

Zentrumsnahe 4.5-Zimmerwohnung

mit gedecktem Sitzplatz, Kellerabteil und Garagenbox
Höhenweg 25b, 5417 Untersiggenthal



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 590'000.-
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82 immobilien@hbl.ch www.hbl.ch
----------	--

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 590'000.-
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 118'000.-
= Hypothek	CHF 472'000.-

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.00%*	CHF 9'440.-
+ Amortisation (1% von Kaufpreis)	CHF 5'900.-
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 5'900.-
= Total Belastung pro Jahr	CHF 21'240.-

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 82'600.-
--------------------------------	---------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	4.5-Zimmerwohnung Höhenweg 25b 5417 Untersiggenthal	
Umfang	4.5-Zimmerwohnung Kellerabteil Garagenbox Sitzplatz	
Merkmal	Freundliche und ruhige Wohngegend Geräumiges Kellerabteil Garagenbox Gedeckter Sitzplatz Geteilte Waschküche mit nur einer Partei Schöne Umgebung mit Büschen, Pflanzen und Bäumen	
Wohnhaus	Baujahr	1963
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 85 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 28 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 14 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	125/1000
Erneuerungsfond	STWEG Erneuerungsfond per 31.12.2023	CHF 55'873.98
Autostellplätze	Garagenbox	1

