

# Sonne, Ruhe und Traumaussicht ... der maximale Wohn-Genuss! Terrassenhaus-Überbauung "Obstgarten" in Schneisingen



**Exklusive 4.5 - 5.5 Zimmer Terrassenhäuser**

**Adresse:**

Obstgartenweg  
5425 Schneisingen

**Baujahr:**

2012/13

**Wohnflächen:**

127 m<sup>2</sup> bis 222 m<sup>2</sup>

**Terrassenflächen:**

85 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup>

**Nutzflächen:**

288 m<sup>2</sup> bis 405 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreise:**

ab CHF 1'300'000.-  
- inkl. 2 Garagenplätze!

**Verkauf:**

Stutz & Partner Immobilien  
Sägeweg 2  
8166 Niederweningen

Telefon: 044 875 07 31

Telefax: 044 875 07 32

info@stutzundpartner.ch

www.stutzundpartner.ch

**MINERGIE®**



**Stutz & Partner**  
verwaltet • vermietet • verkauft

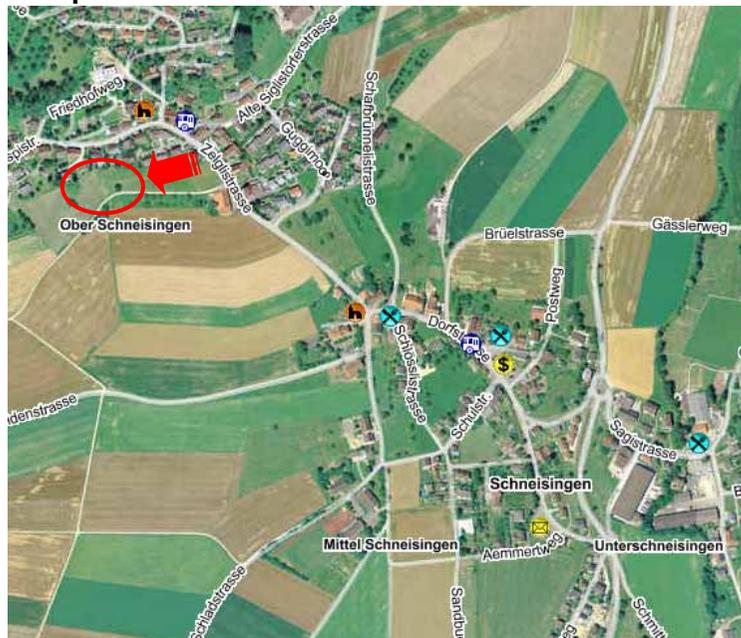
Ihr lokaler Immobilienpartner im Surb- und Wehntal ...  
kompetent, engagiert und zuverlässig

*wir sind für Sie da!*

## Lageplan



## Ortsplan



## Schneisingen in Kürze

Schneisingen im Kanton Aargau mit ca. 1'400 Einwohnern liegt auf dem südlichen Abhang der Hügelkette, die das Studenland vom Rhein trennt. Die Gemeinde ist das erste Dorf vom Surbtal und grenzt im Osten an das Wehntal resp. den Kanton Zürich.

### Verkehrsverbindungen

Schneisingen verfügt über Busverbindungen nach Baden (mit exzellenten Zugverbindungen in alle Richtungen), Endingen und Kaiserstuhl. Die nahe S-Bahn-Station in Niederweningen, mit Direktverbindung nach Zürich, erreichen Sie ebenfalls mit dem Bus oder auch zu Fuss. Die Autobahnanschlüsse der A1 in Baden sind ca. 15 Fahrminuten entfernt und führen in 20 Min. nach Zürich, in 40 Min. nach Basel und in 60 Min. nach Bern.

**Politisch** gehört Schneisingen zum Bezirk Zurzach.

### Einkaufsmöglichkeiten

Schneisingen verfügt über einen leistungsfähigen Dorfladen sowie eine beliebte Metzgerei. Die nahe S-Bahn-Station in Niederweningen verfügt neu über einen migrolino-Shop mit Migros-Produkten (365 Tage im Jahr offen!). Für grössere Einkäufe ist Dielsdorf und Baden in ca. 10 Minuten oder das nahe Deutschland in ca. 15 Minuten erreichbar.

### Freizeit

Mannigfaltige Erholungsmöglichkeiten bieten die umfangreichen Wälder um Schneisingen sowie das Waldschwimmbad "Sandhöli" in Niederweningen. Zahlreiche Vereine sportlicher und kultureller Art ermöglichen die Kontaktnahme mit Gleichgesinnten und die Ausübung vieler Hobbys.

### Schulen

Schneisingen verfügt über Kindergarten und Primarschule. Die Sekundar- und Realschule befindet sich in Lengnau, die Bezirksschule in Endingen.

### Kirche

In Schneisingen steht eine katholische Kirche in der auch Gottesdienste der reformierten Kirchgemeinde sowie kulturelle Anlässe durchgeführt werden.

### Steuern

Die Gemeinde hat seit 2008 einen neuen Steuersatz von nur 112%.

### Gesundheit

In Schneisingen finden Sie eine Arzt- sowie eine Physiotherapiepraxis. Thermalbäder und Fitnesscenter sind in Zurzach und Baden.

*Weitere Informationen finden Sie unter 'www.schneisingen.ch'*

## Herzlich Willkommen im sonnigen und sehr ruhigen Oberschneisingen ...

Die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Zürich und Baden, aber auch zum Flughafen Zürich-Kloten und die ländlich-idyllische Lage mit einer guten, verkehrstechnischen Erschliessung zu bezahlbaren Preisen macht das schöne Oberschneisingen zu einer beliebten Wohndestination.



*Das ländlich, idyllisch gelegene Oberschneisingen*

Hier geniessen Sie viel Sonne, Ruhe und eine malerische Sicht über das gesamte Wehntal mit seinen Feldern, Hügeln und Wäldern. Der Wechsel der Jahreszeiten sorgt für ein farbiges, fortwährendes Naturspektakel. Einzigartig, unbezahlbar ... Die sympathische Wohngemeinde bietet ein noch intaktes Dorf- und Vereinsleben und ein gutes Infrastrukturanangebot.



*Der attraktive Bauplatz am Obstgartenweg, an idyllischer, sonniger und sehr ruhiger Wohnlage mit traumhafter Aussicht*



Visualisierung der projektierten Terrassenhausüberbauung am Obstgartenweg

Die wichtigste und dauerhafteste Eigenschaft einer Liegenschaft ist die Wohnlage. Die attraktive Terrassenhäuserüberbauung "Obstgarten" liegt an bester, sehr ruhiger Wohnlage mit optimaler Besonnung und einer traumhaften Aussicht Richtung Lägern. Hier ist zugleich der ideale Startpunkt für unzählige Sport- und Erholungsaktivitäten. Die Bushaltestelle Oberdorf und das Dorfzentrum können bequem zu Fuss erreicht werden.



**Grosszügig:** Die Terrassenhäuser überzeugen mit durchdachten, geradlinigen Grundrissen, äusserst grosszügigen Wohnräumen und Terrassenflächen! Die schnörkellosen, harmonischen Wohnräume bieten Ihnen maximale Flexibilität für die individuelle Einrichtung und Nutzung.

**Modern:** Die Terrassenhäuser sind mit modernsten Materialien und Techniken ausgestattet. Dank [MINERGIE-Standard](#) und Erdsondenheizung profitieren Sie von einer überdurchschnittlichen Werterhaltung und tiefen Energiekosten.

**Komfortabel:** Die umfangreiche und exklusive Ausstattung gewährleistet Ihnen einen maximalen Wohnkomfort ohne Aufpreise. Fordern Sie unseren detaillierten Baubeschrieb an ...



Das grosszügige, moderne Wohnen auf einer Ebene und die komfortable Erschliessung mit dem Lift gewährleistet Ihnen ein bequemerer Leben, Unabhängigkeit und Sicherheit in allen Lebenslagen und -Phasen.

## Situation / Umgebungsplan der attraktiven Terrassenhausüberbauung

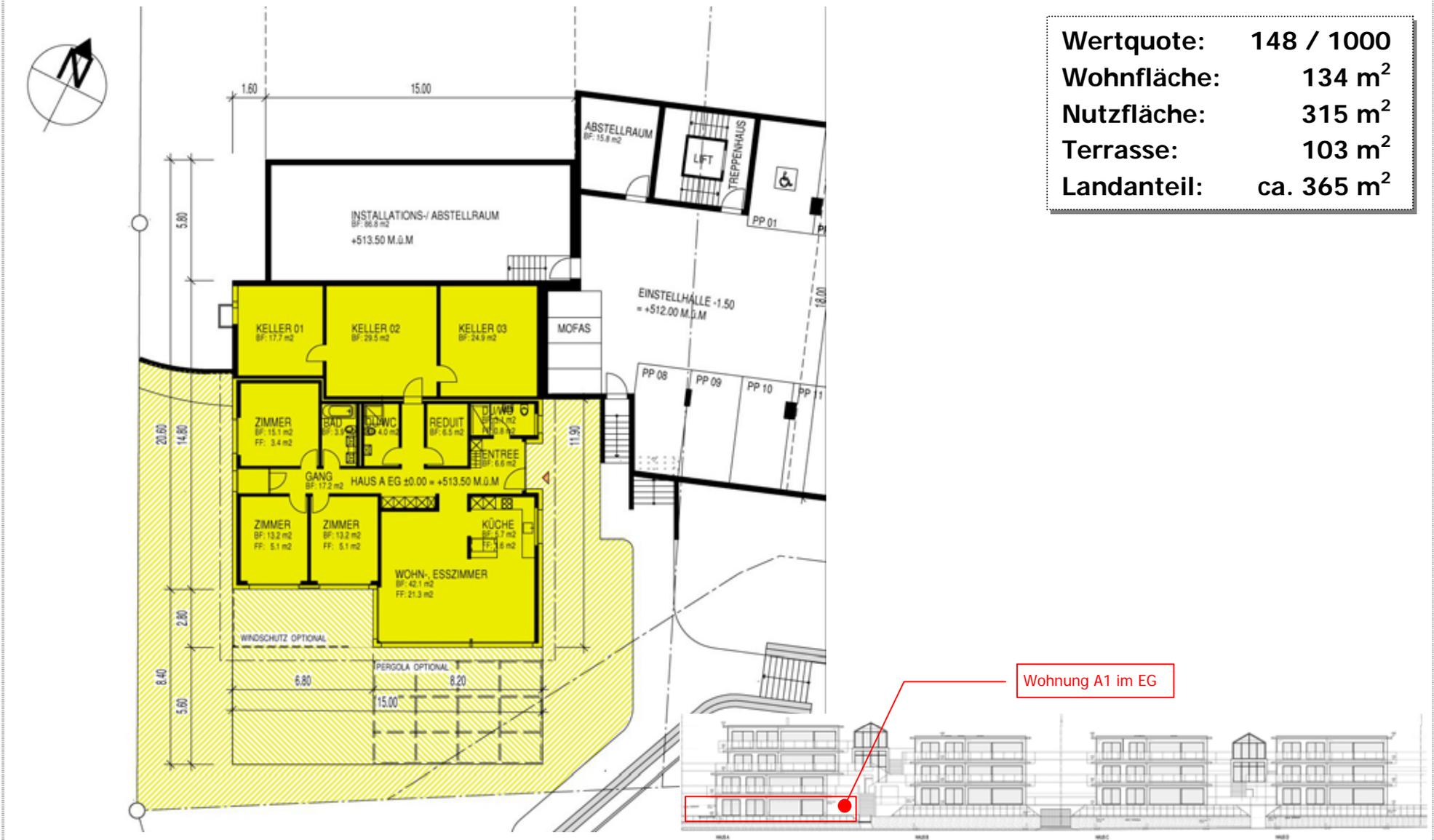


# Situation Zufahrt mit der gemeinsamen Einstellgarage



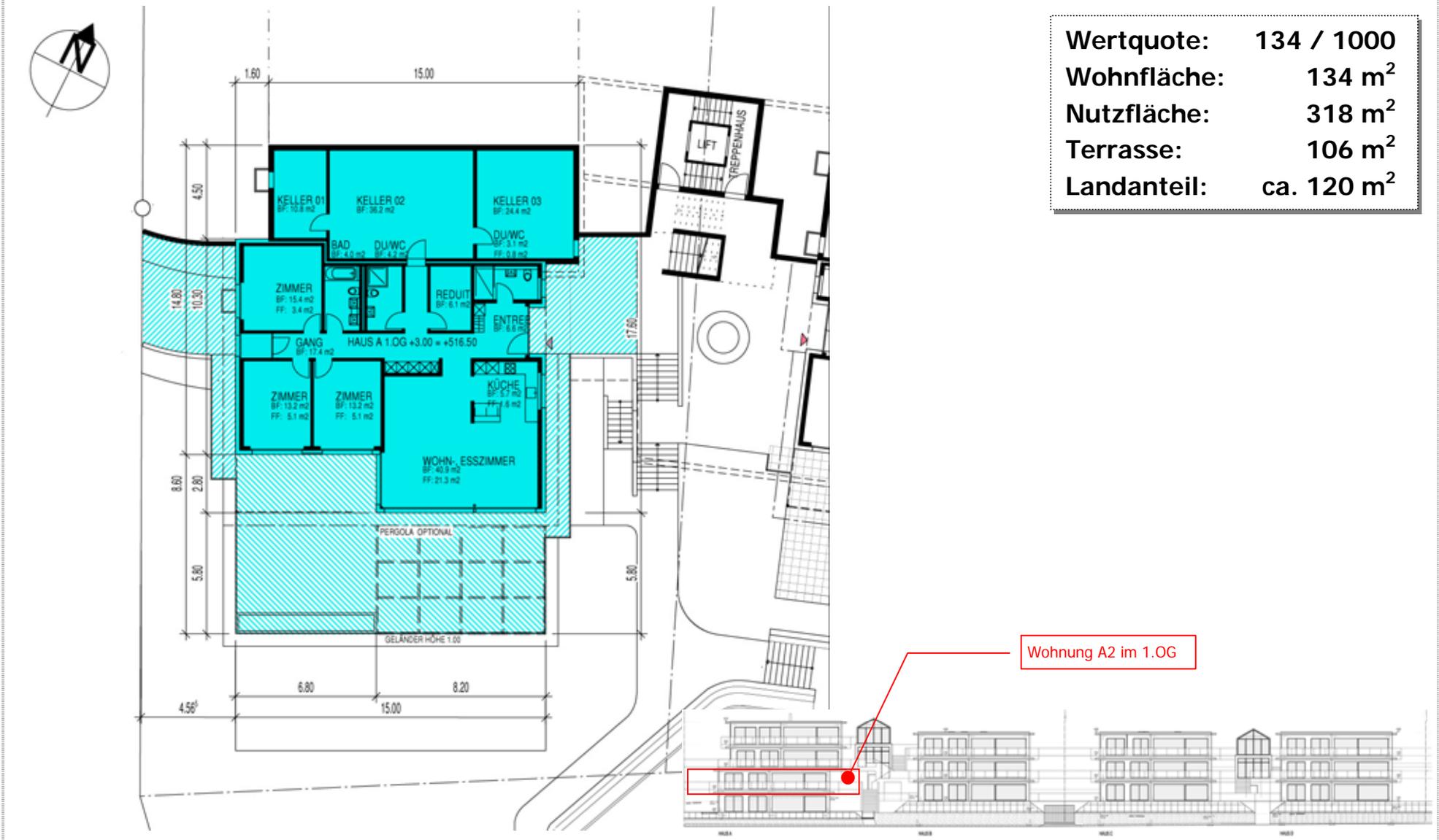
## 4.5 Zimmer Terrassenhaus A1 - Ebene 0 - Erdgeschoss - Haus A

CHF 1'500'000.-



## 4.5 Zimmer Terrassenhaus A2 - Ebene 1 - 1. Obergeschoss - Haus A

CHF 1'360'000.-

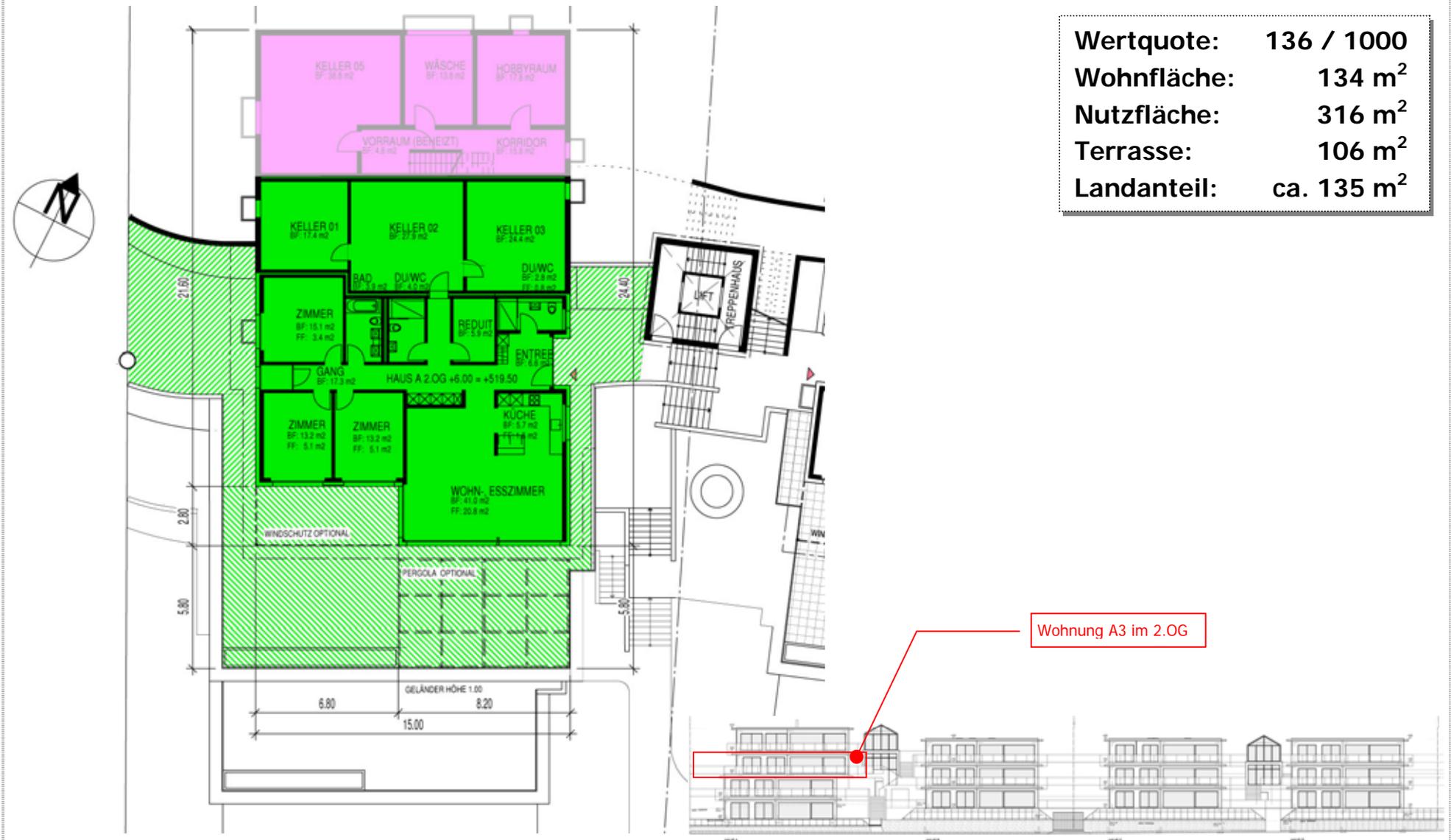


Wertquote:	134 / 1000
Wohnfläche:	134 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	318 m <sup>2</sup>
Terrasse:	106 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 120 m <sup>2</sup>

Wohnung A2 im 1.OG

## 4.5 Zimmer Terrassenhaus A3 - Ebene 2 - 2. Obergeschoss - Haus A

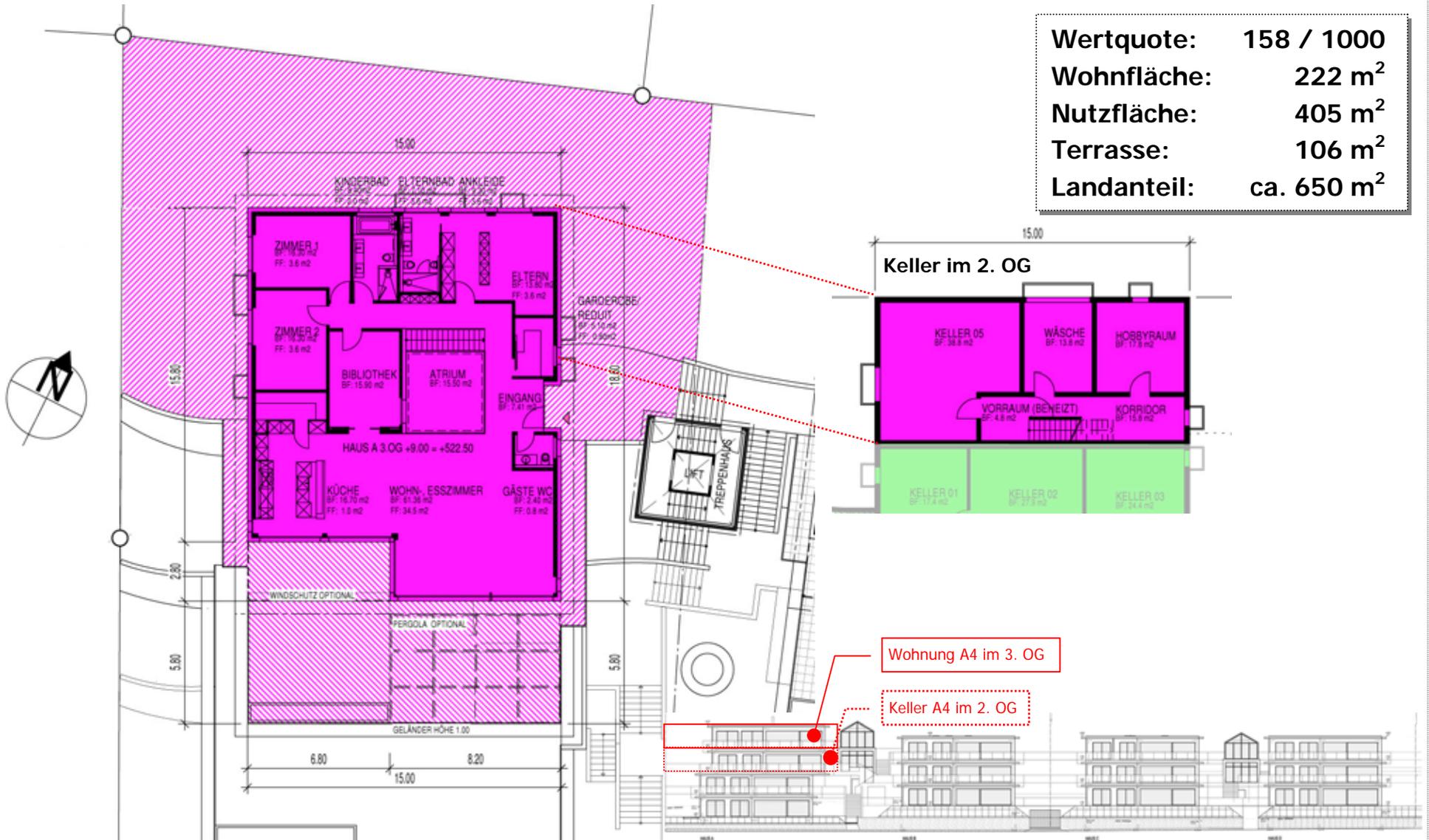
CHF 1'380'000.-



## 5.5 Zimmer Terrassenhaus A4 - Ebene 3 - 3. Obergeschoss - Haus A

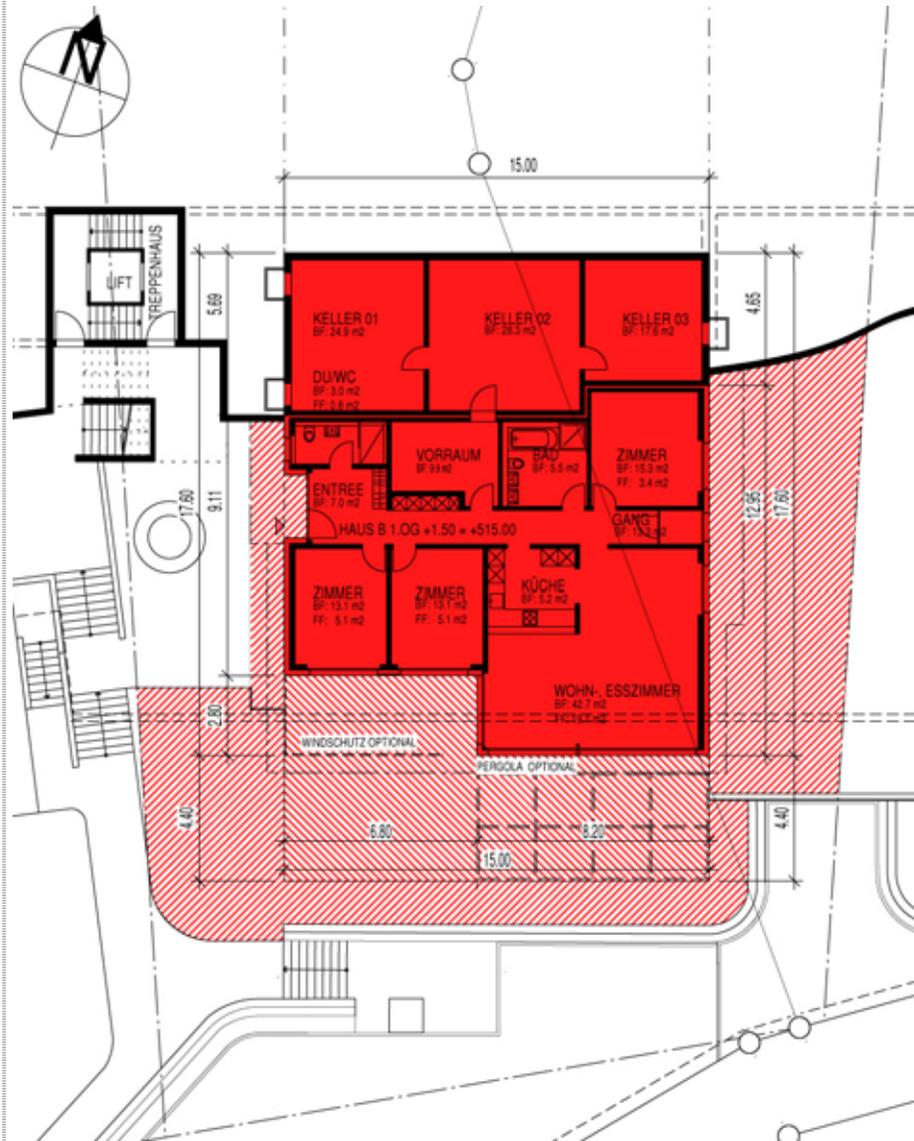
reserviert

Wertquote:	158 / 1000
Wohnfläche:	222 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	405 m <sup>2</sup>
Terrasse:	106 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 650 m <sup>2</sup>



## 4.5 Zimmer Terrassenhaus B5 - Ebene 1 - 1. Obergeschoss - Haus B

CHF 1'400'000.-



Wertquote:	133 / 1000
Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	297 m <sup>2</sup>
Terrasse:	85 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 320 m <sup>2</sup>

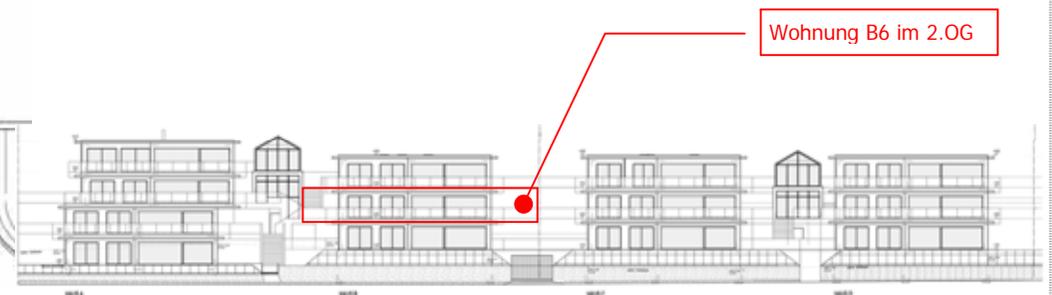


## 4.5 Zimmer Terrassenhaus B6 - Ebene 2 - 2. Obergeschoss - Haus B

CHF 1'300'000.-

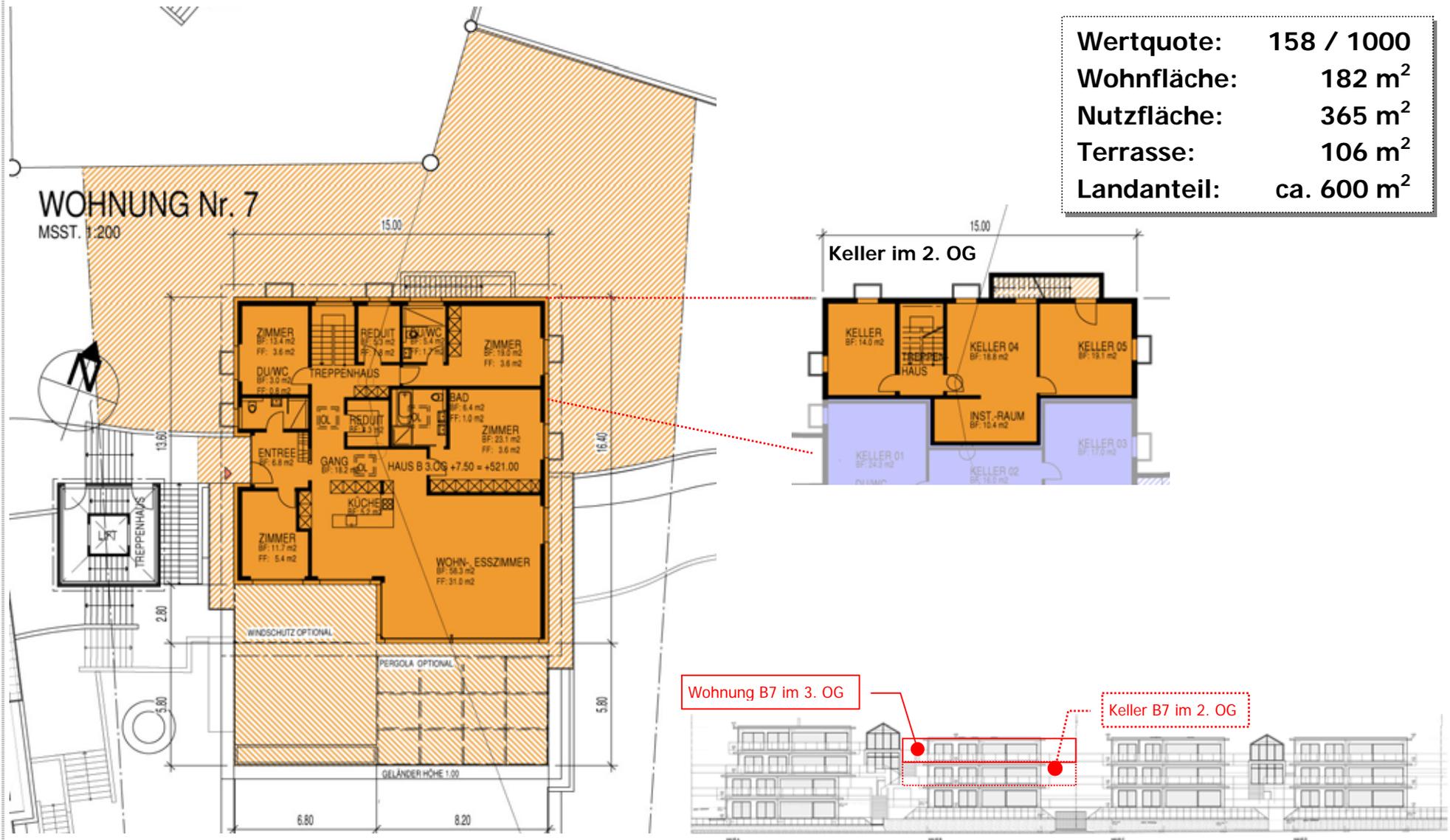


Wertquote:	129 / 1000
Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	304 m <sup>2</sup>
Terrasse:	106 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 115 m <sup>2</sup>



## 5.5 Zimmer Terrassenhaus B7 - Ebene 3 - 3. Obergeschoss - Haus B

reserviert



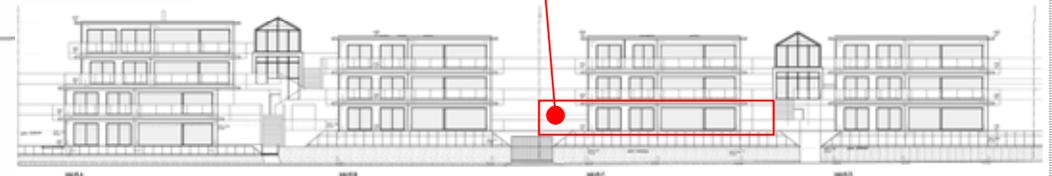
## 4.5 Zimmer Terrassenhaus C8 - Ebene 1 - 1. Obergeschoss - Haus C

CHF 1'400'000.-



Wertquote:	169 / 1000
Wohnfläche:	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	304 m <sup>2</sup>
Terrasse:	85 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 300 m <sup>2</sup>

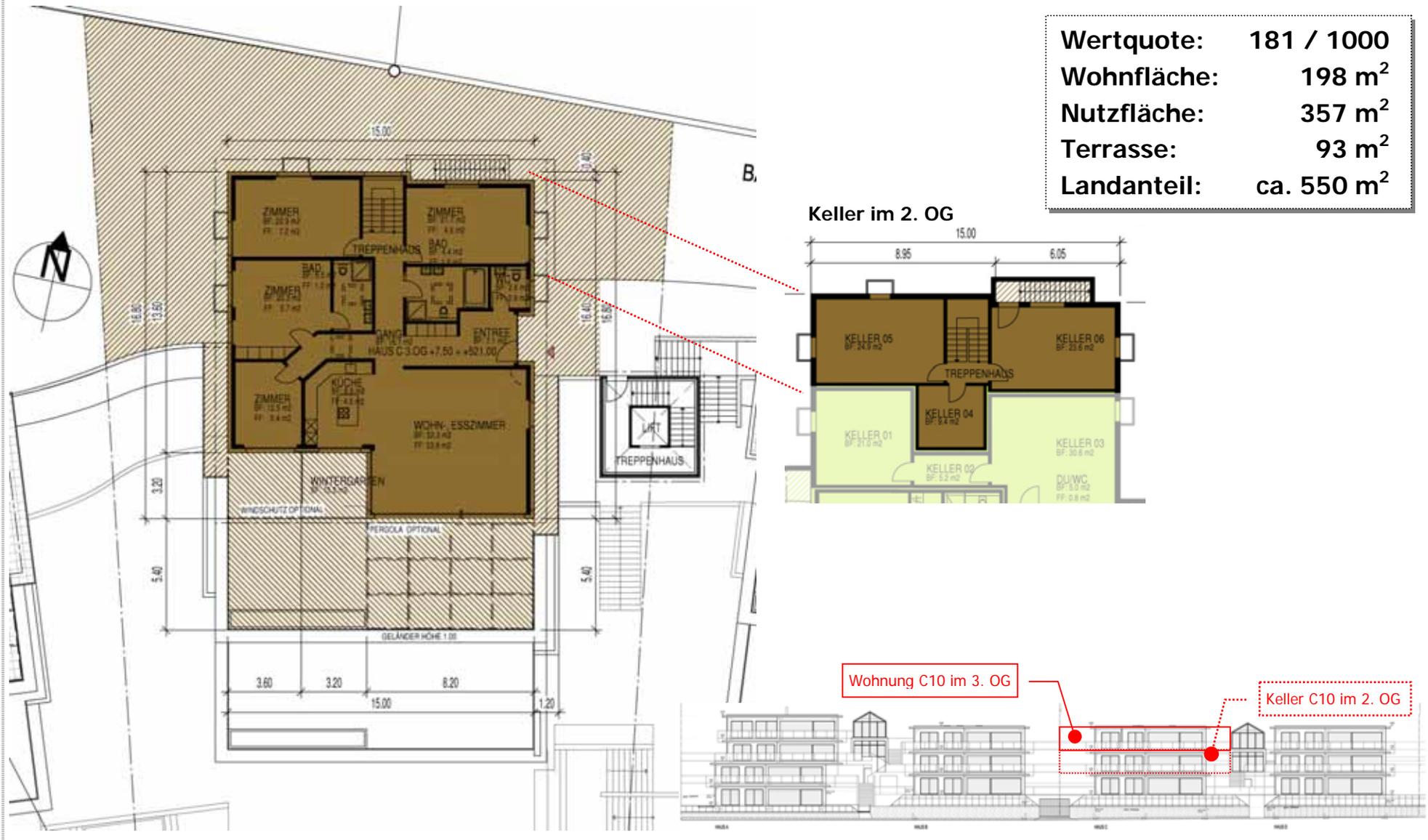
Wohnung C8 im 1.OG





## 5.5 Zimmer Terrassenhaus C10 - Ebene 3 - 3. Obergeschoss - Haus C

**reserviert**



## 4.5 Zimmer Terrassenhaus D11 - Ebene 1 - 1. Obergeschoss - Haus D

CHF 1'400'000.-

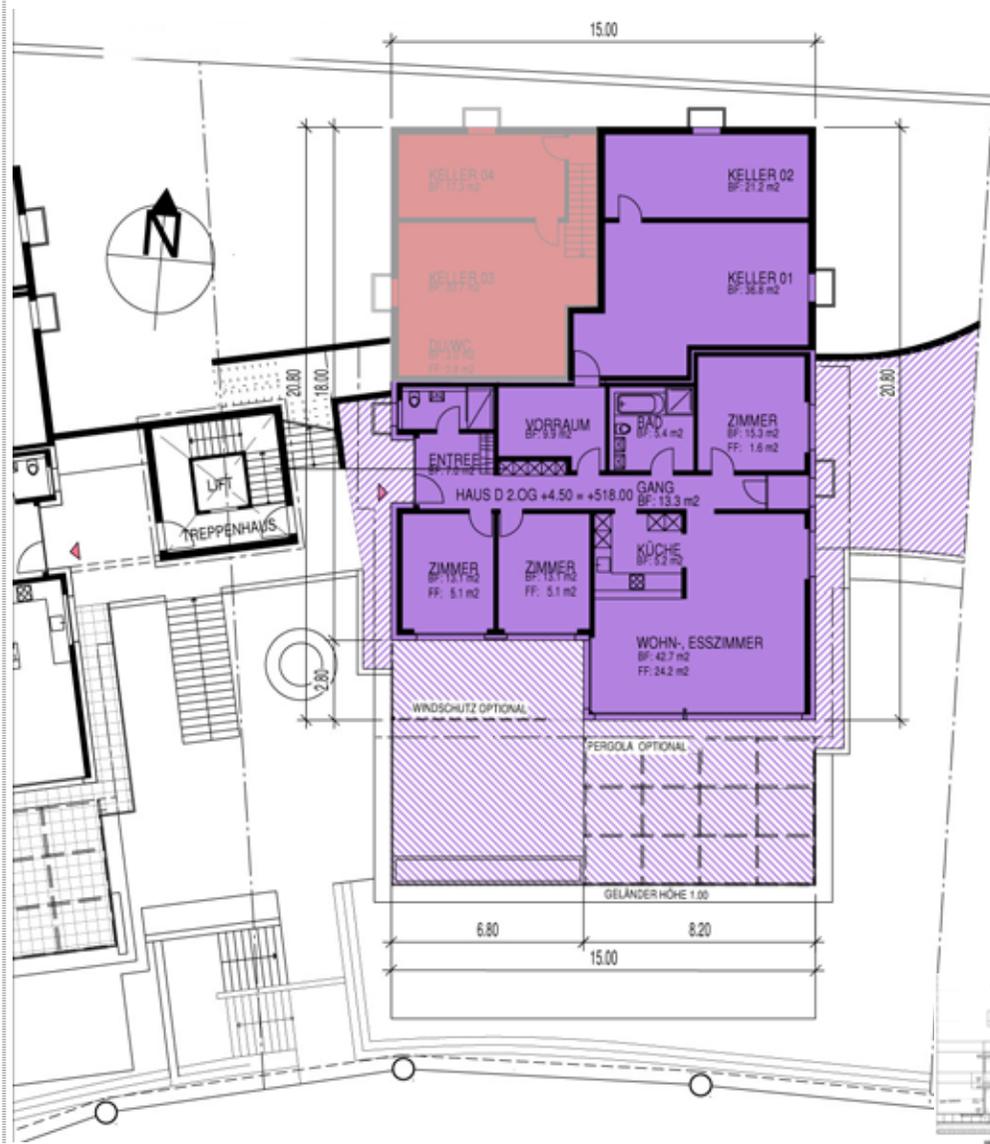


Wertquote:	169 / 1000
Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	298 m <sup>2</sup>
Terrasse:	85 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 275 m <sup>2</sup>



## 4.5 Zimmer Terrassenhaus D12 - Ebene 2 - 2. Obergeschoss - Haus D

CHF 1'300'000.-



Wertquote:	157 / 1000
Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	305 m <sup>2</sup>
Terrasse:	106 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 120 m <sup>2</sup>

Wohnung D12 im 2.OG

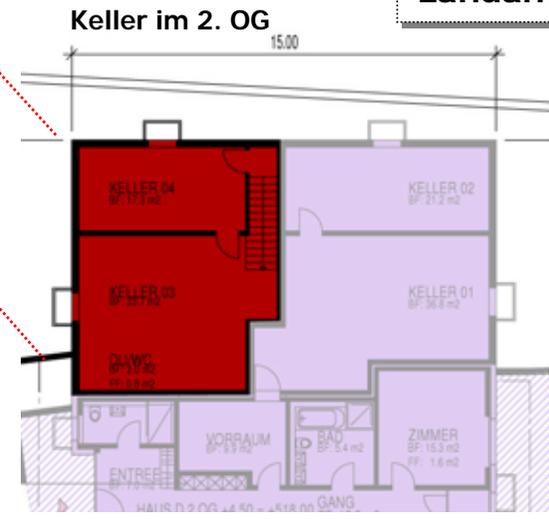


# 4.5 Zimmer Terrassenhaus D13 - Ebene 3 - 3. Obergeschoss - Haus D

CHF 1'450'000.-



Wertquote:	169 / 1000
Wohnfläche:	127 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	288 m <sup>2</sup>
Terrasse:	106 m <sup>2</sup>
Landanteil:	ca. 340 m <sup>2</sup>



## Übersicht der einzelnen Terrassenhäuser:

Nr.	Objekt	Lage	Wohnfläche	Nutzfläche	Terrasse	Landanteil	Keller	Kaufspreis	Bemerkungen
A1	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 0, Haus A	134 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	CHF 1'500'000.-	inkl. 2 GP's
A2	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 1, Haus A	134 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	CHF 1'360'000.-	inkl. 2 GP's
A3	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 2, Haus A	134 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	CHF 1'380'000.-	inkl. 2 GP's
A4	5 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 3, Haus A	222 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	reserviert	inkl. 2 GP's
B5	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 1, Haus B	131 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	CHF 1'400'000.-	inkl. 2 GP's
B6	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 2, Haus B	130 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	CHF 1'300'000.-	inkl. 2 GP's
B7	5 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 3, Haus B	182 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	reserviert	inkl. 2 GP's
C8	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 1, Haus C	135 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	CHF 1'400'000.-	inkl. 2 GP's
C9	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 2, Haus C	140 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	reserviert	inkl. 2 GP's
C10	5 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 3, Haus C	198 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	reserviert	inkl. 2 GP's
D11	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 1, Haus D	131 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	CHF 1'400'000.-	inkl. 2 GP's
D12	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 2, Haus D	131 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	CHF 1'300'000.-	inkl. 2 GP's
D13	4 ½ Zimmer Terrassenhaus	Ebene 3, Haus D	127 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	CHF 1'450'000.-	inkl. 2 GP's

Wohnfläche: Summe aller beheizten Wohnräume; Nutzfläche: Wohnfläche plus Waschküche, Keller und Terrasse

2 Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind im Kaufpreis bereits inklusive. Zusätzliche Autoabstellplätze können für CHF 40'000.- pro Abstellplatz erworben werden. Zudem stehen vier zusätzliche Abstellräume in der Tiefgarage à ca. CHF 15'000.- zur Verfügung.

### **Kundenwünsche**

Den Innenausbau bestimmen Sie. Weitere Kundenwünsche können je nach Baufortschritt berücksichtigt werden, die Mehr-, bzw. Minderpreise werden offen ausgewiesen und abgerechnet. Gerne beraten wir Sie bei Ihren individuellen Bedürfnissen.

### **Vorbehalt**

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bei gleicher Qualität bleiben vorbehalten.

### **Bezugstermine**

Die ersten Wohneinheiten werden voraussichtlich per Sommer 2013 für Sie bezugsbereit sein.

*Mit dem Kauf eines dieser exklusiven Eigenheime profitieren Sie neben einer überdurchschnittlichen Werterhaltung auch von tiefen Energiekosten! Gerne verraten wir Ihnen weitere Details zu diesem besonderen Angebot. Sie werden begeistert sein!*