

Verkaufsdokumentation

Freistehendes Einfamilienhaus
mit Doppelgarage

Panoramaweg 4, 5453 Remetschwil



Lage	am Heitersberg mit unverbaubarer und prachtvoller Aussicht vom Jura übers Reusstal in die Alpen
Baujahr	1986
Grundstückgrösse	812 m ²
Netto-Wohnfläche	216 m ²
Kubatur nach SIA 116	1427 m ³
Bezug	nach Vereinbarung
Preis	auf Anfrage
Eigentümer	Adrian Vogt
Telefon	056 496 28 56 079 830 10 40
E-Mail	adrian.vogt@swissonline.ch

Lage in Remetschwil

Sehr sonnige Lage, an wenig befahrener Sackgasse gelegen. Traumhafte und unverbaubare Weitsicht in den Jura, über das Reusstal und auf das Alpenpanorama im Süden. Im Norden angrenzend an die Landwirtschaftszone. In wenigen Minuten wird das Naherholungsgebiet Egelsee erreicht.

Bevorzugte, ruhige Wohnlage. Steuergünstige Gemeinde: 2013 89%.

Ca 10 Minuten von der Postautohaltestelle "Remetschwil Post" entfernt, gute Verbindungen nach Baden oder auf den Mutschellen zum Bahnhof Berikon-Widen.

Infrastruktur Remetschwil

Das Dorf Remetschwil besteht aus drei Teilen: Busslingen am Fuss des Heiterbergs, Remetschwil an der Verbindungsstrasse Baden-Mutschellen sowie Sennhof oberhalb des Hauptdorfes.

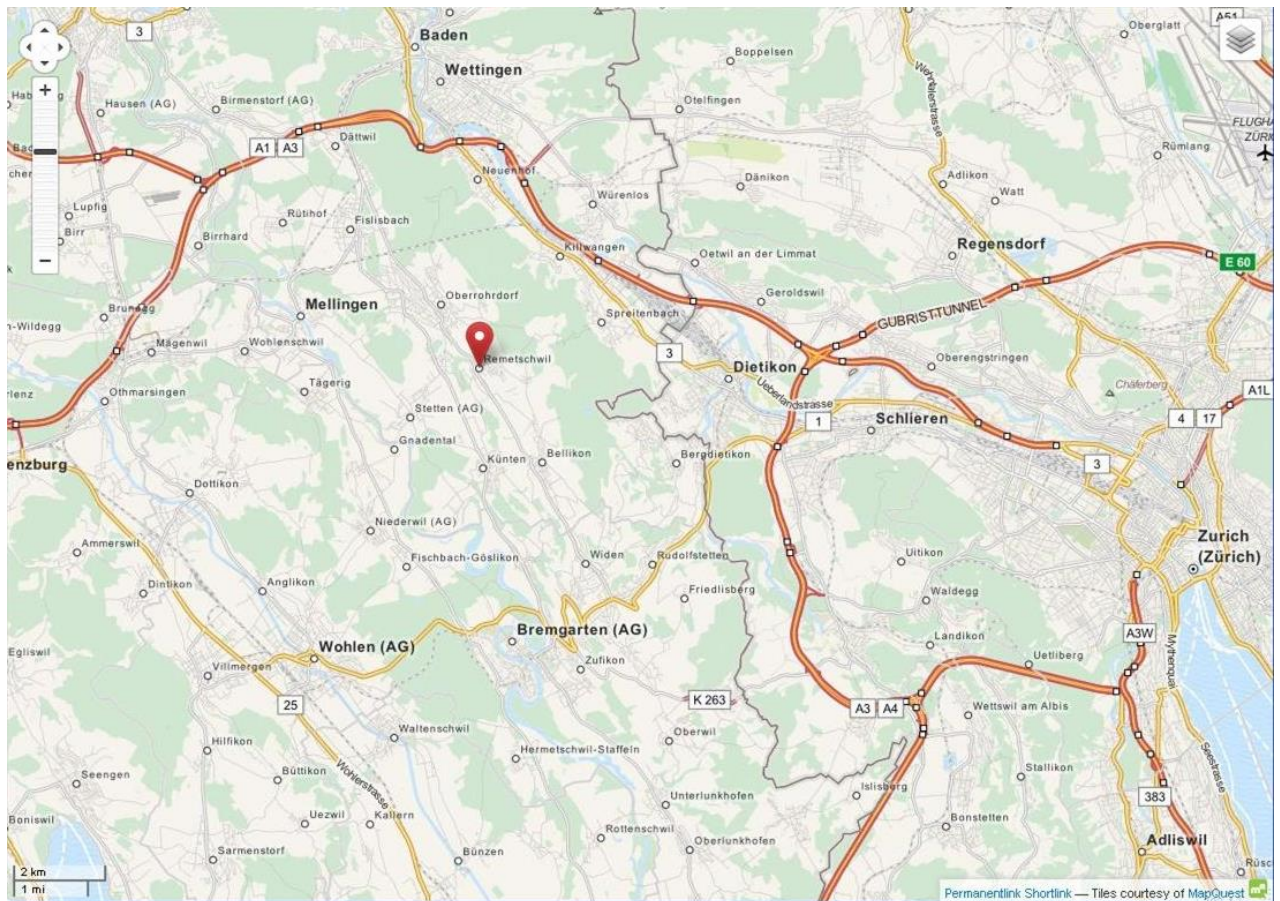
Remetschwil bietet eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Primarschule befinden sich im Ort, Sekundarschule im Nachbardorf Oberrohrdorf, die Bezirksschule befindet sich in Baden. Die Bezirksschule in Niederrohrdorf ist in Planung begriffen. Als Kantonsschulen stehen diejenigen von Baden oder Wettingen zur Auswahl.

Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, es bestehen Postauto-Verbindungen nach:

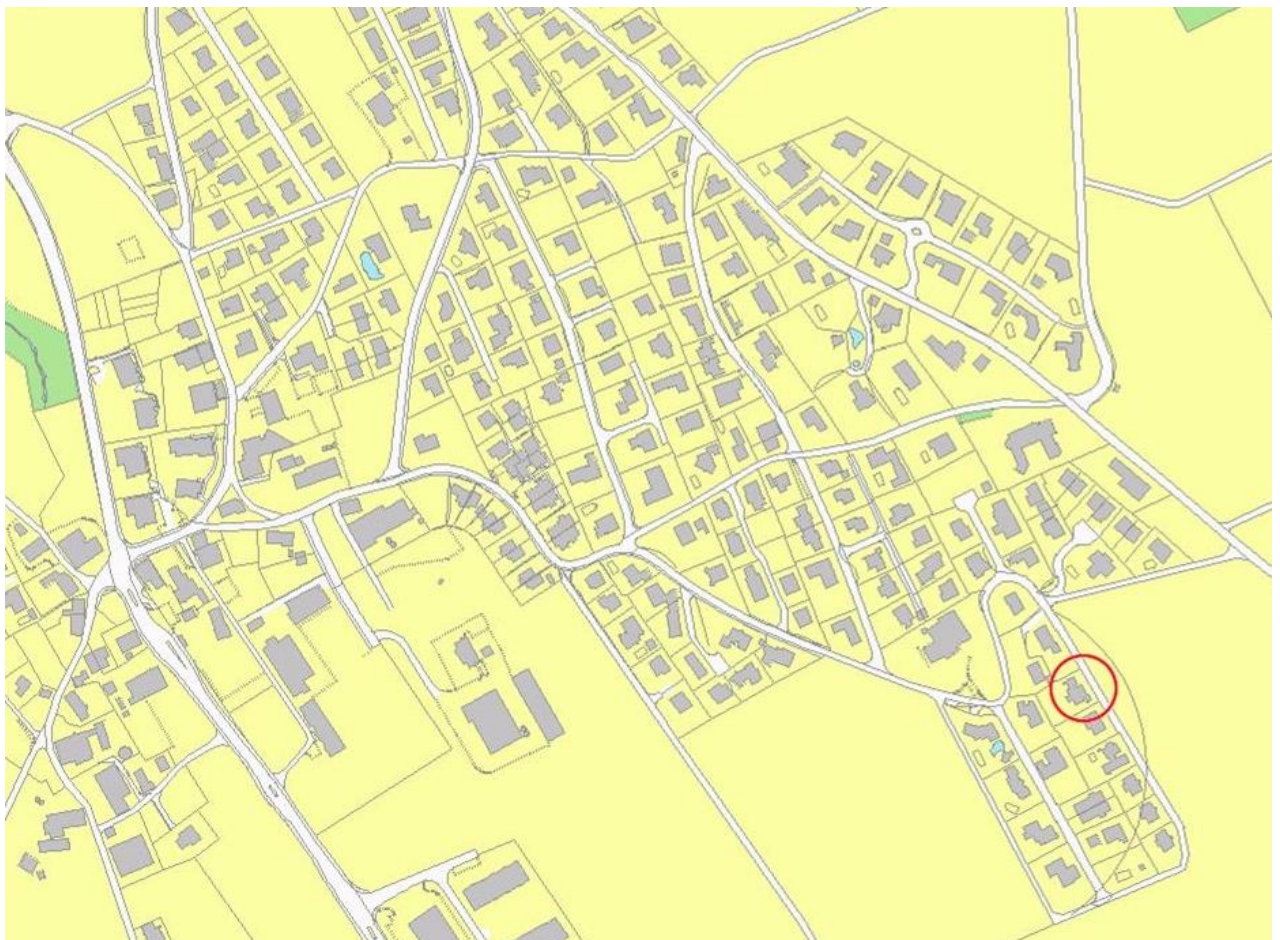
- Bahnhof Baden mit Schnellzügen nach Zürich, Basel und Bern sowie der S-Bahn 6 nach Uetikon via Oerlikon und Zürich bzw der S-Bahn 12, welche Baden mit Brugg bzw Winterthur und Seuzach oder Seen verbindet
- Bahnhof Mellingen mit Anschluss an die S-Bahn 3 nach Aarau via Lenzburg oder nach Zürich und Wetzikon
- Bahnhof Berikon-Widen mit Anschluss an die S-Bahn 17 nach Dietikon oder Bremgarten und Wohlen, sowie einer Postautoverbindung nach Zürich-Wiedikon
- Direkter Postautokurs morgens und abends nach bzw von Zürich Enge durch den Uetlibergtunnel der Westumfahrung

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter:

www.remetschwil.ch



Lage in der Region Baden - Zürich



Lage in Remetschwil



Katasterplan Nr 478

Objektbeschreibung

Objekt	Freistehendes 7 ½ Zimmer Einfamilienhaus, Massivbau. Angrenzend an Landwirtschaftsland, zwei gedeckte Aussensitzplätze. Doppelgarage und drei Aussenabstellplätze. Interessante und raffinierte Ausnützung. Moderne Konstruktion mit viel Holz, im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich je ein Schwedenofen.
Konstruktion	Massivbau, Kellergeschoss aus Beton und Kalksandstein-Mauern, Obergeschosse aus Backsteinen. Gute Isolation, Aufbau der Aussenmauern: Backstein, 12 cm Steinwolle, Luftzwischenraum, vorgehängte Eternitfassade. Decken von Keller- und Erdgeschoss aus Beton, Decke vom Obergeschoss besteht aus einer Holzkonstruktion
Einteilung	Untergeschoss mit Büro, Bastelraum, Sauna mit Dusche, Waschküche, Luftschutzraum, Heizung und Hohlraum unter Garage / Naturkeller Bodenbeläge: Büro und Bastelraum: Parkett; Sauna, Gang und Treppe: Platten; Waschküche und Luftschutzraum: Kunststoffanstrich Erdgeschoss mit Eingang, WC mit Dusche, Wohnen und Essen mit einem Schwedenofen, Küche mit Induktionsherd, Steamer und Mikrowelle, Arbeits- bzw Gästezimmer, Wintergarten Bodenbeläge: überall Platten Obergeschoss mit Vorraum / Vorplatz und einem kleinen Schwedenofen; zwei Kinderzimmer (Zimmer 2 + 3) mit je einem Bödeli, erreichbar über eine kleine Holztreppe; Zimmer 1 bzw Elternschlafzimmer mit Schrankraum und eigener Dusche mit WC; sowie einem Badzimmer mit WC Bodenbeläge: Nasszellen: Platten; Bödeli: Teppich; übriges: Parkett Dachgeschoss mit Atelier, abgetrenntem Estrich, Abstellraum mit Waschtrog, offener Estrich Bodenbelag: überall Korkbelag
Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe, Bodenheizung
Sanitär	300 lt Elektro-Boiler, Entkalkungsanlage (Salz)