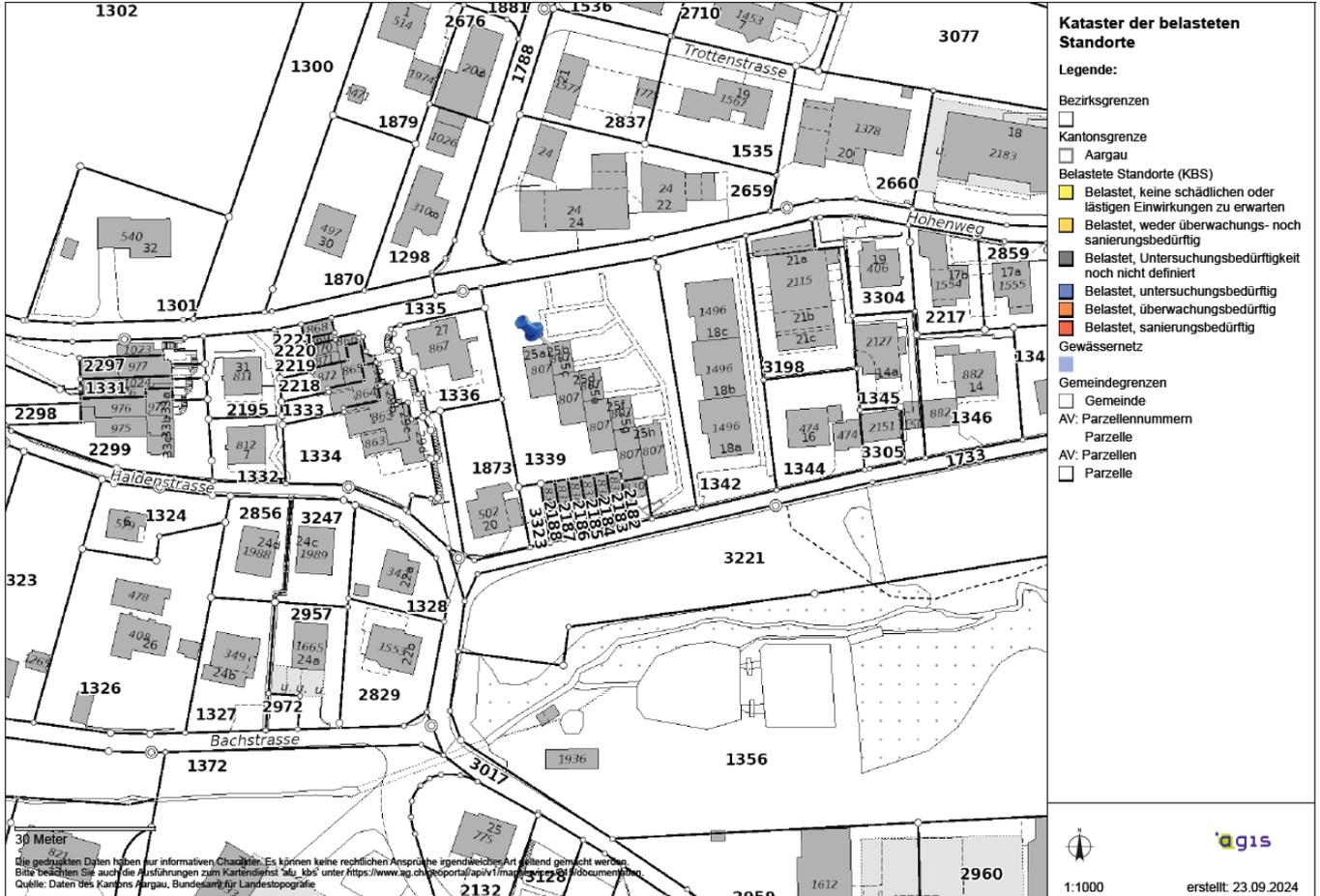


Parzellenspezifische Informationen

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

Gemeinde Untersiggenthal

Allgemein

Die Gemeinde Untersiggenthal, welche das Quartier Enneturgi einschliesst, liegt in der Schotterebene östlich des Wasserschlosses der Schweiz. Das Gemeindewappen mit der Blasonierung „In Rot zwei gekreuzte weisse Schlüssel“ ist vermutlich auf den Kirchenpatron Petrus zurückzuführen. Für Frau Marlène Koller (ehemalige Frau Gemeindevorsteherin) steht es symbolisch für die Lebensqualität von Untersiggenthal „Wohnen und Arbeiten auf der Sonnenterrasse am Wasserschloss“. Mit der Nähe zu Baden profitiert die Gemeinde von der Infrastruktur und dem Puls vom Bezirkshauptort. Nachbargemeinden sind Würenlingen, Obersiggenthal, Turgi, Gebenstorf, Brugg und Villigen.

Am 31. August 2024 lebten 7'798 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2024 beträgt 105%.

Bildung

Die Schulanlage Untersiggenthal umfasst vier Schulhäuser, die alte Post, ein Provisorium, fünf Turnhallen sowie zwei Aussensportplätze. In diesen Gebäuden unterrichten rund 100 Lehrpersonen und auf dem Pausenplatz tummeln sich in den Pausen rund 780 Schülerinnen und Schüler der Unterstufe, der Mittelstufe und der Sekundarstufe I.

Die 160 Kindergartenkinder spielen und lernen in acht Kindergartenabteilungen der Aussenstandorte Zelgli, Breitenstein, Lieren und Schulhaus B.

Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen

Verkehrsanbindung

Durch Untersiggenthal führt die gut befahrene Kantonsstrasse von Baden nach Siggenthal-Station, welche auf die Hauptstrasse Richtung Koblenz trifft. Der nächste Autobahnanschluss liegt etwa 15 Fahrminuten entfernt in Baden-Dättwil. Der öffentliche Verkehr wird durch die Busgesellschaft RVBW (Regionale Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen) erschlossen. Die Buslinien bringen die Einwohner in die benachbarten Gemeinden sowie an die Bahnhöfe Baden, Siggenthal-Würenlingen und Turgi. Von dort verkehren Züge in alle Teile der Schweiz. An Wochenenden fährt ein Nachtbus von Baden nach Würenlingen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Turgi sowie Untersiggenthal grossmehrheitlich alle Bedürfnisse ab. Es stehen Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Metzgerei, eine Poststelle, Banken sowie eine Apotheke zur Verfügung. Weiter bietet die nahegelegene Stadt Baden ein noch umfangreicheres Angebot in jeglichen Belangen.

Freizeit & Natur

Der Siggerberg und das Gebiet um das Wasserschloss bieten viele schöne Wege durch die Natur, die zu Fuss oder mit dem Fahrrad entdeckt werden wollen. Auf dem Siggerberg realisierte die Gemeinde einen Running- und Walkingtrail für Sportbegeisterte. Geniesser haben die Möglichkeit bei der Burgruine Freudenau direkt an der Aare bei einer Wanderung oder einem Spaziergang zu verweilen und an einer der Feuerstellen eine Wurst zu grillieren. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Thermalbäder in der Umgebung (Baden, Bad Zurzach, Schinznach Bad und Rheinfelden), sowie diverse Vereine, welche sich immer über Neumitglieder freuen.



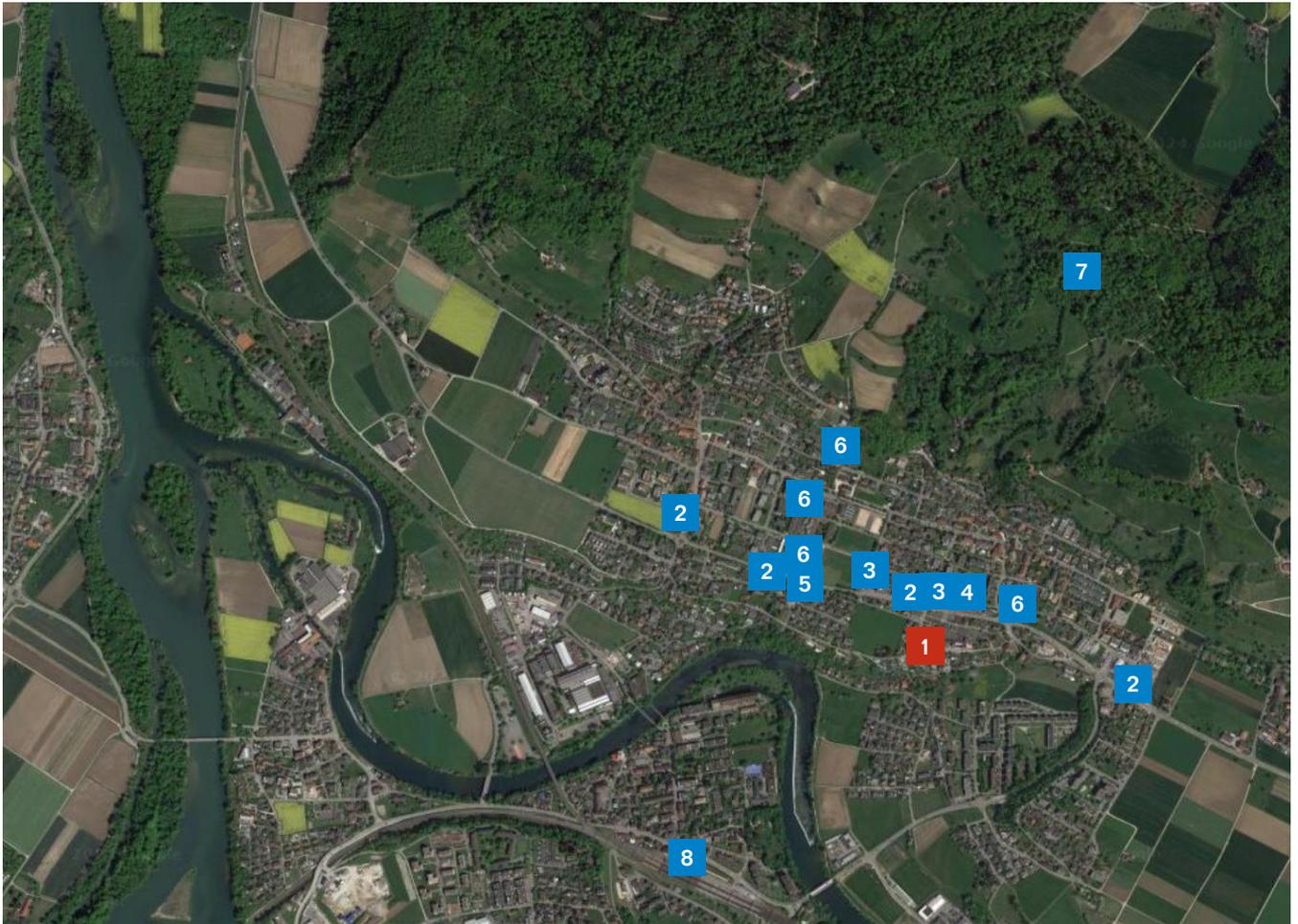
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Untersiggenthal ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Baden und liegt in der Nähe des Wasserschlosses.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Detailhändler
- 4** Postfiliale (teilweise in Retailer integriert)
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schulhäuser und Kindergärten
- 7** Naherholungsgebiet
- 8** Bahnhof Turgi

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Faltrölläden aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Holz-Metall-Fenster (1982).

Dach

Flachdach gedämmt, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, Badezimmer mit halbhohen Keramikplatten.

Decken

Generell gestrichen mit Abrieb.

Bodenbeläge

Korridor und ein Zimmer mit Parkett, Küche, separates WC und Badezimmer mit Novilon, Wohnzimmer und restlichen Zimmer mit Teppich

Sanitärräume

Separates WC: Klosett und Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer: Lavabo mit Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Gemeinschaftswaschküche (geteilt mit einer Partei): Lavabo, zwei Waschmaschinen von Miele.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Holz, Rückwand mit Keramikplatten, Geräte von Electrolux (Glaskeramik, Backofen, Geschirrspüler und Dampfzug), Freistehender Kühlschrank von Sibir.

Heizung

Zentrale Gasheizung (2021/2022), separater Warmwasserboiler (ca. 120l) in der Wohnung, Wasseraufbereitung über Elektroinsert, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen.

Umgebung

Die Umgebung ist mit Gehwegen aus Verbundsteinen ausgestattet. Büsche, Bäume, Sträucher und Pflanzen rund um die Terrassenhäuser. Eine Treppe führt direkt zur Bachstrasse, wo sich die Garagenboxen befinden.

Fazit

Die Wohnung schätzen wir als solide ein. Gewisse Bauteile haben Ihre Lebensdauer erreicht und müssen kurz- oder mittelfristig saniert werden. Die Wohnung bietet zudem zahlreiche Vorzüge: schöne Weitsicht, gedeckter Sitzplatz, direkter Zugang vom Sitzplatz zur Waschküche, nahe an Bushaltestellen, Schulen und Zentrum – um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Korridor	10.6 m ²
	Wohn- und Esszimmer	27.5 m ²
	Küche	7.4 m ²
	Zimmer 1	8.4 m ²
	Zimmer 2	11.1 m ²
	Zimmer 3	14.9 m ²
	Badezimmer	3.3 m ²
	Separates WC	1.6 m ²
	Zwischentotal	84.8 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Keller	12.0 m ²
	Garagenbox	15.6 m ²
	Zwischentotal	27.6 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Sitzplatz	14.2 m ²
	Zwischentotal	14.2 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 84.8 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 27.6 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 14.2 m ²



Impressionen

















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter [REDACTED]
Direktwahl [REDACTED]
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG
[REDACTED]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
eMail: [REDACTED]

Aarau, 24. September 2024

Auszug aus Police Nr. 162760

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Untersiggenthal Höhenweg 25a-h
Gebäude-Nr:	USI.00807
Eigentümer:	StWE Gebäude 807 Höhenweg 5417 Untersiggenthal
Versicherungswert*):	3'664'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	15.1 %
Schätzungsdatum:	29.10.2015
Baujahr:	1963
Gebäudeausmass:	3'918 m3
Zweckbestimmung:	Terrassenhäuser
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter [REDACTED]
Direktwahl [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG
[REDACTED]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
[REDACTED]

Aarau, 22. August 2024

Auszug aus Police Nr. 162784

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Untersiggenthal Bachstrasse
Gebäude-Nr:	USI.00831
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Versicherungswert*):	32'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	12.5 %
Schätzungsdatum:	14.06.2005
Baujahr:	1963
Gebäudeausmass:	60 m3
Zweckbestimmung:	Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Untersiggenthal (AG) / CH795498716108 / 1339 / 7 / 4044 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Untersiggenthal / 4044
Grundbuchname	Untersiggenthal
Grundstück-Nr.	1339 / 7 / 4044 / -
E-GRID	CH795498716108
Beschreibung	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 7 mit Nebenräumen
Belastete Grundstücke	125/1000 Miteigentum Untersiggenthal / CH249583018588 / 1339 / - / 4044 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1. Eigentümer	2. Eigentümer
3. Eigentümer	4. Eigentümer

Anmerkungen

27.04.1972	002-2542	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	002-2011/13726	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

1. Grundpfandrecht	2. Grundpfandrecht
3. Grundpfandrecht	4. Grundpfandrecht

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH795498716108>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Titel	Titel
Strasse	Strasse
PLZ	PLZ
Ort	Ort
Land	Land
Telefon	Telefon
E-Mail	E-Mail

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Baden
Aktualitätsstand:	19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	21.08.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 23:01:57

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Untersiggenthal (AG) / CH598301879584 / 2183 / - / 4044 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Untersiggenthal / 4044
Grundbuchname	Untersiggenthal
Grundstück-Nr.	2183 / - / 4044 / -
E-GRID	CH598301879584
Beschreibung	
Fläche	34 m2
Plan-Nr.	40
Lagebezeichnung	Mülihalde
Bodenbedeckung	Gebäude, 18 m2 Strasse/Weg, 1 m2 Übrige Befestigte, 15 m2
Gebäude/Bauten	Garage, EGID: 263092232, Nummer: 831, Flaechenmass: 18 m2, Anteil auf Grundstück: 18 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

13.05.1966	002-1774	Last: Benützungsrecht und Bepflanzungsrecht, beschränkt
	002-1955/47735	Zugunsten Untersiggenthal / CH249583018588 / 1339 / - / 4044 / -
13.05.1966	002-1774	Recht und Last: Grenzbaurecht
	002-1955/47737	Zulasten und Zugunsten Untersiggenthal / CH249583018588 / 1339 / - / 4044 / -
		Zulasten und Zugunsten Untersiggenthal / CH500195878359 / 2182 / - / 4044 / -
13.05.1966	002-1774	Recht: Mitbenützungsrecht des Benzinabscheiders
	002-1955/90670	Zulasten Untersiggenthal / CH220185839589 / 2187 / - / 4044 / -
13.05.1966	002-1774	Recht und Last: Grenzbaurecht für Garage
	002-1955/90676	Zulasten und Zugunsten Untersiggenthal / CH238301958576 / 2184 / - / 4044 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Erschliessungsplan Süd
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone Steilhang [WS2]
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH598301879584>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Titel:	...
Vorname:	...
Nachname:	...
Strasse:	...
Postleitzahl:	...
Ort:	...
Land:	...
Telefon:	...
E-Mail:	...

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

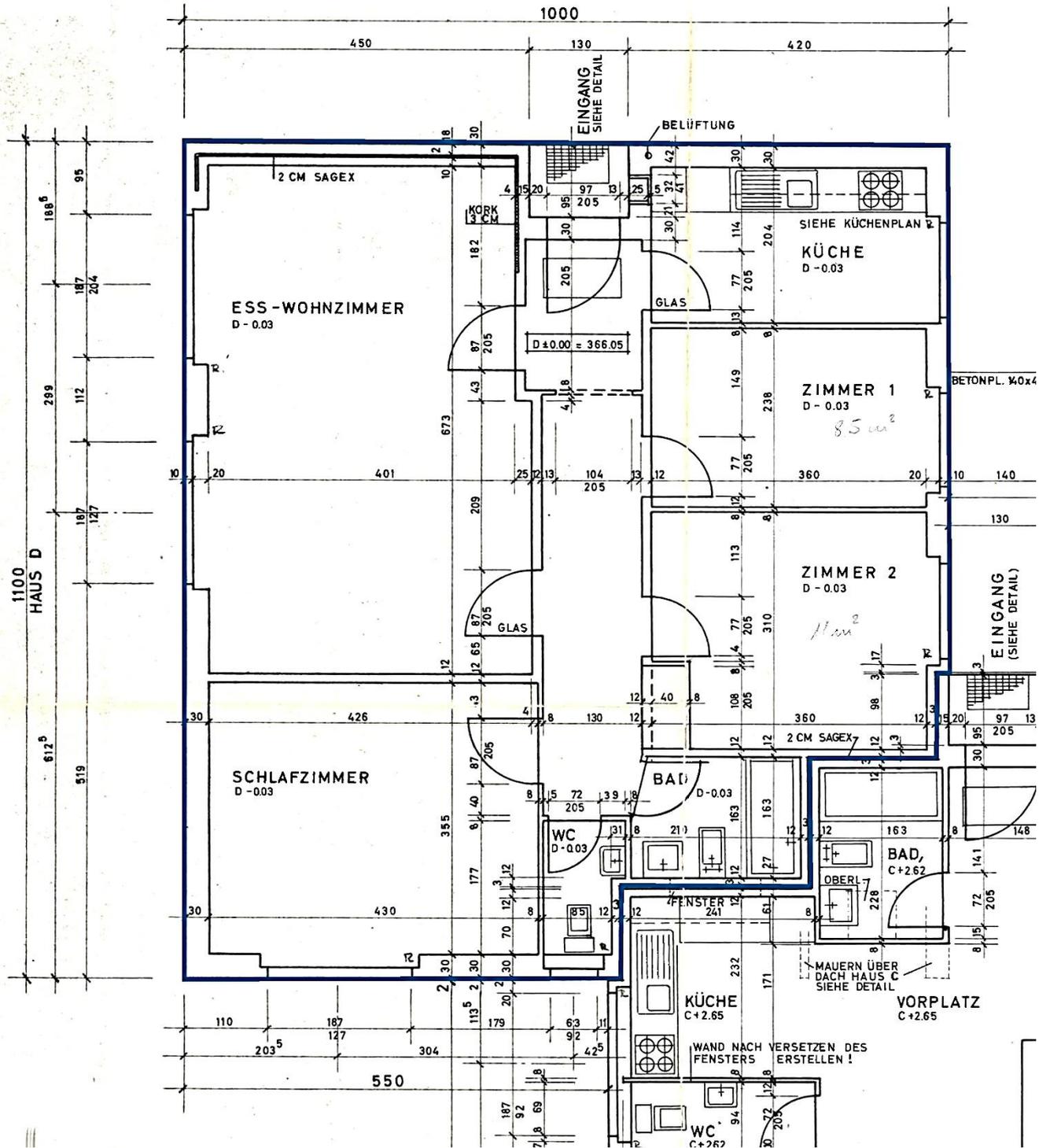
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Baden
Aktualitätsstand:	19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	21.08.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 23:03:44





Luftbild-Zeitreihe

Legende:

- Kantonsgrenze
- Aargau
- Gemeindegrenzen
- Gemeinde
- Orthofotos 2023 farbig
- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3



1:500



erstellt: 23.09.2024

15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'Yaj_orthofoto' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/2015/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie