

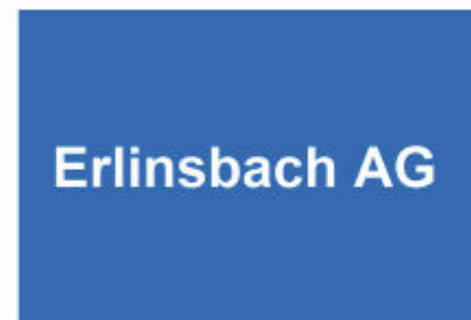


7 exklusive Terrassen-Häuser, an schöner Hanglage, Nähe ÖV, Einkauf, Stadt & Aare

5018 Erlinsbach bei Aarau, Sugenreben 11: Lebensqualität bedeutet Sicherheit, Geborgenheit, Bequemlichkeit, Genuss und Versorgung, danebst ein hochwertiger, barrierefreier Ausbau mit vielen exquisiten Extras und einem lichterfüllten angenehmen Ambiente; geniessen Sie die Hanglage und Stadtnähe, im neu erbauten Terrassenhaus!

THE
RE/MAX
COLLECTION

© Text-Konzept und Inhalt, PiGö RE/MAX Immobilien Aarau



Willkommen bei RE/MAX your choice Aarau, Ihre überzeugte Wahl für den Immobilien-Verkauf

Dankeschön für Ihr Interesse an unserem Angebot

In der vorliegenden Broschüre finden Sie zahlreiche Informationen; diese wurden von uns mit der notwendigen Sorgfalt abgeklärt und veröffentlicht. Da wir jedoch auf Informationen der Auftraggeber, sowie des Architekten – der nun laufend am Projekt arbeitet und eventuell Anpassungen vornehmen wird - angewiesen sind, können wir keine Gewähr bzw. Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen, d.h. alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Erst ein von allen Parteien unterzeichneter Vertrag, Detailplan und Baubeschrieb sind abschliessend gültig.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser Preis dem aktuellen, spezifischen Objekt-Interesse am Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot, allenfalls in einem digitalen Bieterverfahren.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger (Kauf-Interessent) bestimmt und dürfen ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art, Dritten – ausser der finanzierenden Bank zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Überlassung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis für eine Vermarktung oder weiteren Verkauf abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von RE/MAX abgelehnt – der rechtmässig beauftragte Exklusivmakler: RE/MAX, Pius Götschi, Betr. oek. dipl. oek.

Das vorliegende Objekt-Exposé vermittelt Ihnen lediglich einen ersten Eindruck und einige Fakten sowie Ansichts- und Grundrisspläne – die weiteren Informationen und

Vertragsdokumente, wie Baubeschrieb, Detailpläne, Stockwerkeigentümer-Reglement (Grundbuchblatt mit Wertquoten), der Finanzierungsplan (Teilzahlungen) und der Kaufvertrag sind in Vorbereitung. Eine mündlich kommunizierte Reservation allein ist nicht möglich. Grundsätzlich gilt das Objekt erst als reserviert, wenn die finanzielle Tragbarkeit geklärt, eine Finanzierungszusage seitens Bank vorliegt, Sie das Stockwerkeigentümer-Reglement und den Teilzahlungsplan akzeptiert haben. Zu diesem Zweck ist eine Reservationsvereinbarung zu unterzeichnen, sowie Ihrerseits eine Reservationsanzahlung zu leisten.

Kontaktieren Sie uns ungeniert für ein vertrauliches Gespräch, persönliche Beratung auch betreffend Finanzierung; gerne unterstützen wir Sie diskret, basierend auf unserem Ehrenkodex von RE/MAX.

Übergangsfinanzierung bzw. Verkauf notwendig?
Sie haben jetzt eine Liegenschaft (EFH, MFH, EWG) zur Finanzierung des neuen Terrassenhauses, zu verkaufen und benötigen eine einfache GRATIS-Schnellbewertung online: <https://www.remax-aarau.ch/schnellbewertung>

RE/MAX bedeutet **Real Estate MAXIMUM**; wir präsentieren professionell, vermarkten engagiert sowie kreativ und verkaufen verhandlungssicher zum bestmöglich Marktpreis!

RE/MAX your choice in Aarau - Ihre überzeugte Wahl für das Bewerten, Präsentieren, Vermarkten und Verkaufen von Immobilien für die private und geschäftliche Nutzung.

© RE/MAX your choice - Aarau
Tel. Büro 062 501 5000
Pius Götschi & sein Team freuen sich auf Ihre Anfrage!

Erlinsbach Aargau in ländlicher und stadtnaher Umgebung

GEMEINDEBESCHRIEB Erlinsbach AG, © remax-aarau.ch

Erlinsbach besteht aus zwei politischen Gemeinden als zusammenhängende Siedlung mit rund 6500 Einwohnern; der Gemeinde Erlinsbach SO westlich und Erlinsbach AG, östlich des Erzbaches; nachfolgend geht es um die aargauische Gemeinde. Weitere Infos auf: www.erlinsbach-ag.ch

Verkehrsanbindung: Der sehr gut erschlossene SBB-Bahnhof Aarau, ist mit dem Bus in ca. 15 Minuten erreichbar; ab Aarau ist die Reisezeit nach Zürich ca. 35, nach Basel 40 und Bern 50 Minuten. Mit dem Auto sind die Distanzen nach Zürich 40 Km, nach Basel 68 Km und Bern 75 Km.

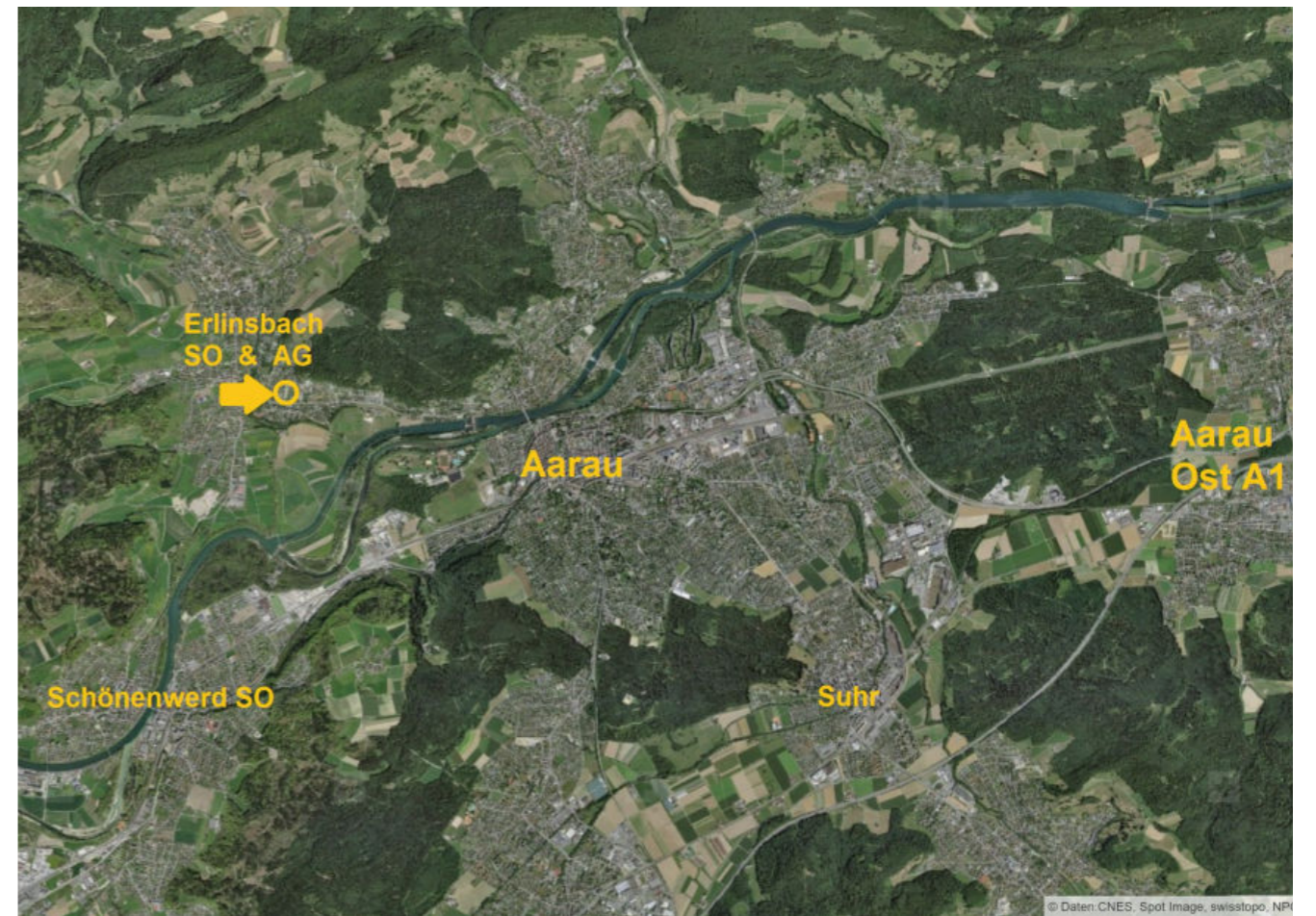
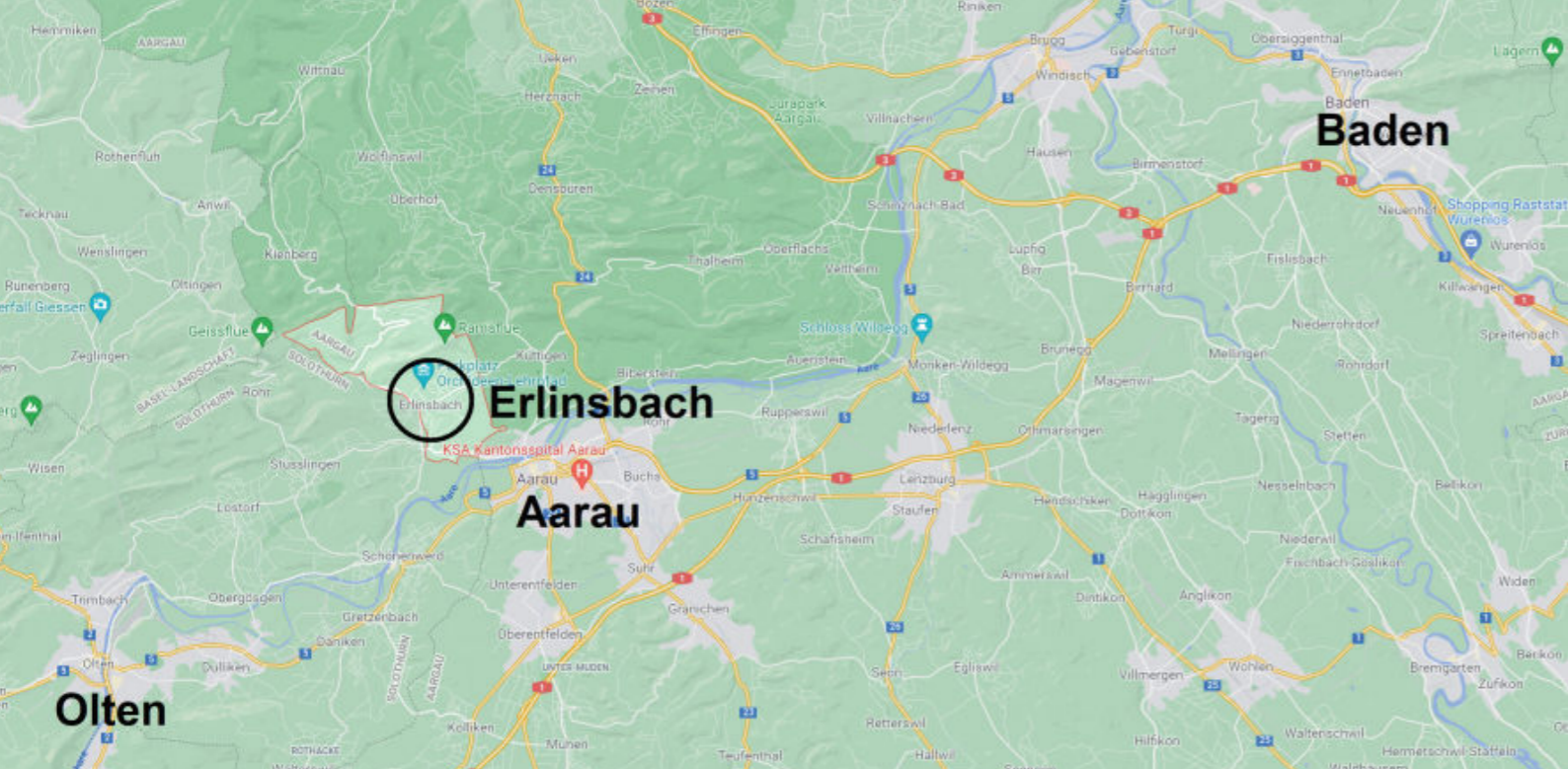
Bildungsangebot: Beginnend mit dem Kindergarten und der Primarschule, sind auch die Oberstufen am Ort vorhanden, ausser die Bezirksschule und das Gymnasium sind in Aarau, diese sind per Bus oder Fahrrad erreichbar. www.schule-erzbachtal.ch

Einkaufen: Es sind sämtliche für den täglichen Bedarf notwendige Güter im Ort verfügbar. Der Branchenmix des Erlinsbacher Gewerbes sowohl im Detailhandel als auch bei Handwerk und Dienstleistung ist gut. Einkaufszentren sind in Aarau und Umgebung.

Arbeiten: Eine respektable Anzahl an Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsfirmen befinden sich im Ort. Übersicht Industrie und Gewerbe: <https://bit.ly/3fQlJrg>

Leben: Eine aktive Kulturkommission ist für ein abwechslungsreiches Kulturangebot verantwortlich. Via die gekürzten Links finden Sie: Anlässe und Aktivitäten: <https://bit.ly/3yLniiH> / Vereinsliste: <https://bit.ly/3urDbHH>

Internet: www.erlinsbach.ch
Lage: Erlinsbach AG liegt nordwestlich von Aarau auf der linken Aareseite.
Bezirk: Die Gemeinde gehört dem Bezirk Aarau an.
Einwohnerzahl: ca. 4'224 (Dez. 2019) Ausländeranteil: 18 % (760) Haushaltungen: 1'752
Wasserhärte: 34 französische Härtegrade
Gemeindebann: 986 ha, davon 496 ha Wald
Höhe über Meer: 420 m.ü.M. bei der Kirche
Höchster Punkt: Geissfluhgrat auf 908 m.ü.M.
Gemeindesteuerfuss: 95 %, Staat 112, Kirchen ca. 20 %
Nachbargemeinden: Erlinsbach SO, Kienberg, Oberhof, Küttigen, Aarau



Erlinsbach AG verkehrstechnisch gut gelegen und mit Erlinsbach SO zusammengewachsen. In 15 Minuten => Autobahn oder Bahnhof Aarau.

Das Grundstück der Terrassenhäuser "Residenz SUGEN" Sugeneben 11, in Erlinsbach AG. Einsprachen erfolgten keine, die Baubewilligung ist in Arbeit!

Zentrale, gute Lage auch für Pendler nach Bern, Zürich, Basel oder Region Olten und Baden

Stadtnahe Lage und auch wenige Gehminuten zur Aarelandschaft, mit guter ÖV-Anbindung ...

- Öffentl. Verkehr: 150 m, zum Bus Richtung Bahnhof Aarau dann mit SBB nach ZH 45 Min., BS 51 Min., Bern 55 Min.
- Autofahrt: Autobahn 4.9 Km zu T5 Autobahnzubringer, A1 10 Km, 44 Km Zürich, 59 Km Basel, 88 Km Bern
- Einkauf: 150 m zu Denner, Volg 500 m, Coop 800 m, Post 550 m
Zentrum Erlinsbach AG (Migros, Apotheke, Bäckerei, Restaurant, Kiosk, Bank, Gemeindeverw.) 1400 m,
- Schulen: Kindergarten, Primar-, Oberstufe: Bläuen 250 m, Bezirksschule & Gymnasium in Aarau
- Sport & Erholung: Aarelandschaft 600 m, Sportplatz Bläuen 250 m, Reitsport 600 m, Golf Heidenthal 4,9 Km, FC 1,1 Km
- Gesundheit: div. Aerzte im Umkreis von 600 m, Barmelweid-Klinik 9 Km, Hirslanden-Klinik 4 Km, Kantonsspital 5 Km



Ideale Lage um zu Fuss zum ÖV-Bus und Denner (250 m) oder zur Schule, dem Volg und der Post zu gelangen, auch die Aare-Landschaft ist nahe.



Attraktive, moderne Überbauung - Symbolbild aus den Architekturplänen visualisiert; Bewaldung nicht vorhanden.

EBENE	EWG	m ²	Terrasse m ²	Keller*	Einstellhalle*	Reduit*	Lage	VP CHF inkl. *
1	2.5 Zi	77	41	✓	1 P = 35'000.-	8'000.-	Ost	699'775.-
	3.5 Zi	102	63	✓	1 P = 35'000.-	8'000.-	West	914'400.-
2	3.5 Zi	95	44	✓	2 P = 70'000.-	8'000.-	Ost	949'625.-
	4.5 Zi	114	44	✓	2 P = 70'000.-	8'000.-	West	1'123'950.-
3	3.5 Zi	91	44	✓	2 P = 70'000.-	8'000.-	Ost	999'375.-
	4.5 Zi	118	65	✓	2 P = 70'000.-	8'000.-	West	1'296'350.-
4	5.5 Zi	150	139	✓	2 P = 70'000.-	8'000.-	Attika	1'746'750.-



Situationsplan, Übersicht aller Eigentumswohnungen / Terrassenhäuser, sowie Nebenträume der "Residenz SUGEN" ... die PW-Einstellhalle Seite 13.

ÜBERSICHT des Wohnungsspiegels, sowie die Verkaufspreise ... zudem sind zwei Hobbyräume verfügbar: 24 m²: 28'000.- und 18 m²: 24'000.-

Residenz SUGEN, mit sieben attraktiven Terrassenhaus-Eigentumswohnungen

Mit der exklusiven Überbauung «RESIDENZ SUGEN» entstehen sieben attraktive, altersgerechte und terrassierte Neubau-Eigentumswohnungen, hochwertig ausgebaut, zugangsgesichert und barrierefrei - auch sehr gut geeignet im Hinblick auf den 3. Lebensabschnitt, weil für die Lebensqualität doch Sicherheit, Bequemlichkeit, Genuss und Versorgung noch wichtiger werden; dies wurde dementsprechend in der Planung berücksichtigt. Die Lage bzw. die Nähe zum ÖV, der Stadt Aarau, der Aare-Landschaft aber auch zum Einkauf werden Sie schätzen.

Ihr Auto parkieren Sie sicher in der Autoeinstellhalle direkt unter dem Neubau. Der Zugang zu den einzelnen Etagen ist gesichert und nur über die Freigabe aus den Wohnungen (Video-Gegensprechanlage) via Aussentreppen oder rollstuhlgängigem Lift in der Einstellhalle möglich. Jeder Eigentumswohnung sind ein Keller, zwei Einstellhallen-Parkplätze mit einem Réduit zugeteilt. Zudem sind noch zwei Hobbyräume verfügbar, diese können zusätzlich gekauft werden.

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen erfolgt gemäss Baubeschrieb, Unternehmerliste und dem Architekturplan. Wünsche der WHG-Eigentümer werden anlässlich der definitiven Bemusterung der Wohnung mit den Lieferanten und Bauherr "Erzbach Immobilien AG" individuell festgelegt, kostenmässig erfasst und mit dem Budget abgeglichen.

Irrtümer in den Verkaufsunterlagen, den Plänen und im Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Gewährleistungs- oder finanzielle Ansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. **Einsprachen erfolgten keine**, die Gemeinde erteilt die Baubewilligung voraussichtlich in den nächsten Wochen, danach folgen der Baubeschrieb und das Stockwerkeigentümer-Reglement - erst dann werden Reservationen schriftlich festgelegt, eine mündliche Reservation alleine ist nicht möglich!



Ob rustikal oder klassisch oder schrill und modern; es ist Ihre Eigentumswohnung, die Sie innerhalb des Budgets mitgestalten können. (Symbolbild)



Ob rustikal oder klassisch oder schrill und modern; es ist Ihre Eigentumswohnung, die Sie innerhalb des Budgets mitgestalten können. (Symbolbild)

Ein Bijoux in Stadt-, ÖV- und Einkaufsnähe, 7 attraktive Wohnerlebnisse auf 4 Etagen

Die südlich ausgerichtete Hanglage und die grossflächige Fensterfront ermöglichen in den oberen Etagen, eine Aussicht im vorderen Blickfeld nach Aarau, Eppenberg bis Niedergösgen und dahinter die Fernsicht bis zum Uetliberg, Glarner- und Berner-Alpen; natürlich auch auf der Terrasse geniessbar. Die raumhohen Fenster im Wohn- und Elternschlafzimmer garantieren ein lichtdurchflutetes, helles Wohnerlebnis.

Den hochwertigen Ausbau können Sie mitbestimmen! Sei es bei den Wand- oder Bodenbelägen im Wohnbereich oder in den Nebenräumen; natürlich auch bei der Ausstattung der Küche oder der Nasszellen - Ihrer Fantasie und Wunschvorstellung können Sie innerhalb der Budgetgrenzen freien Lauf lassen. Alle Bilder im Dossier sind Symbolbilder!



Ob rustikal oder klassisch oder schrill und modern; es ist Ihre Eigentumswohnung, die Sie innerhalb des Budgets mitgestalten können. (Symbolbild)



Fassade Süd

Frontale Ansicht aus südlicher Richtung



Fassade West

Seitliche Ansicht von Westen



Fassade Nord

Rückseitige Ansicht aus nördlicher Richtung



Fassade Ost

Seitliche Ansicht von Osten



Schnitt A-A

Schnitt A-A



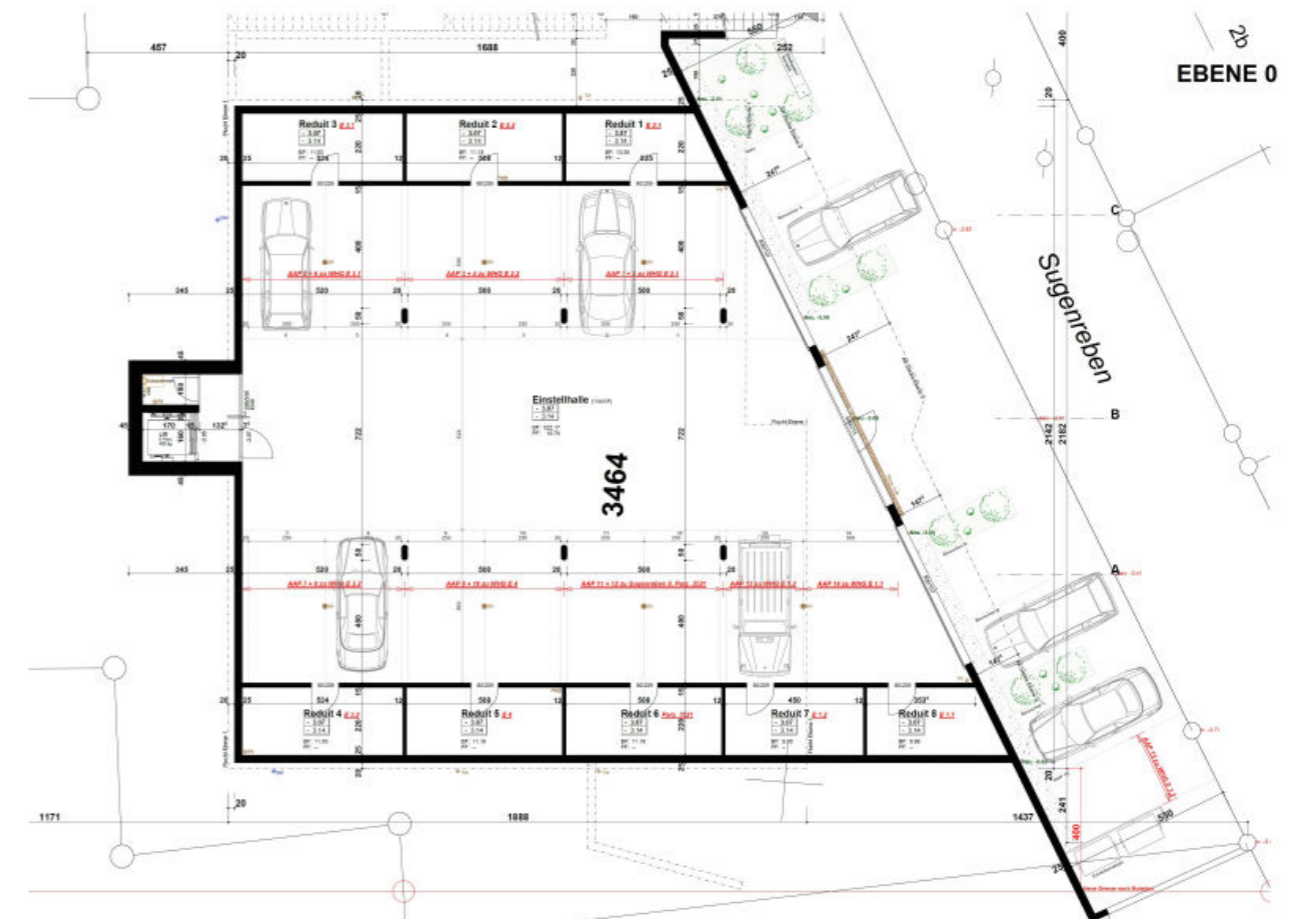
Schnitt C-C

Schnitt C-C



Schnitt B-B

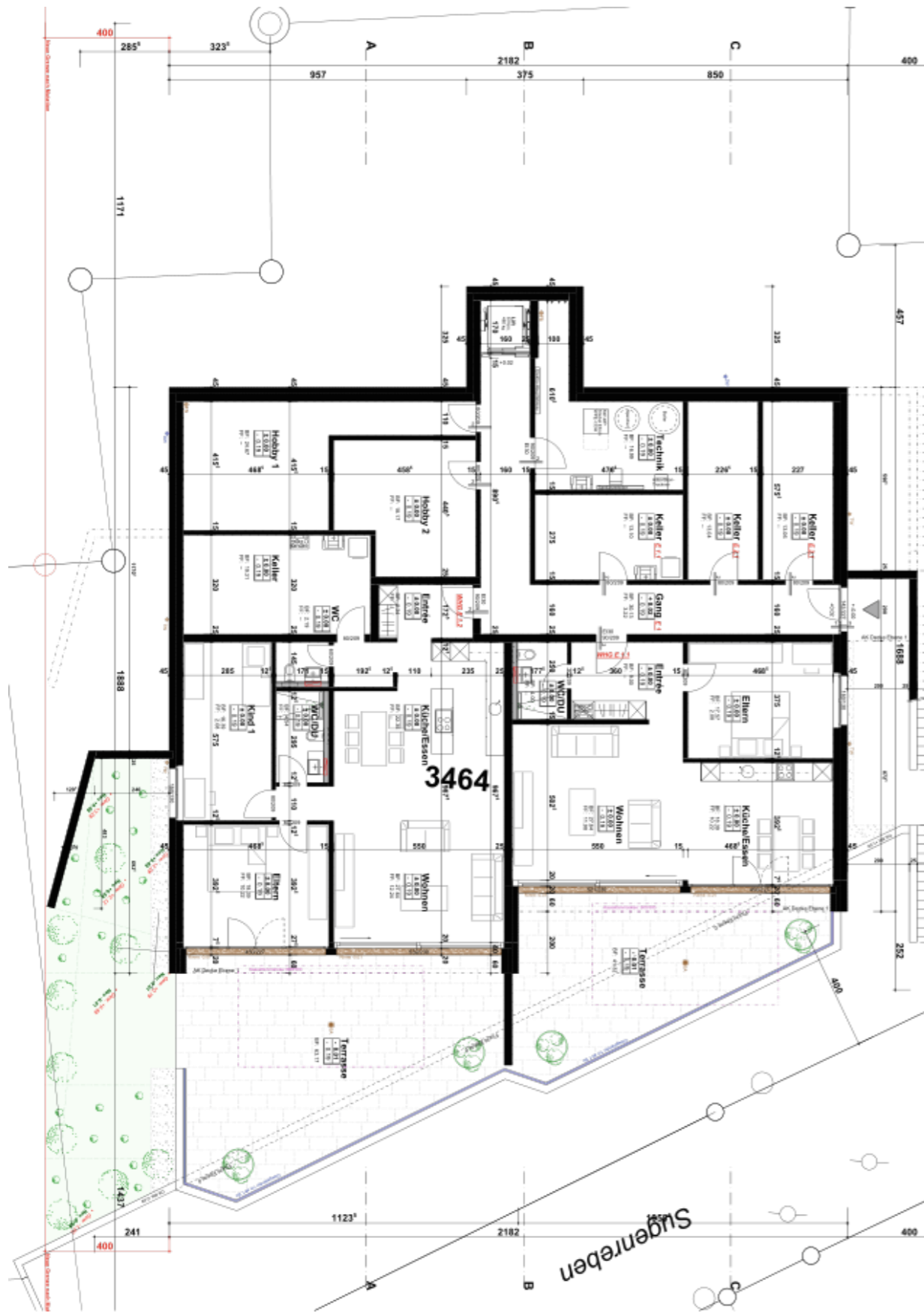
Schnitt B-B



Ebene 0 (Erdgeschoss / Strassenebene) mit Besucher-Parkplätzen, Zufahrt in die Einstellhalle und Liftzugang. Jede EWG verfügt über ein Reduit.



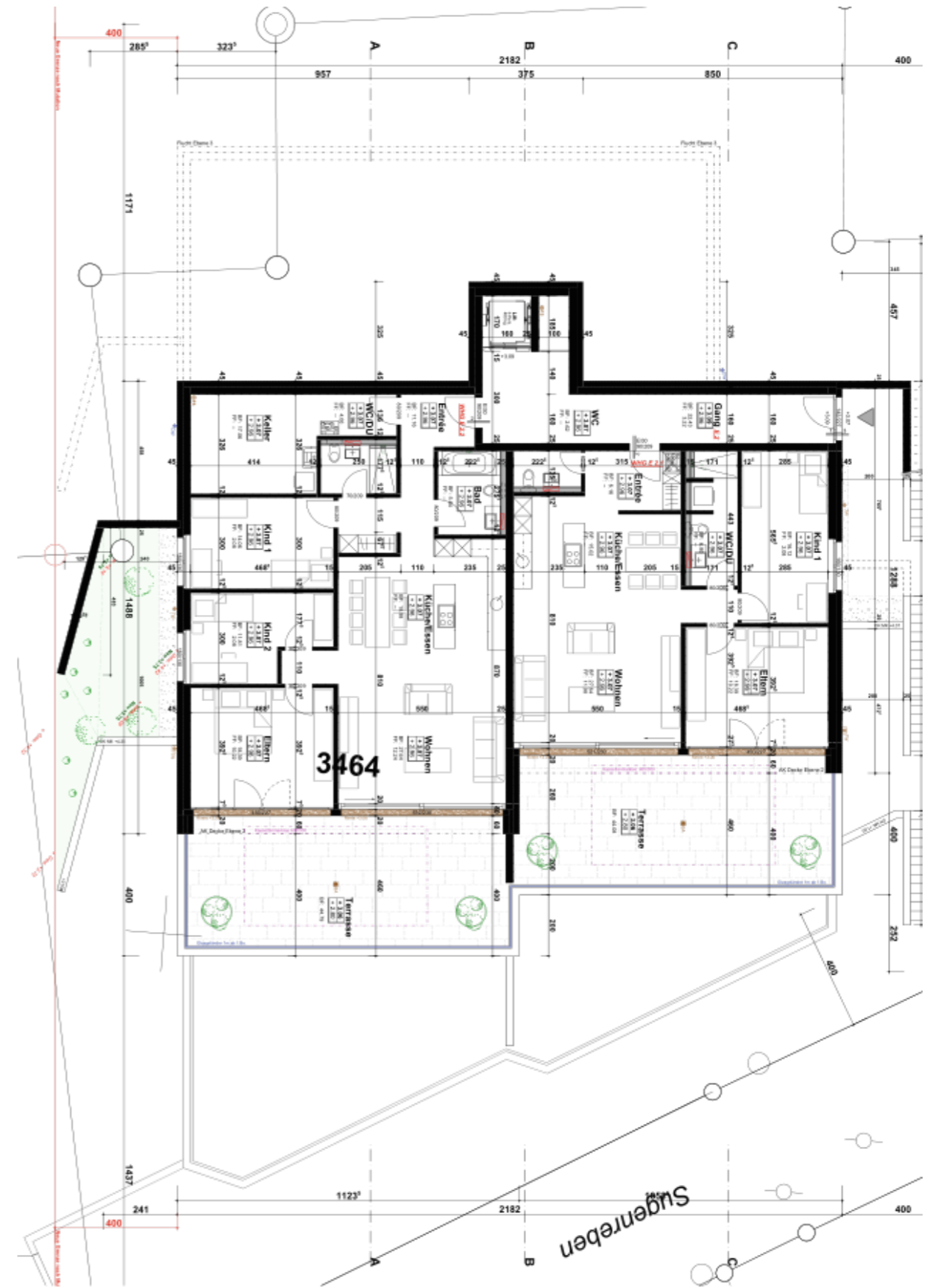
Ebene 1: Keller je EWG. Zudem zwei Hobbyräume zum kaufen!
 2.5 Zi-EWG, 77 m² 3.5 Zi-EWG, 102 m²



Terrasse 63 m² für die 3.5 Zi-EWG

Terrasse 41 m² für die 2.5 Zi-EWG

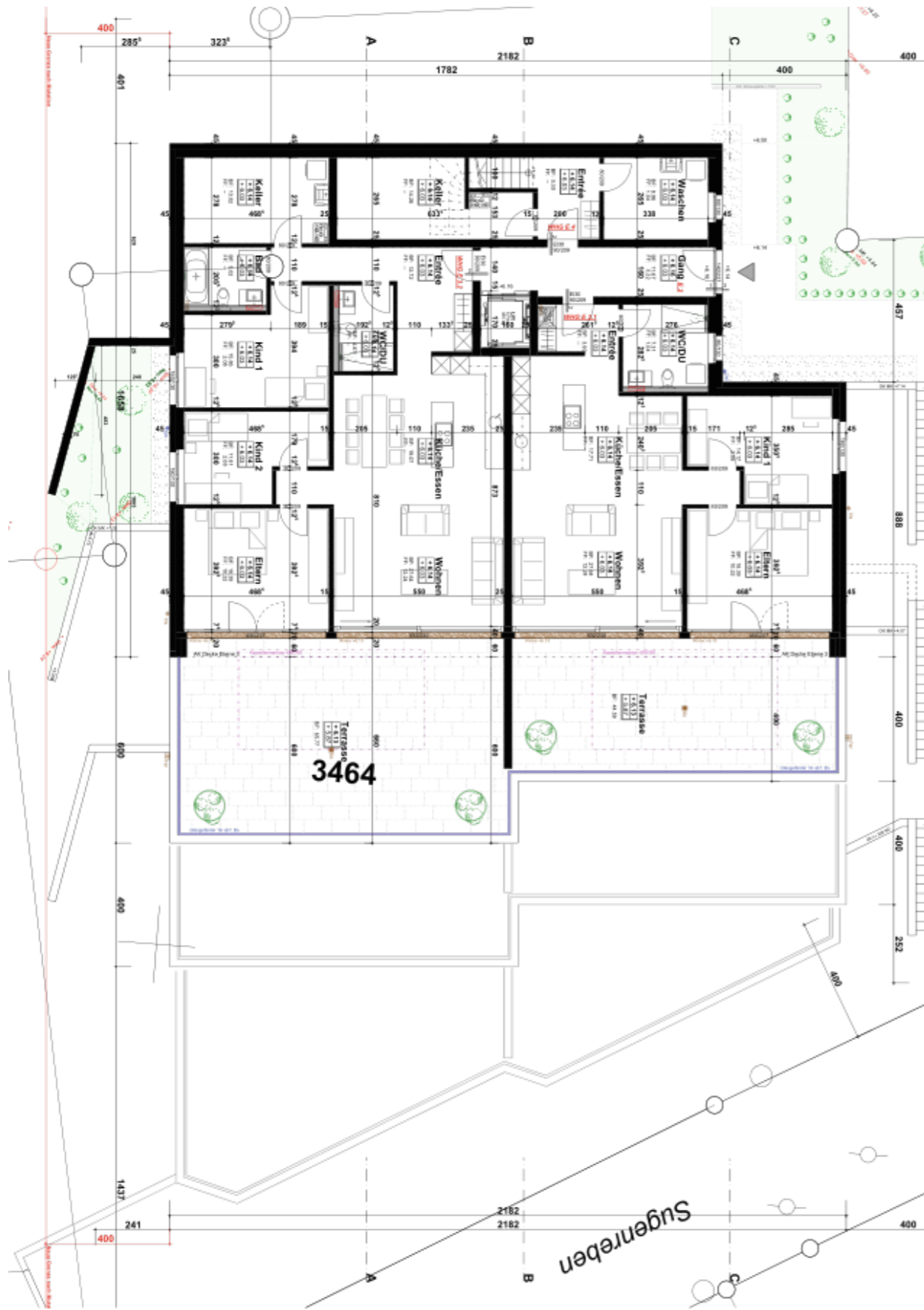
Ebene 2: 3.5 Zi-EWG 95 m²
 4.5 Zi-EWG 114 m²



Terrasse 44 m² für die 4.5 Zi-EWG

Terrasse 44 m² für die 3.5 Zi-EWG (Keller auf Ebene 1)

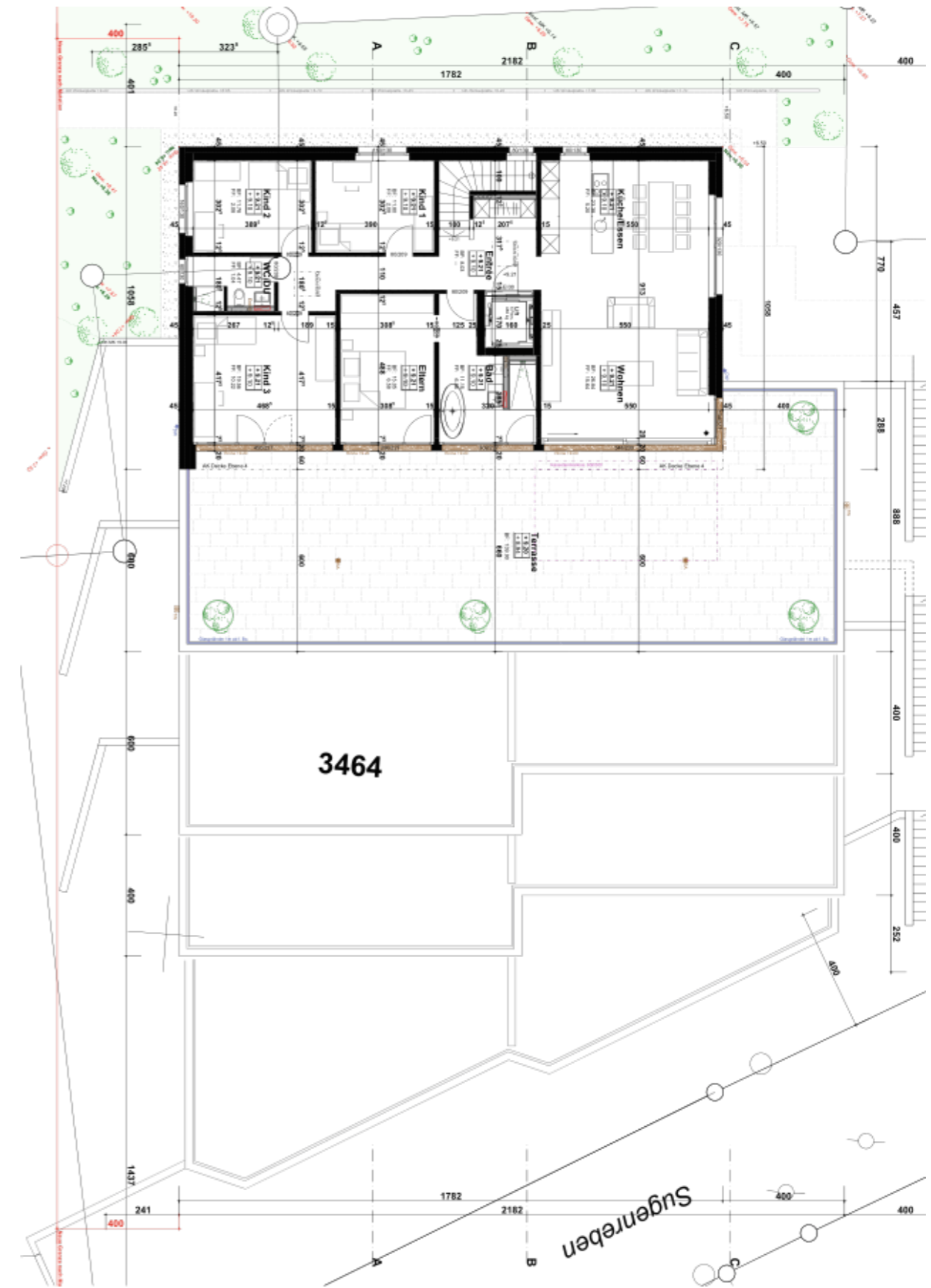
Ebene 3: 3.5 Zi-EWG 91 m²
 4.5 Zi-EWG 118 m²



Terrasse 65 m² für die 4.5 Zi-EWG

Terrasse 44 m² für die 3.5 Zi-EWG

Ebene 4: 5.5 Zi-EWG 150 m²
 Attika-Wohnung



Terrasse der Attika-Wohnung = 139 m² (Keller auf Ebene 1)



THE RE/MAX COLLECTION

DAS Team Ihres Vertrauens

INVESTOREN & BAUHERREN-TEAM

gleichzeitig Ihre zukünftigen Nachbarn

Chris & Regina Rettenbacher

Im Immobilienbereich sehr gut vernetzt, nach dem Credo
„in der Region - für die Region“

> ERZBACH Immobilien AG
www.erzbach-immobilien.ch
Sugenreben 7, 5018 Erlinsbach

> Gebäudeverwalter Wielandhaus Aarau

> Besitzer und Betreiber des Aarauer Netzwerkclubs
www.city-tower.ch mit einem aktiven Netzwerk
von rund 1000 Memberclub-Mitgliedern



Christian & Regina Rettenbacher

PLANUNG, BAUMANAGEMENT und AUSFÜHRUNG

MERZ AG Bauunternehmung
5024 Küttigen Tel. 062 839 80 40

MERZ AG macht den Bau und das schon seit 1921.
Als regional verankerte Architektur- und Bauunternehmung
setzen sich die MERZ AG und ihre Mitarbeiter mit viel
Engagement für die Anliegen ihrer Kunden ein.
MERZ ist heute ein Begriff für nachhaltige Baulösungen
und erstklassige Wertarbeit für Klein- und Grossaufträge.

Dürfen wir auch Ihre Sympathie gewinnen?



MERZ AG, Bauunternehmung

VERKAUF & MARKETING

Objekt-Webseite: www.remax.ch/de/119841002-34

Pius Götschi RE/MAX Immobilien Aarau
Inhaber, Betriebsoek. dipl. oek. und dipl. Immobilien-Makler

Urmila Rey Büro-Assistenz

Nicolas Götschi RE/MAX Immobilien Aarau
Mediamatiker und dipl. Immobilien-Makler

EINLADUNG: Das Exposé und die Grundrisspläne geben
einen ersten Eindruck - Sie sind interessiert, solvent und
haben Ihr Finanzierungsbudget geklärt, dann laden wir Sie
herzlich zur Besprechung ein. **Rufen Sie JETZT an:**
Pius Götschi 075 501 5000



Pius Götschi & Urmila Rey & Nicolas Götschi



Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX your choice Aarau** - Ihre überzeugte Wahl ...

für das Bewerten, Präsentieren, Vermarkten und Verkaufen

KÄUFER: Sie suchen Ihren **WOHNTRAUM** – dann erfassen Sie gratis Ihren Suchwunsch, denn bevor eine Liegenschaft online vermarktet wird erhalten Sie den Tipp! Online-Suchwunsch: <https://www.remax-aarau.ch/suchwunsch>

EIGENTÜMER - wenn Sie eine Liegenschaft zu verkaufen haben, beachten Sie: RE/MAX bedeutet **Real Estate MAXIMUM**; wir präsentieren professionell, vermarkten engagiert und kreativ und verkaufen verhandlungssicher! **SPEZIAL-ANGEBOTE:**

- A) **50% für 360° virtuelle Besichtigung** (bis 30.11.2021): <https://www.remax-aarau.ch/virtueller-rundgang>
B) **GRATIS-Schnellbewertung** online: <https://www.remax-aarau.ch/schnellbewertung>



Pius Götschi
Betriebsoek. dipl. oek.
dipl. Immobilien-Makler & Marketer

Standortleiter Aarau, Inhaber & GF
075 501 5000, neue Swisscom-Vorwahl!
pius.goetschi@remax.ch

RE/MAX your choice - Aarau
Pelzgasse 7, 5000 Aarau

Tel. Büro 062 501 5000
yourchoice-aarau@remax.ch



 **Webseite**

QR-Link zur Objekt-Internetseite dieser Liegenschaft, ANWENDUNG:
Mit Ihrem Smartphone / Fotofunktion, den QR-Code anvisieren,
Link öffnen => Webseite & eBook oder 360° virtuelle Besichtigung.

Eine vertrauliche Besprechung können wir gerne im RE/MAX-Büro
Aarau terminieren, nach einem persönlichen Telefongespräch, sowie
der Klärung der Finanzierung - wir unterstützen Sie gerne auch beim
Verkauf Ihrer Immobilie; mit RE/MAX erzielen Sie den Bestpreis!
Sie sind herzlich zum Besuch eingeladen - rufen Sie jetzt an.