Küchensitzplatz mit Biotop



Stewi-Platz im Vordergrund



Treppe vom Garten



Gartensitzplatz



Wohnzimmer mit Blick in den Wintergarten



Küche mit Fenster Richtung Panoramaweg



Kühlschrank, Kombi-Mikrowelle und Kombi-Steamer



Treppenaufgang mit Vorraum Obergeschoss



Balkon über Wintergarten



Vorraum mit Schwedenofen und Treppe ins Dachgeschoss



Badzimmer



Dachgeschoss / Atelier



Sauna mit Dusche



Büro



Blick Richtung Westen



Ausschnitt Blick Richtung Süden



Zusatzinformationen

- **Baugesetzliches**

Als dieses Haus erstellt wurde, betrug die Ausnützungsziffer für die zweigeschossige Wohnzone W2 0.275

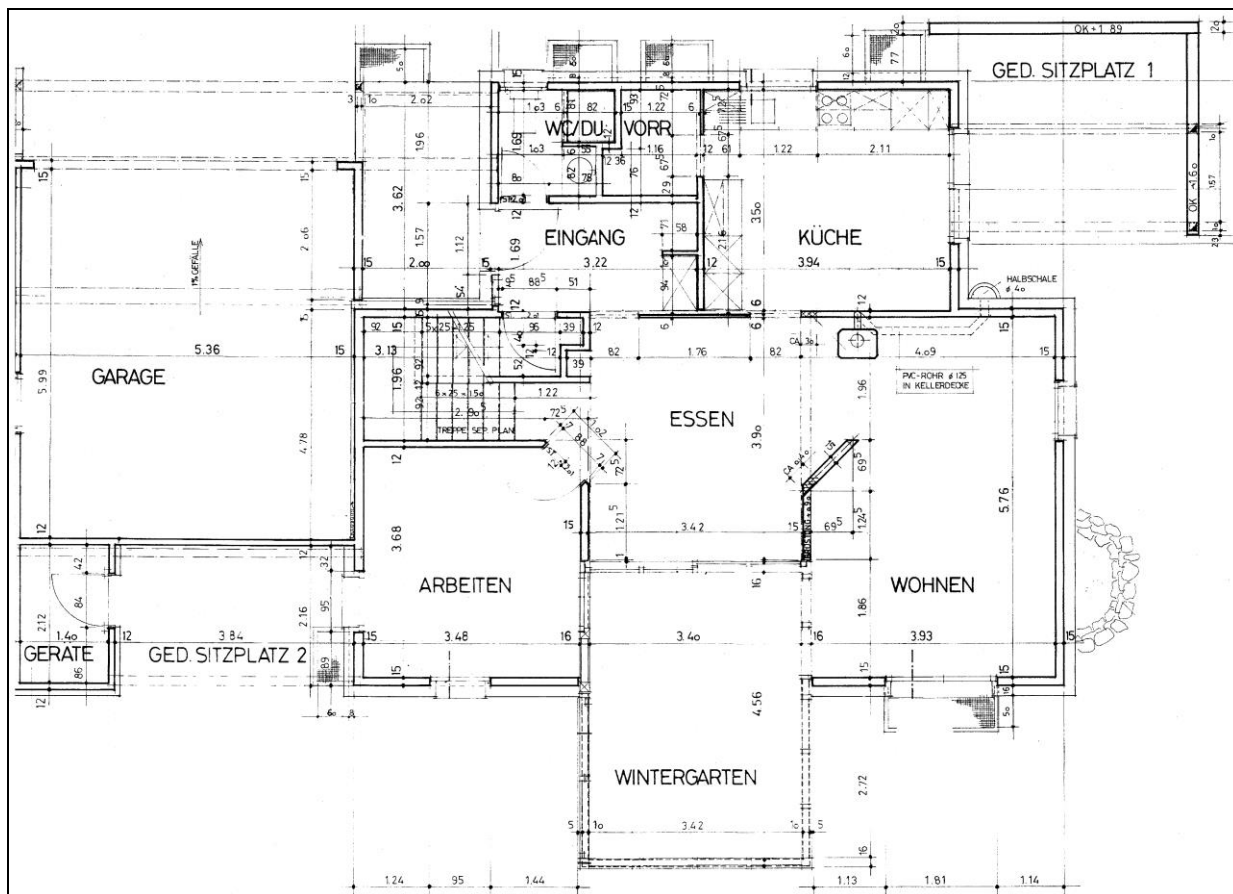
Aktuell beträgt die Ausnützungsziffer 0.4, Dach- und Untergeschoss werden nicht mehr zur Berechnung der Ausnützungsziffer hinzugerechnet

- **Folgende Unterlagen finden Sie anschliessend:**

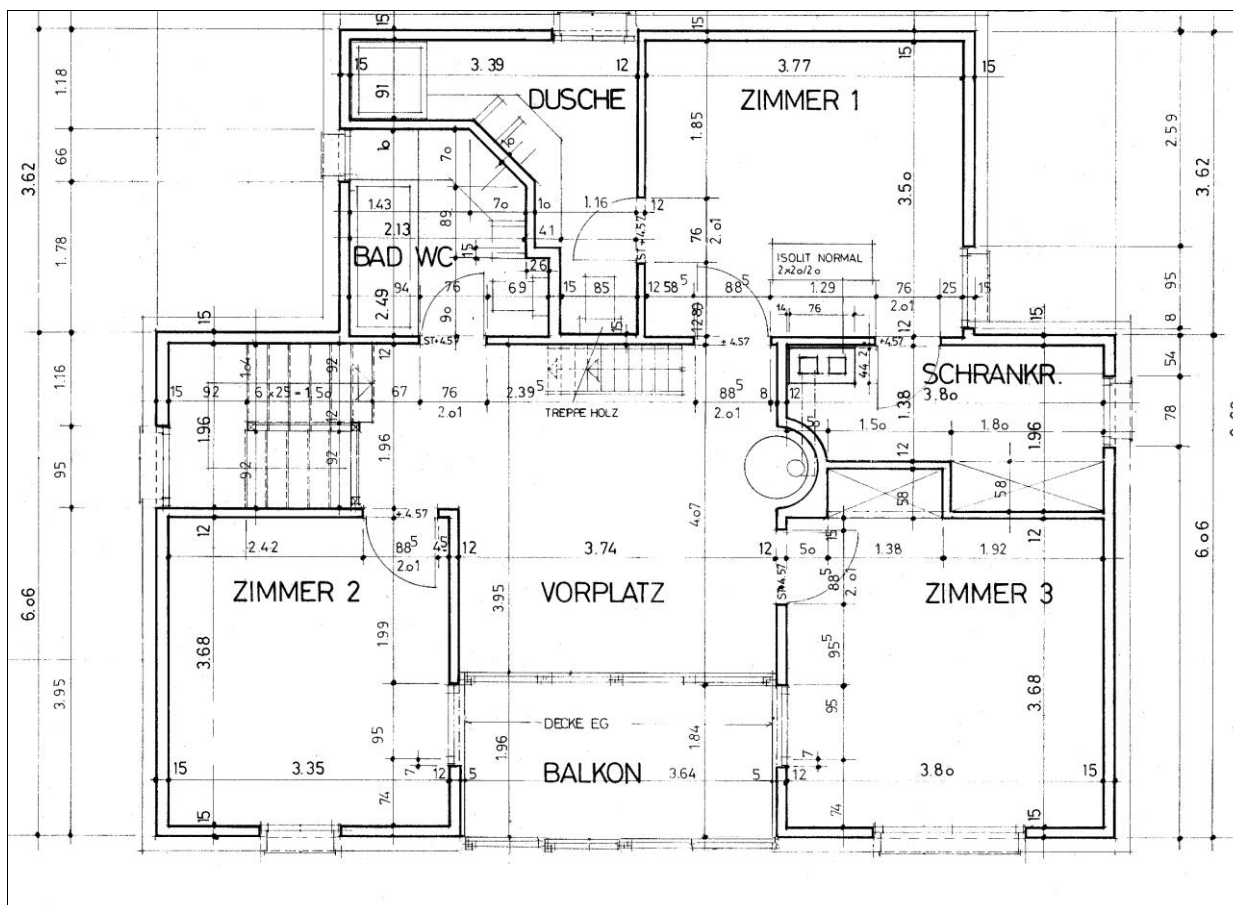
- Flächenberechnungen
- Grundrisspläne

Geschoss / Raum	Fläche m ²	Länge m	Breite m	Bemerkungen
Kellergeschoss				
Büro	21.9	5.67	3.87	beheizt
Bastelraum	12.6	3.61	3.48	Heizungsanschluss vorhanden
Sauna	12.5	3.61	3.46	beheizt
Treppe / Abstellraum	4.4	2.42	1.83	
Gang	9.0	4.62	1.94	mit Anschlussmöglichkeit WC
Heizungskeller mit Bodenplatte	9.7	3.37	2.87	offen zum Naturkeller
Naturkeller		5.74	5.07	Naturkeller, teilweise ausgehoben, 29.1 m ²
Waschküche	12.7	3.43	3.69	
Luftschutzraum	8.0	3.21	2.49	
Total Kellergeschoss	90.7			
Erdgeschoss				
Eingang mit Garderobe	5.3	3.20	1.66	inklusive Einbauschränk
WC mit Dusche	2.6	0.99	1.55	+ 0.78 x 0.56 + 0.76 x 0.89
Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum Wintergarten	36.0	3.90	3.40	+ 3.90 x 5.75 + (0.76 x 0.76) / 2
Wintergarten	15.4	4.56	3.38	unbeheizt
Küche mit Ausgang zum östlichen gedeckten Sitzplatz mit Holzschopf	13.5	3.46	3.91	
Vorratsraum	2.4	1.14	1.87	+ 0.36 x 0.77
Gästezimmer mit Ausgang zum westlichen gedeckten Sitzplatz mit Geräteschopf	12.5	3.67	3.47	- (0.66 x 0.64) / 2
