

Sonnenberg

WOHNTRAUM MIT AUSSICHT
IN ZUFIKON

**Terrassenhaus
mit 4 Eigentumswohnungen**
Sonnenbergstrasse 7, 5621 Zufikon (Belvédère)

«**SONNENBERG**» **ZUFIKON** – NAHERHOLUNG
MIT ANSCHLUSS ANS URBANE ZÜRICH

SONNENBERG

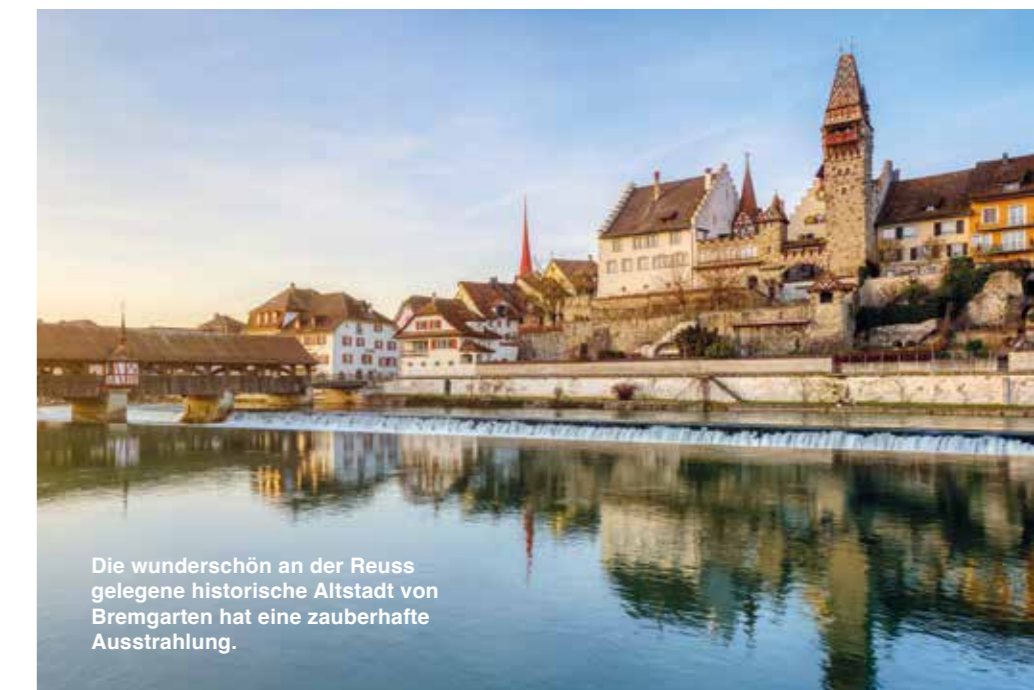
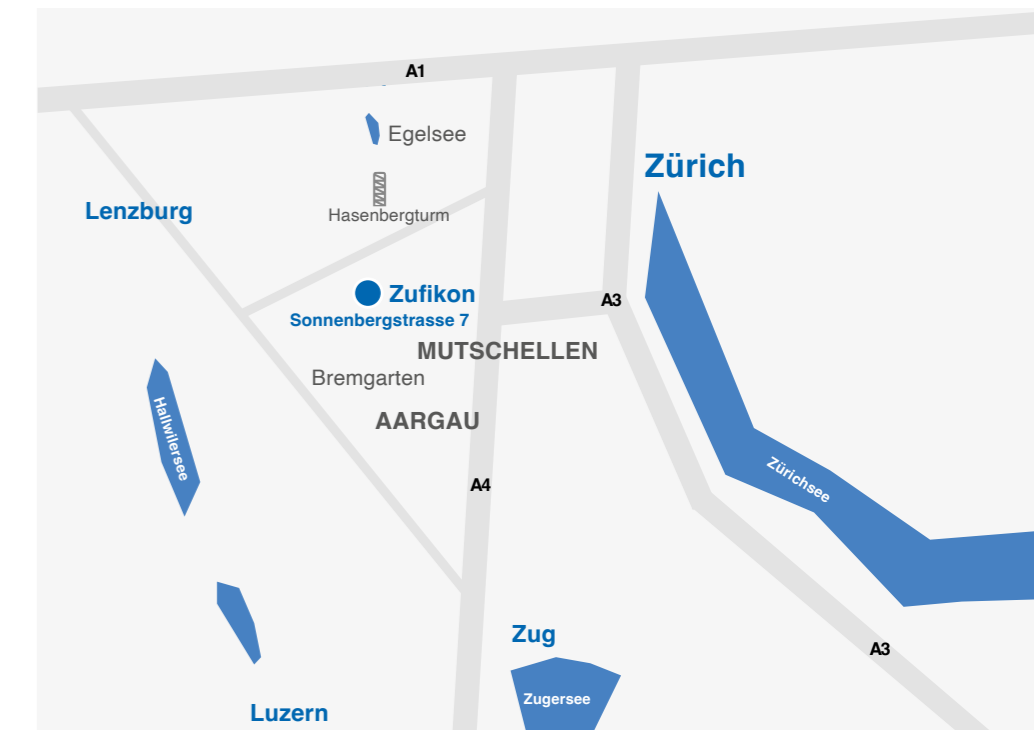
Eine traumhafte Aussicht rund um die Uhr: der Blick in die Ferne begeistert von früh bis spät.

HERZLICH WILLKOMMEN IN ZUFIKON

Standort und Lage

Sonnenbergstrasse 7, 5621 Zufikon

Zufikon (4'943 Einwohner) ist eine aktive und lebendige Gemeinde. Eingebettet zwischen dem Flachsee, Bremgarten und Berikon/Mutschellen, ist Zufikon verkehrstechnisch optimal an den öffentlichen und privaten Verkehr angebunden (S-Bahn Richtung Dietikon/ZH HB oder Wohlen), Busverbindung nach Zürich und Baden (ab Bremgarten), Autobahnanschlüsse Birmensdorf und Urdorf. Der besondere Mix aus ländlichem Naherholungsgebiet mit vielen Freizeitmöglichkeiten und die optimale Nähe zu Zürich sowie Zürich-Flughafen, macht die Wohnlage am Mutschellenhang besonders attraktiv und begehrt. Naturbegeisterte finden in nächster Umgebung Spazier- und Wanderwege an der Reuss, am Flachsee und zum Aussichtsturm auf dem «Hasenberg». Das Sportzentrum Burkertsmatt in Widen, das Hallen- und Freibad in Bremgarten sowie das kulturelle Angebot in der näheren Region werden von den Anwohnern sehr geschätzt. Eine Vielzahl an Läden und Lebensmittelgeschäften, Post, Bank, Apotheke und auch Ärztezentrum sind in einigen Minuten bequem in Bremgarten oder auf dem Mutschellen erreichbar und lassen keine Wünsche offen.



Die wunderschön an der Reuss gelegene historische Altstadt von Bremgarten hat eine zauberhafte Ausstrahlung.

«SONNENBERG» ZUFIKON – WOHLFÜHLORT ZUM GENIESSEN.

ANGEBOT

Terrassenhaus bestehend aus 4 Eigentumswohnungen (STWEG):

Wohnung 0.01 **4.5 Zimmer / EG**

Wohnung 1.01 **3.5 Zimmer / 1. OG links**

Wohnung 1.02 **3.5 Zimmer / 1. OG rechts**

Wohnung 2.01 **4.5 Zimmer / Attika**

EINSTELLHALLE

pro Wohnung mind. 2 Autoeinstellplätze

Baustart Winter 2024

Bezug Sommer 2026

Bauherr Hubschmid Real Estate Invest AG
Landstrasse 24, 5524 Nesselbach AG

Verkauf Hubschmid Real Estate Invest AG

Modernes Wohnen an exklusiver Aussichtslage

Das Terrassenhaus, welches hohe Ansprüche an ein modernes Wohnen erfüllt, ist eingebettet im schönen ruhigen «Belvédère»-Quartier am Mutschellenhang mit phänomenaler Aussicht in die Berge, auf die Hügelkette des Lindenberg und das Städtchen Bremgarten. Zentrums- und naturnahes Wohnen an privilegierter Lage – eine Chance für alle, die Ruhe und Naturverbundenheit sowie auch die Nähe zu grösseren Zentren wie Zürich, Zug oder Baden schätzen. Die S-Bahnstation «Belvédère» ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohneinheiten werden nach den Regeln der Minergie erstellt und entsprechen dem neusten Stand der Technik. Sie überzeugen mit spannenden Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen, wunderbaren Aussichtsterrassen und einem

hochwertigen und nachhaltigen Ausbau. Der direkte Zugang von der Tiefgarage führt zu den Kellern im UG und ins gemeinsame Treppenhaus mit Lift, welches den internen Zugang zu den Wohnungen gewährleistet. Die grosszügigen Technikräume befinden sich im Erdgeschoss im hinteren Teil des Gebäudes. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der private Aussenzugang der 4.5 Zimmer-Gartenwohnung. Die Wohnungen im 1. OG sowie Attika haben einen separaten Hauseingang (1. OG) auf der Rückseite des Terrassenhauses. Den Mittelpunkt jeder Wohnung bilden eine moderne Küche sowie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Sitzplatz (EG) oder zur grossen Terrasse (1. OG/Attika) mit der wunderbaren Weitsicht. Unvergesslich sind die traumhaften Sonnenuntergänge, welche so manche Gäste zum Schwärmen bringen...



Baubeschrieb Terrassenwohnungen Sonnenbergstrasse 7, Zufikon

Der Baubeschrieb legt den Roh- und Ausbaustandard fest. Er geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen bei gleichwertiger Qualität, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten, ebenso Anpassungen aufgrund der Statik oder behördlicher Vorgaben. Generell gehen Ausführungspläne diesem Baubeschrieb vor. Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden, wie auch die Umgebungsgestaltung mit der Grundbepflanzung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten. Käuferwünsche im Innenausbau werden, sofern es der Projektstand bzw. der Baufortschritt zulassen, berücksichtigt und in einer separaten Vereinbarung geregelt. Die Lieferanten und Handwerker werden durch den Bauherrn bestimmt.

Einstellhalle

Die Wände und Decken der Zufahrt sind aus Stahlbeton. Der Boden ist mit einem Hartbetonbelag versehen und bleibt roh. Das Garagetor ist aus gelochtem Metall und elektrisch mit Handsender und Schlüsselzylinder bedienbar. Der Tiefgaragenzutritt ist für Fussgänger mit separater Türe (Schlüsselzylinder) gewährleistet. Mechanische Belüftung, LED-Beleuchtung, pro Parkplatz ein Handsender. Vorbereitung für Ausbau einer Ladestation pro Parkplatz (Flachband).

Fenster, Aussentüren, Tore

In allen Wohnräumen: Fenster in Holz-Metall (dreifach Isolierverglasung), U-Werte nach Anforderung Energienachweis. Jedes Zimmer mit mind. einem Drehkippsbeschlag. Im Wohnzimmer mit Hebeschiebetüre gemäss Verkaufsplan. Die Hauseingangstüre mit fest verglastem Seitenteil in Metall/Glas.

Spenglerarbeiten

Spenglerabschlüsse in CrNi-Stahlblech. An- und Abschlüsse bei Balkontüren mit Bitumen/Flüssigkunststoff. Bitumenabdichtung über erdüberdeckten Bauteilen mit dazugehörigen Spengleran- und -abschlüssen.

Flachdach über Attika

Dampfbremse, Wärmedämmung nach energetischem Nachweis, Bitumenklebedach zweilagig, Schutzlage aus Vlies und Rundkies, Photovoltaikanlage.

Flachdach Terrasse 1. OG und Attika

Begehbar, Dampfbremse, Wärmedämmung nach energetischem Nachweis, Bitumenklebedach zweilagig, Drainageschicht, Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt (Standardplatte gemäss Auswahlchein).

Nicht begehbare Flachdächer

Nicht begehbare Flachdächer vor Terrassen und Vordach über Eingang mit bitumöser Abdichtung einlagig, Schutzlage und extensiver Begrünung oder Rundkies.

Photovoltaikanlage

PV-Anlage auf Flachdach der Attika-Wohnung zur Eigenstromerzeugung für die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Fassade

Fassadenmauerwerk wärmegeklämt mit EPS-Hartschaumplatten gemäss energetischem Nachweis. Deckputz Korngrösse 1.5 mm, zweifach gestrichen. Fensterbänke in Aluminium farblos eloxiert, im Erd-/Obergeschoss sowie in der Attika bei den Ausgängen mit Umgebungsplatten.

Sonnenschutz

Lamellenstoren 70 mm mit Motorenantrieb in allen Zimmern/Küche/Nasszellen. Pro Wohneinheit eine Knickarmmarkise mit Motorenantrieb.

Elektroinstallationen

Verteilung für «Allgemein» im Technikraum. Lichtinstallationen: LED-Leuchten (teilweise mit Bewegungssensoren gesteuert) in Tiefgarage, Kellerräumen, Treppenhaus, Reduits, Terrassen sowie bei den Hauszugängen. Lichtinstallation Wohnräume: Spot-LED im Entree, Korridor, Küche und Nasszellen. Schalter- und Steckdosenkombinationen (erhöhte Komfortstufe) sowie Multimediaanschlüsse gemäss detailliertem Elektroplan. Anschlüsse für Waschmaschine/Tumbler im Reduit.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung und zentrale Warmwasseraufbereitung mit Erdwärmesonden-Wärmepumpe im Technikraum. Regulierung der Heizung nach Aussentemperatur via Witterungsfühler. Pro Wohnung eine separate Wärmemessung mit Fernablesung. Wärmeabgabe über Bodenheizung. Wärmepumpe wird in den Sommermonaten für eine passive Kühlung (Freecooling) betrieben.

Sanitäranlagen

Nasszellen gemäss Detailplänen und Apparatelisten in hochwertiger Qualität. Definitive Auswahl Apparate/Armaturen durch Käufer bei unserer Zulieferfirma gem. Budget. Pro Wohneinheit ein frostsicherer Aussenhahn an Fassade.

Bei Wohnung 0.01/EG zusätzlicher Aussenhahn. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung, Ablesung über BUS-System. Pro Wohnung ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler im Reduit. Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage ist vorgesehen.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Lüftung in jeder Wohnung. Individuelles Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung im Technikraum oder Reduit angeordnet. Für die Belüftung der Kellerräume ist ein Absorptionsentfeuchter geplant. Tiefgarage natürlich belüftet.

Kücheneinrichtung

Küchenvorauswahl gemäss Detailplänen und Apparatelisten in hochwertiger Qualität und zeitgemäßem Design (Materialisierungskonzept mit Musterausstattung). Definitive Auswahl bei unserer Zulieferfirma durch den Käufer gemäss Budget.

Aufzugsanlage

Rollstuhlgängige Aufzugskabine mit beschränktem Raum für eine Begleitperson. Kompaktes Antriebssystem mit geringem Energieverbrauch. Innenausstattung gemäss Hersteller/Bauherr.

Gipserarbeiten

Abrieb 1.0 mm positiv an Wänden (Wohn-/Schlafräume). Auf Decken mit Weissputz Q3 (nicht streiflichtfrei). 2 Vorhangschienen (30 cm über Fenster hinaus gerechnet) in Deckputz eingelassen in Wohn-/Schlafzimmer, in den Nasszellen 1 Vorhangschiene.

Schlosserarbeiten

Terrassen Glasgeländer ohne Handlauf, Metallkonstruktion feuerverzinkt, pulverbeschichtet, an Betonbrüstung montiert. Bei Fenstertüren, welche mehr als 1 m Absturzhöhe aufweisen, ist ein französisches Glasgeländer vorgesehen. Bei Treppenläufen ein CNS-Handlauf mit Wandhalterung. Briefkasten nach Postnorm.

Schreinerarbeiten

Im Ausbaustandard ist eine Garderobe im Eingangsbereich gemäss Budget inbegriffen. In der EG- und Attika-Wohnung Ankleide gemäss Budget. Garderobe und Ankleide: Fronten mit Kunstharz beschichtet nach Kollektion/Standardauswahl Unternehmer. Definitive Auswahl bei unserer Zulieferfirma durch den Käufer gem. Budget. Innentüren auf Stahlzargen, Türblätter Kunstharz belegt, Drückergarnituren mit Rosetten.

Schliessanlage

Einstellhallentüre sowie Hauseingangstüren, Kellerräume, Technikraum sowie Briefkastenanlage mit KABA-STAR Sicherheitszylinder, Zimmertüren mit Zifferschlüssel.

Bodenbeläge

Fliessestrich (Anhydritunterlagsboden) in allen Wohnräumen. Nasszellen, Reduit: keramische Platten. Wohnen/Essen, Küche, sämtliche Zimmer, Entrée: Parkett oder keramische Platten. Treppe/Gang UG-Attika: keramische Platten. Keller-, Technikräume sowie Tiefgarage mit Zementüberzug/Hartbeton. Alle Keller und Technikräume werden als «Kaltraum» ausgeführt, ohne Bodenheizung.

Wandbeläge Nasszellen

Keramische Platten. Plattenhöhe Duschnische raumhoch, hinter restlichen Sanitärapparaten bis ca. 1.20 m. Restliche Wände mit Abrieb.

Baubeschrieb

Innere Malerarbeiten

Sämtliche Malerarbeiten wie z.B. an Decken und Wänden in Wohn- und Schlafräumen zweifach weiss gestrichen. Sichtbar bleibende Betonbauteile im Aussenbereich mit Betonlasur gestrichen.

Umgebung

Die Umgebung (Grün- und Hartflächen, Bepflanzung) richtet sich nach der behördlichen Bewilligung. Rasen auf ebenen und leicht geneigten Gartenflächen. Böschungen/Rabatten mit einer Grundbepflanzung gemäss Bewilligung. Vorplatz und Hauszugang: Sickersverbundsteinbeläge. Gartenplatten Sitzplatz EG, Terrassen OG und Attika: Feinsteinzeug.

Minergie

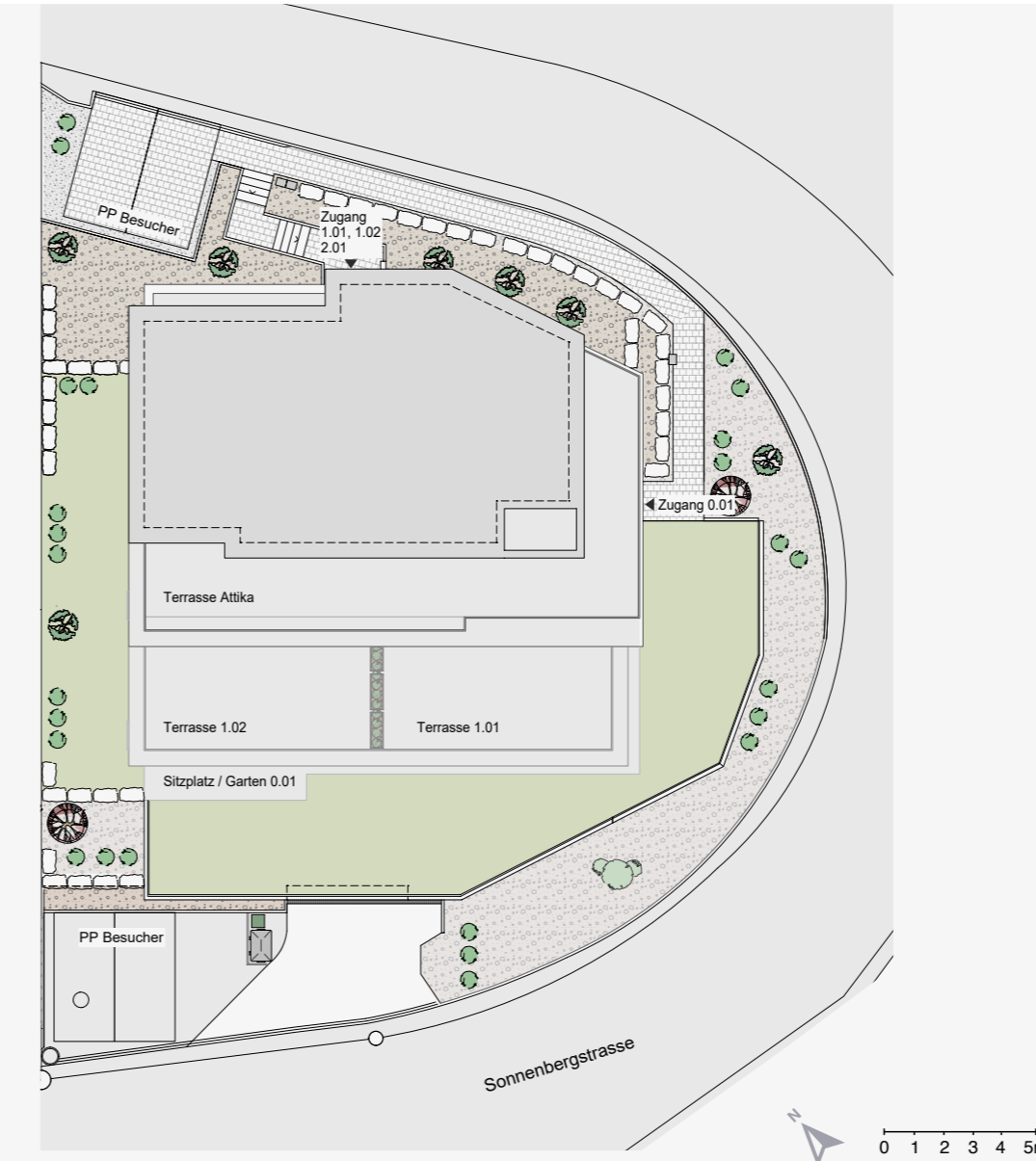
Mit dem Bauen nach Minergie-Standard wird eine gute zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit der Komfortlüftung gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch. Der Minergie-Standard wird nicht zertifiziert.

Verkaufsdokumentation

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen und Angaben dieses Prospekts können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf der Baubewilligung. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag, im separat detaillierten Baubeschrieb und in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

ÜBERSICHT: GESAMTANSICHT UND TIEFGARAGE

Gesamtansicht



Tiefgarage (UG)



DAS TERRASSENHAUS

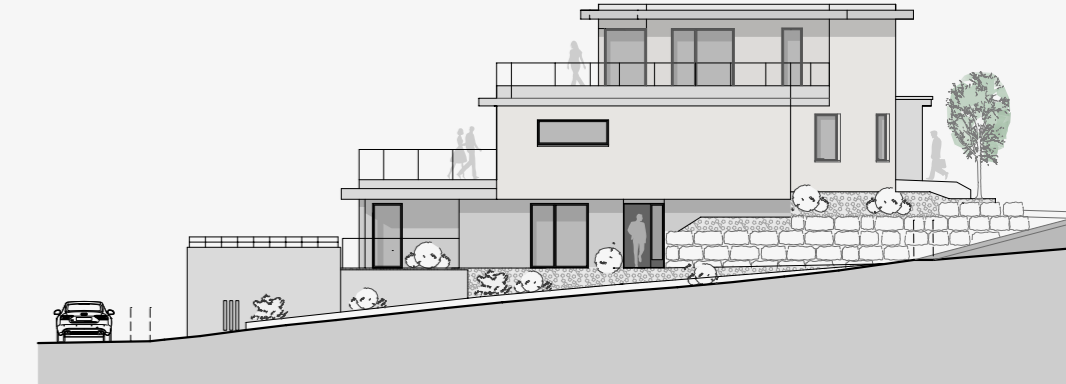


Das exklusive und grosszügig gestaltete Terrassenhaus lässt keine Wünsche offen – ein Wohnraum mit Flair.

FASSADENANSICHTEN



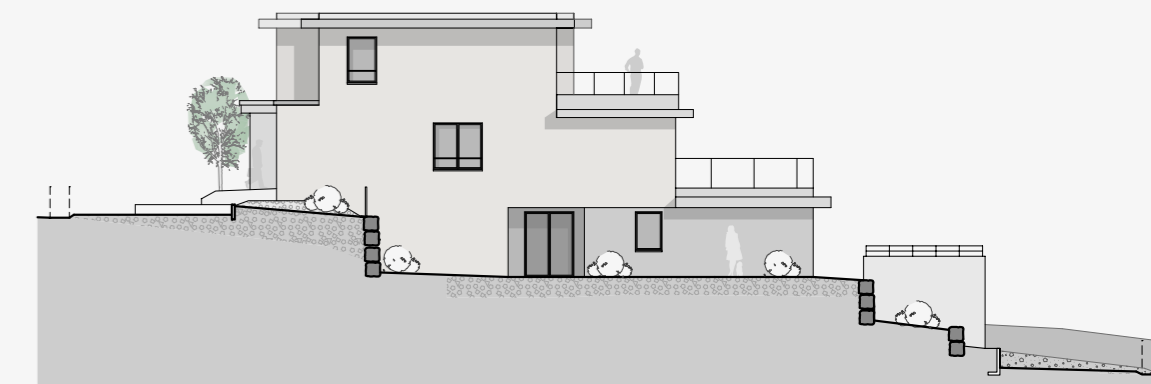
Ansicht Südwest



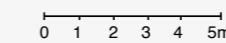
Ansicht Südost



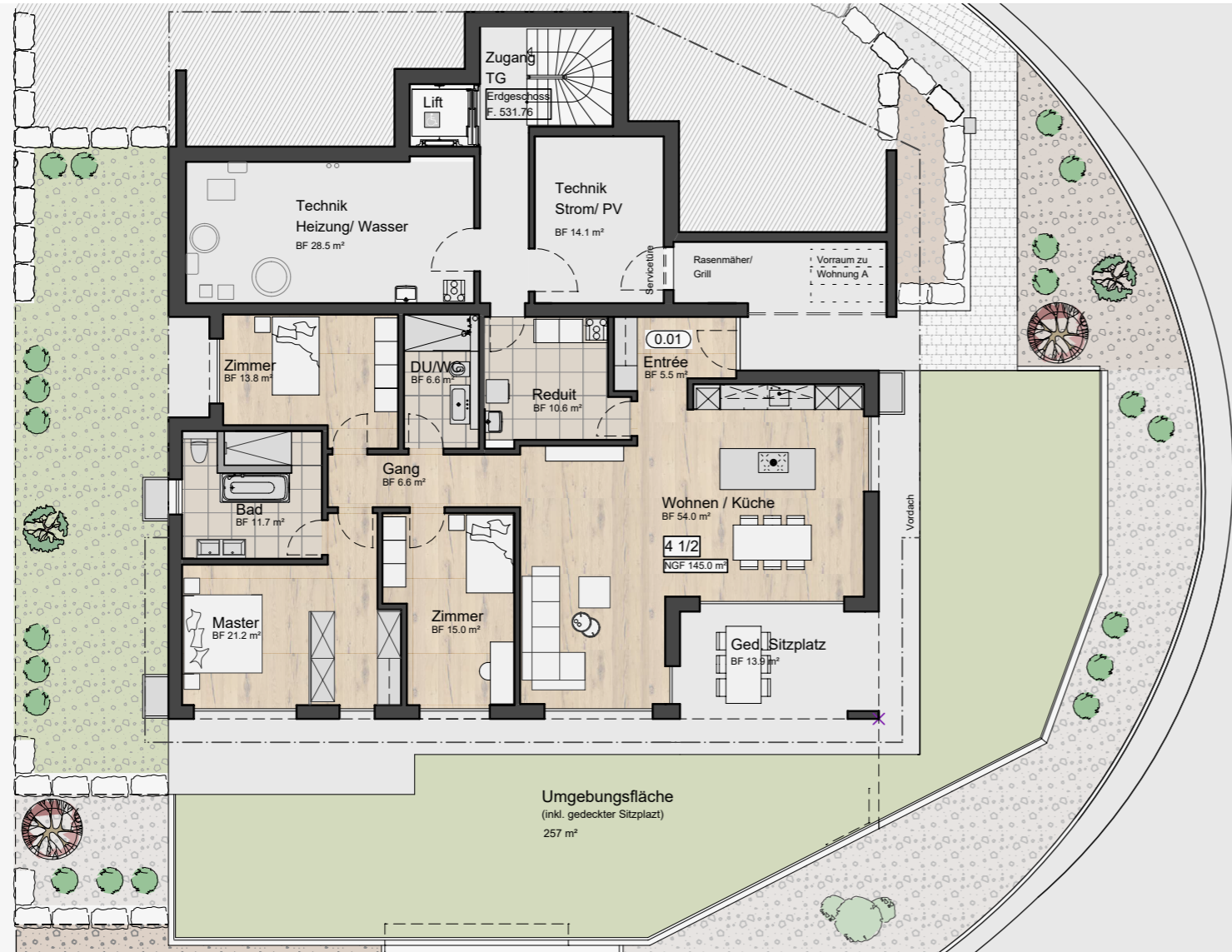
Ansicht Nordost



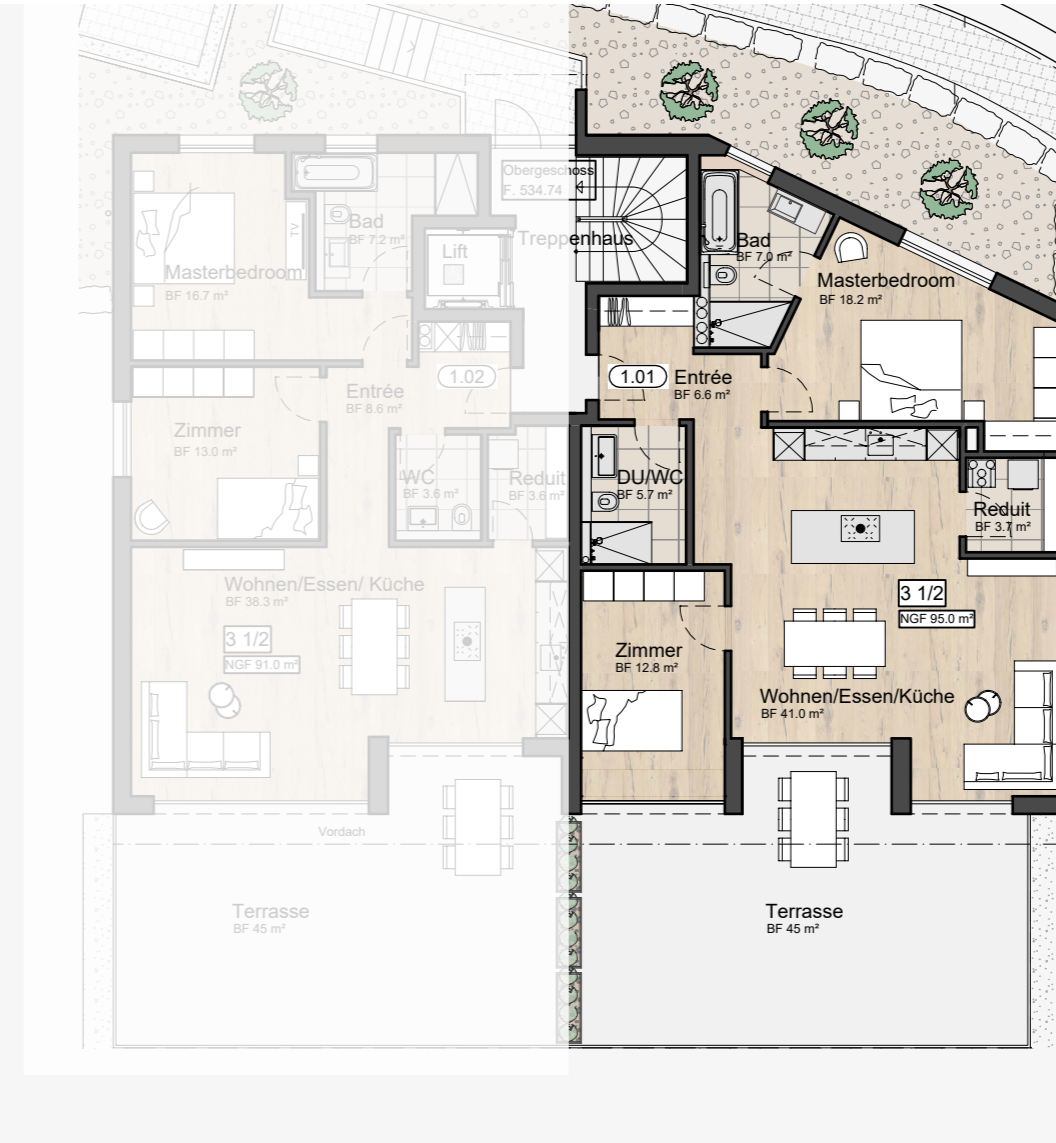
Ansicht Nordwest



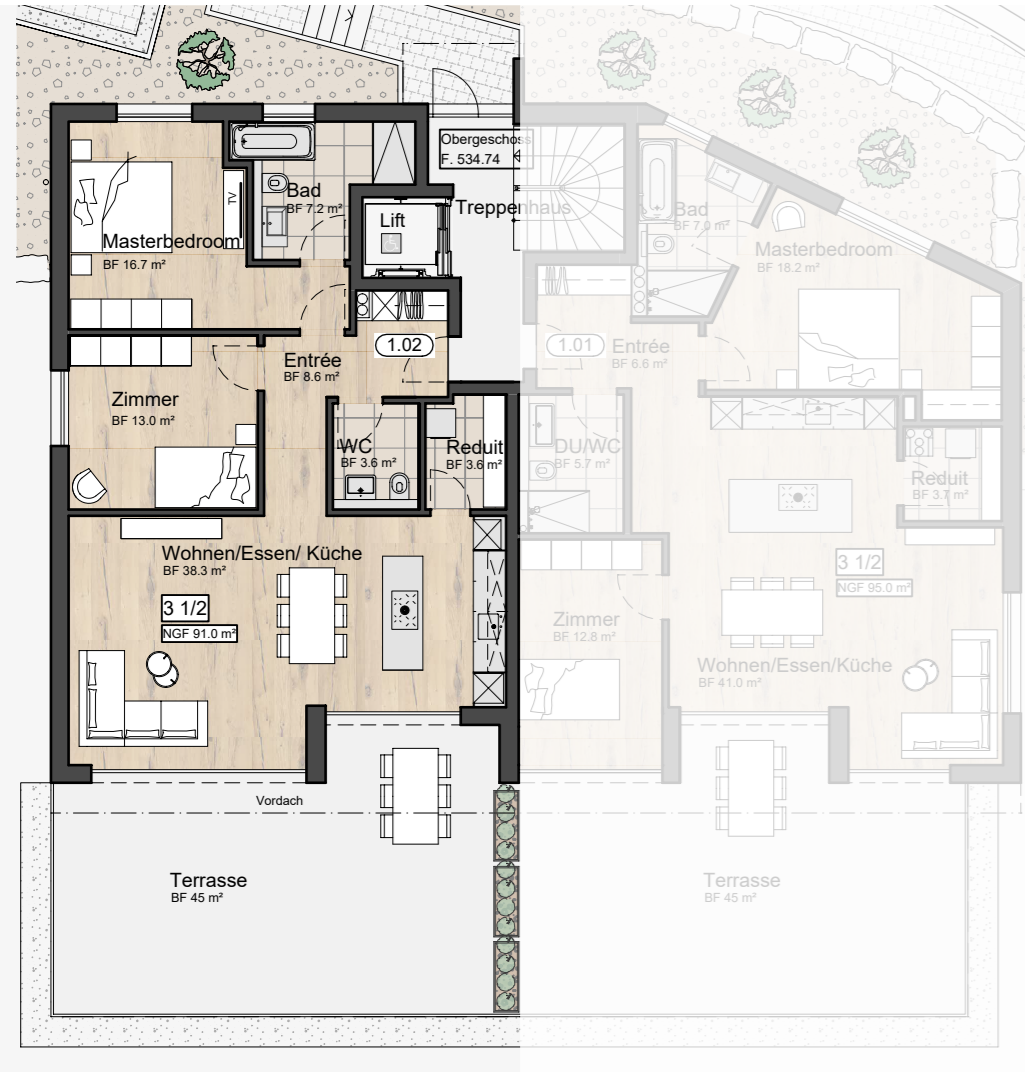
4.5 ZIMMER-WOHNUNG (EG)



3.5-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG LINKS)



3.5-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG RECHTS)

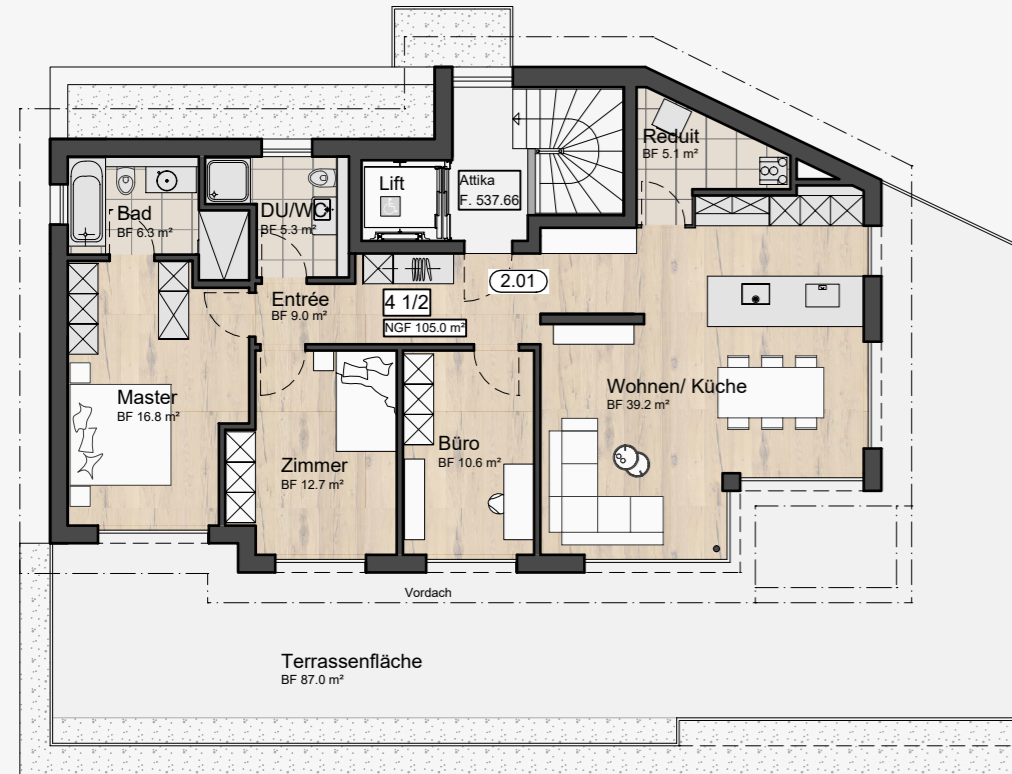


3.5 Zimmer-Terrassenwohnung 1. Obergeschoss (1.02)

Bruttowohnfläche	109,0 m ²
Nettowohnfläche	91,0 m ²
Terrasse	45,0 m ²
Keller UG (1.02)	16,1 m ²



4.5-ZIMMER-WOHNUNG (ATTIKA)



4.5 Zimmer-Attikawohnung (2.01)

Bruttowohnfläche	128,0 m ²
Nettowohnfläche	105,0 m ²
Terrasse	87,0 m ²
Keller UG (2.01)	20,0 m ²



OBJEKTANGABEN **ZAHLEN UND FAKTEN**

TERRASSENWOHNUNGEN (Sonnenbergstrasse 7, 5621 Zufikon), Parzellengrösse ca. 953 m²

Whg-Nr.	Zimmer/Art	Lage	BGF	NGF	Terrasse	Sitzplatz / Umgebung	Unterstand Wohnung EG	Keller
0.01	4.5 Zimmer-Gartenwohnung	EG	171 m ²	145 m ²	-	257 m ²	8,5 m ²	12,0 m ²
1.01	3.5 Zimmer-Terrassenwohnung	1. OG	112 m ²	95 m ²	45 m ²	-	-	16,1 m ²
1.02	3.5 Zimmer-Terrassenwohnung	1. OG	109 m ²	91 m ²	45 m ²	-	-	16,1 m ²
2.01	4.5 Zimmer-Attika-Wohnung	Attika	128 m ²	105 m ²	87 m ²	-	-	20,0 m ²

Parkplätze

Tiefgaragenplätze pro Wohneinheit mindestens 2 Plätze verfügbar – weitere auf Anfrage

Nettowohnfläche (NGF) ist die Gesamtfläche aller beheizten Raumflächen in einer Wohnung inkl. Abstellraum. Balkon, Terrassen, Garagen und Kellerräume gehören nicht zur Nettowohnfläche.

FINANZIELLES UND KONTAKT

Reservationsvereinbarung/ Reservationszahlung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterzeichnung wird die Reservationszahlung von CHF 50'000 (wird dem Kaufpreis angerechnet) fällig.

Zahlungen

Zahlungsmodalitäten gemäss Reservationsvereinbarung/Kaufvertrag

Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrages beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus. Die Grundbuch- und Notariatskosten gehen je ½ z. L. der Käufer- und Verkäuferschaft.

Voraussichtlicher Bezug

Sommer 2026

Informationen und Verkauf

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail:
info@hubschmid-realestate.ch

Hubschmid Real Estate Invest AG

Landstrasse 24
5524 Nesselbach



Joana Hubschmid

info@hubschmid-realestate.ch

Hubschmid Real Estate Invest AG

Landstrasse 24

5524 Nesselbach

info@hubschmid-realestate.ch

www.hubschmid-realestate.ch