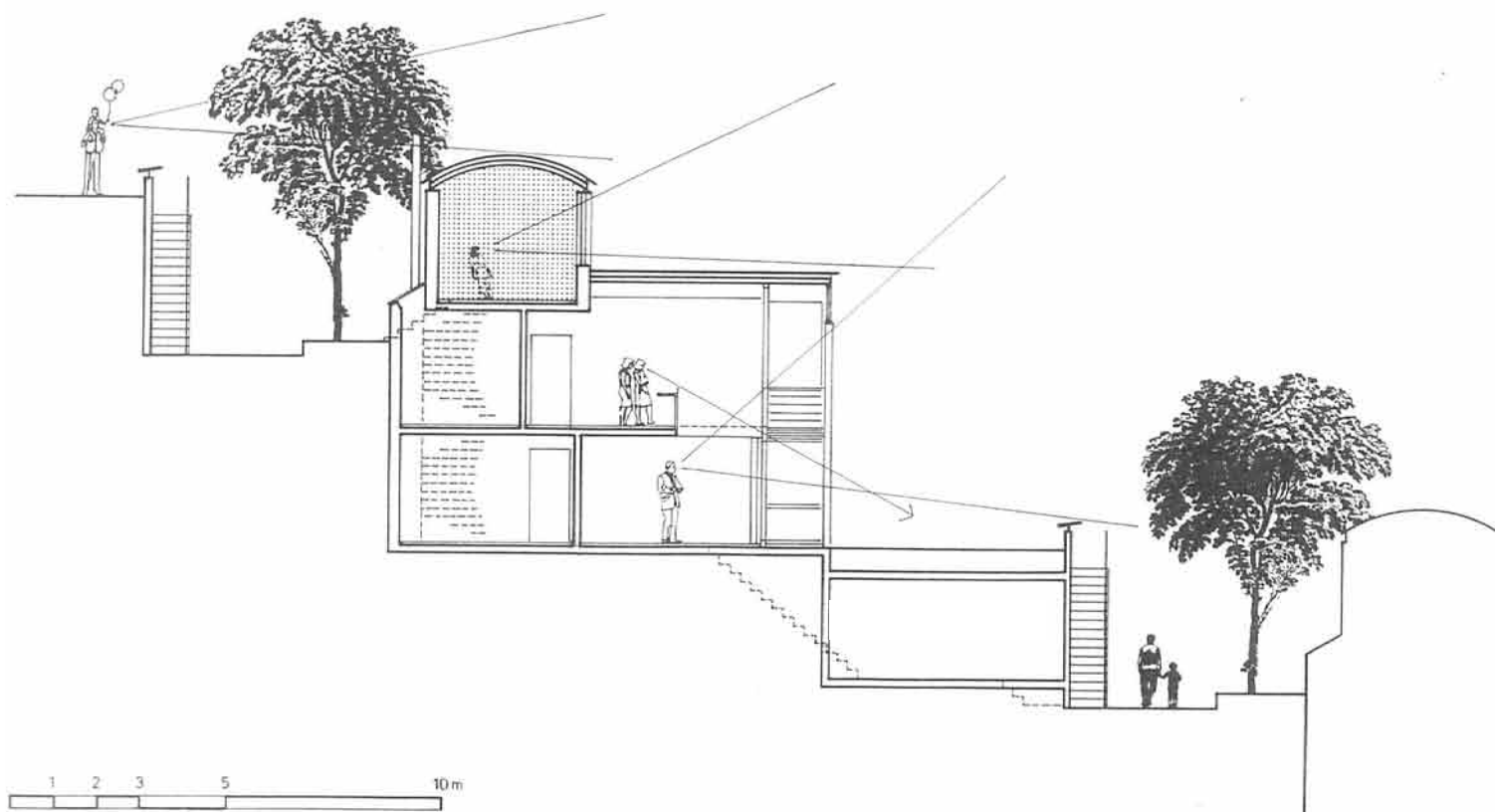


Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Querschnittplan



Nächste Schritte

1. Besichtigung des Objektes

Die vorliegende Dokumentation gibt Ihnen einen ersten Eindruck und kann Ihnen bestätigen, ob diese Liegenschaft Ihren Vorstellungen entspricht.

Kontaktieren Sie mich bei Fragen oder vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin.

2. Käuferdatenblatt/ Offerte

Bei der Besichtigung gebe ich Ihnen das Käuferdatenblatt ab. Falls die Liegenschaft für Sie in Frage kommt, füllen Sie dieses Blatt aus. Gleichzeitig geben Sie mir bekannt, zu welchem Preis Sie die Liegenschaft erwerben möchten und an welchem Datum.

3. Finanzierungsofferten

Ich kann Ihnen meine Vertrauensbanken empfehlen. Diese offerieren Ihnen gerne unverbindliche Finanzierungsvorschläge.

4. Reservation

Sie können sich die Liegenschaft reservieren lassen. Nach Eingang der Reservationszahlung ist die Liegenschaft für Sie reserviert.

5. Kaufvertrag

Nach Eingang der Reservationszahlung wird der Notar einen Kaufvertrag ausarbeiten. Nach Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank kann der Kaufvertrag beim Notar beurkundet werden.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.

KEEL BAUKONZEPT
Martin F. Keel
Dipl. Arch. ETH, SIA, MBA-INSEAD