Keller-Treppenvorplatz	1.0	1.06	0.90	auch Nische Wohnzimmer
Obergeschoss-Treppenvorplatz	1.1	1.20	0.90	
Treppe	2.2	2.38	0.92	
Total Erdgeschoss	87.8			
Obergeschoss				
Vorraum zum Spielen und Basteln	17.0	4.00	3.72	+ 1.95 x 1.10
Kinderzimmer 1	12.2	3.66	3.33	Holztreppe aufs Bödeli 1, 1.82 x 3.33 = 6 m ²
Kinderzimmer 2	13.9	3.68	3.77	Holztreppe aufs Bödeli 2, 1.83 x 3.77 = 6.9 m ²
Elternzimmer mit direktem Zugang zum Schrankraum	13.1	3.48	3.76	
Schrankraum	5.0	1.78	1.78	+ 1.26 x 1.64 - 0.44 x 0.46
WC mit Dusche vom Elternzimmer zugänglich	5.5	3.17	1.72	1/2 von WC mit Dusche und Badzimmer zusammen
Badzimmer	5.5	3.17	1.72	wie oben
Balkon im Wintergarten	6.6	1.85	3.58	
Treppe	4.6	2.38	1.95	
Total Obergeschoss	83.4			
Dachgeschoss				
Atelier mit Ausgang auf den Balkon	23.6	4.39	3.73	+ 3.90 x 1.94 - 0.45 x 0.77 (Kamin)
Estrich über Elternzimmer	5.2	1.38	3.74	
Estrich neben Atelier	6.8	3.47	1.95	
Abstellraum mit Waschtrog	2.8	1.24	2.36	- 0.23 x 0.36
Total Dachgeschoss	38.4			
Total Wohnfläche	216.7			Büro, Erdgeschoss, Obergeschoss, Atelier
Total Nutzfläche	342.3			Alles (inkl Naturkeller 29.1 und Bödeli 12.9)

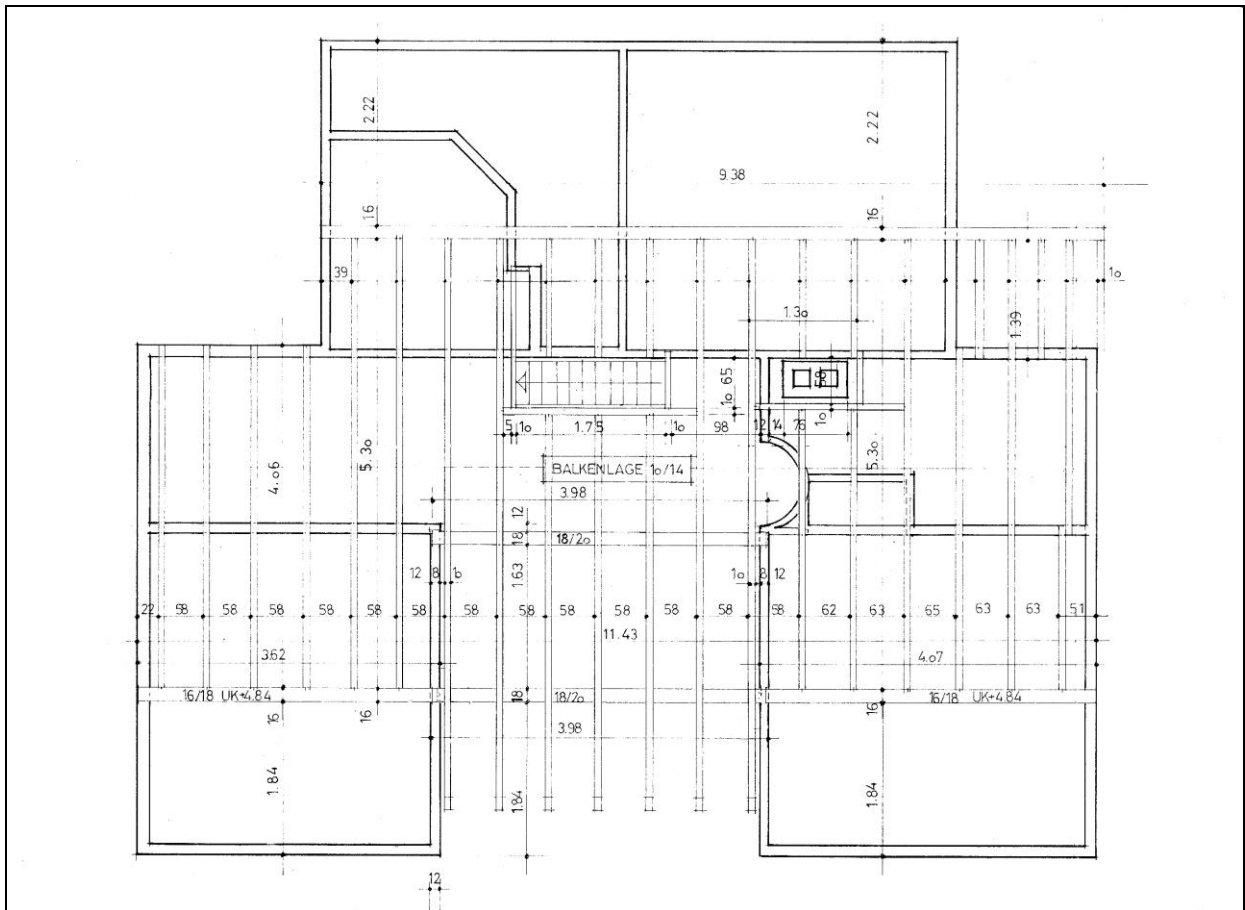
Abmessungen ohne Aussenisolation gemäss Plänen				
	Fläche	Länge	Breite	
Kellergeschoss	70.0	11.47	6.10	
	35.4	9.77	3.62	
Total Kellergeschoss	105.3			
Naturkeller, Hohlraum unter Garage	34.2	5.46	6.26	
Erdgeschoss	69.3	11.43	6.06	
	27.4	7.58	3.62	
	10.7	3.72	2.88	Wintergarten Rest
Total Erdgeschoss	107.4			
Garage	34.3	5.48	6.26	
Obergeschoss	69.3	11.43	6.06	
	27.4	7.58	3.62	
Total Obergeschoss	96.7			
Dachgeschoss	25.5	11.43	2.23	
	22.9	11.43	2.00	Vorderer Teil Atelier, Bödeli über Kinderzimmer
	5.7	1.40	4.04	Estrich über Elternzimmer
	3.7	1.40	2.66	Abstellraum mit Waschtrog
Total Dachgeschoss	57.7			
Bruttogeschossflächen Haus Total	367.2			
Bruttogeschossflächen Garage Total	68.5			Garage und Hohlraum unter Garage
Gesamte Bruttogeschossflächen ohne Aussenisolation	435.7			



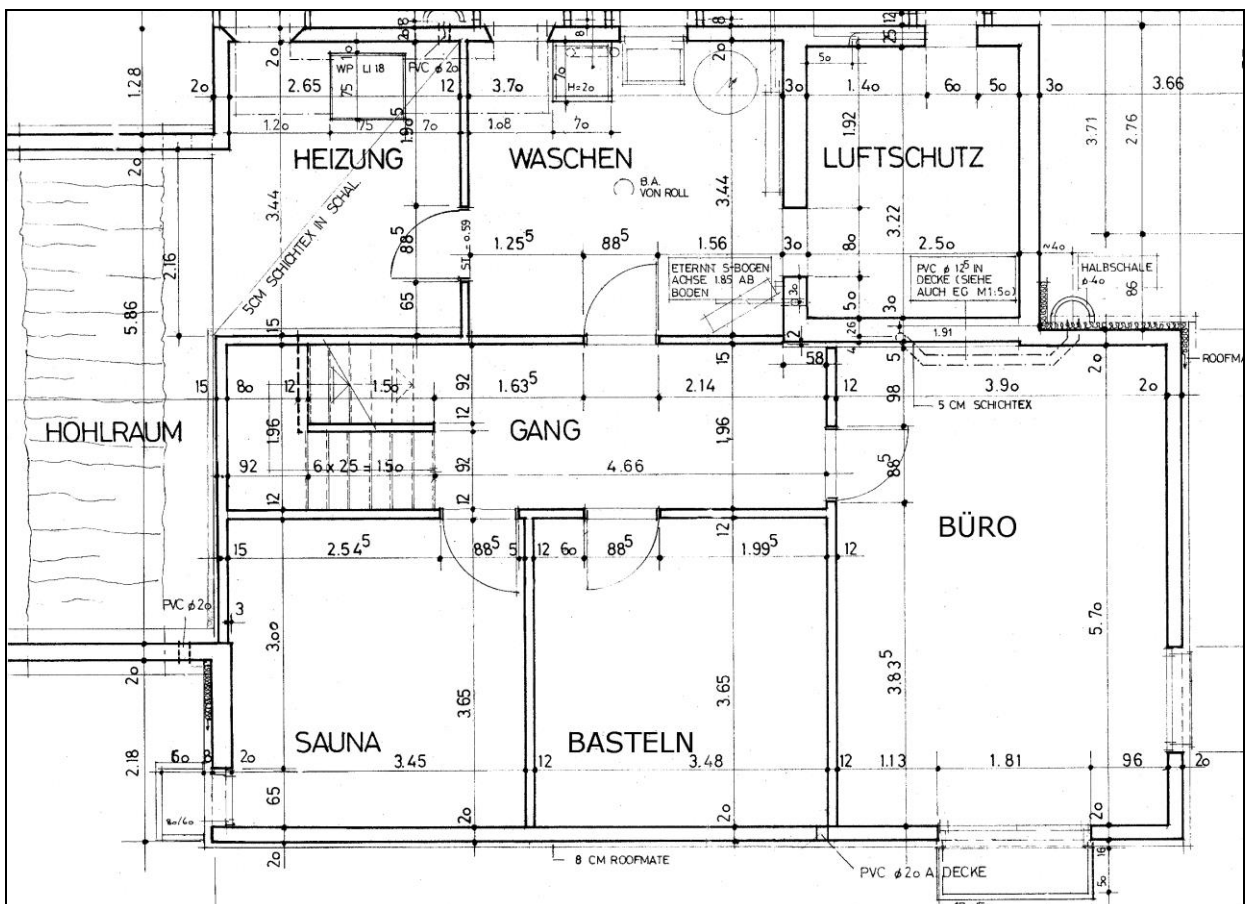
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss