

3 ½ Zimmer Wohnung, Herrenmatt 18, 5200 Brugg

CHARMANT WOHNEN

Die ruhig gelegene, helle und charmante Wohnung zeichnet sich durch ihre Natur- und Zentrumsnähe, sowie dem gut unterhaltenen, hochstehenden Ausbau aus.

**Eigentumswohnung
mit Garten**

CHF 1'070'000

(2 TG-Pl. à je CHF 35'000)

Verfügbar nach Vereinbarung





Willkommen in Brugg



Brugg – attraktives Städtlein...

Brugg ist eine historische Stadt im Kanton Aargau, bekannt für ihre habsburgischen Wurzeln, ihre malerische Altstadt und ihre Lage direkt an der Aare.

... gut versorgt und vernetzt

Die Stadt profitiert von guten Einkaufsmöglichkeiten, ihrer strategischen Lage als Bahnknotenpunkt und ist Sitz der Fachhochschule Nordwestschweiz.

... mit hoher Lebensqualität

Mit rund 13.000 Einwohnern bietet die Stadt vielfältige Möglichkeiten. Dank der privilegierten Lage am „Wasserschloss“ der Schweiz (Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat) lädt die unmittelbare Umgebung zu ausgiebigen Spaziergängen, Sport und Entspannung in der Natur ein. Ein pulsierendes Nachtleben und zahlreiche Freizeitangebote bieten zudem die ideale Gelegenheit, die Gesellschaft Gleichgesinnter zu genießen und aktiv am lebendigen Stadtleben teilzunehmen.

... und auf einen Blick...

- ... Brugg erstreckt sich über eine Fläche von 8,26 km²
- ... Das Stadtzentrum liegt auf etwa 350 m ü. M.
- ... Der tiefste Punkt an der Aare befindet sich auf 328 m ü. M.
- ... Während die höchste Erhebung (Bruggerberg) rund 516 m ü. M. erreicht.



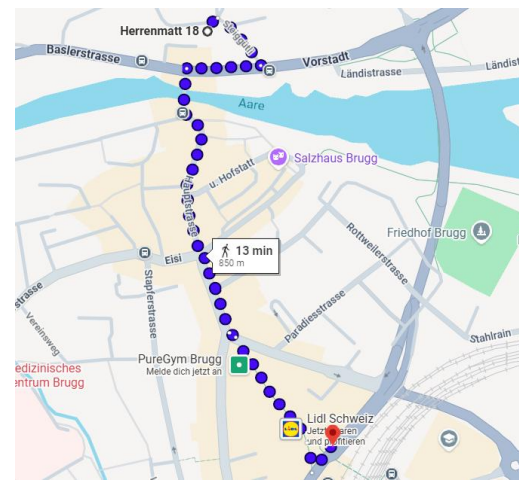
Optimale Verbindungen

Rasch im Zentrum...

Egal, wohin es Sie zieht – von hier aus sind Sie schnell am Ziel. Die Stadt Aarau und das deutsche Waldshut erreichen Sie in rund 30 Minuten, Baden in knapp 20 Minuten. Zürich liegt etwa eine Dreiviertelstunde entfernt und Luzern ist in einer Stunde erreichbar. Besonders praktisch: Die Autobahnanschlüsse zur A3 (Brugg oder Frick) sind nur etwa 8 bis 12 Minuten entfernt und bieten Ihnen eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

und auch...

Die Lage punktet mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Den Bahnhof Brugg erreichen Sie in nur 13 Gehminuten. Von dort bieten verschiedene Buslinien und regelmässige Schnellzüge optimale Verbindungen in die gesamte Region. Auch für den Alltag ist gesorgt – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kinos, Restaurants, Fitnessstudios, etc., sowie Arzt- und Zahnarztpraxen befinden sich in direkter Nähe.





Objektbeschreibung

Objekt:

Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen, Einstellhalle, Heizraum, Keller, Gemeinschaftsgarten und einem kleinen Privatgarten. Die Eigentümer haben ein gutes Verhältnis und teilen die Administrativaufgaben, Unterhalt und Pflege unter sich auf, wodurch die Nebenkosten tief gehalten werden können.

Lage:

Die attraktive Parzelle Nr. 1991 umfasst 1024 M² und steht wie eine in Vergessenheit geratene Bebauungsinsel im Spannungsfeld zwischen der Vorstadtzeile und der "Herrenmatt", einem gepflegten Einfamilienhausquartier abseits von verkehrsreichen Strassen. Seine leichte Hanglage profitiert von einer optimalen Sonnenausrichtung mit Ausblick auf Altstadt, Aare und Bruggerberg. Die historische Stadtmauer sowie die hochgewachsene Platane verbreiten eine atmosphärische Stimmung.

Präzis gesetzte Gartenmauern definieren den Hauptzugang sowie die Einfahrt in die Einstellhalle. Die Erdgeschosswohnung (Hochparterre) hat Zugang zu einem privaten, begrenzten Aussenraum. Die übrigen Flächen werden gemeinschaftlich genutzt. Eine bestehende Seerosenteichanlage (Element aus den fünfziger Jahren) bestimmt das Herzstück der Gemeinschaftsanlage.

Objekt:

Die zum Kauf stehende 3 ½ Zimmerwohnung, mit knapp 100 m² Nutzfläche, befindet sich im Hochparterre und kann Strassenseitig ebenerdig erreicht werden. Die Wohnung hat einen ansprechenden, praktischen Grundriss und wurde mit hochwertigen Materialien gestaltet. Beim ersten Betreten fällt auf, mit wie viel Liebe und Hingabe die Eigentümer die Wohnung pflegen. Im grosszügigen Entrée befinden sich die Garderobe und der Eingang zum Gäste-WC. Im Anschluss an die Garderobe erreicht man das praktische Reduit, indem sich, nebst genügend Stauraum, die Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler befinden. Entlang des Korridors befinden sich die Zugänge zum Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, sowie den beiden Schlafzimmern. Geradeaus kommt man in den grosszügig gestalteten Ess-, Wohnbereich mit direktem Zugang zur gedeckten Terrasse (18 m²). Von der Terrasse führt eine kleine Treppe, welche, getrennt durch eine Gartentür, in den privaten Aussenbereich führt.



Objektbeschreibung

Bauweise:

Das MFH mit Baujahr 2010 wurde über all die Jahre bestens unterhalten. Das Haus wurde in Massivbauweise mit Betondecken, Backsteinmauerwerk und Aussendämmung erstellt. Die, für die Innenwände, verwendeten Scherbackstein (Calmo) weisen sehr gute Schalldämmeigenschaften auf. Die Rahmenverbundfenster wurden in Holz-Metall ausführt.

Nebenräume:

Im Untergeschoss befinden sich die Einstellhalle mit sechs Parkplätzen, die separat abschliessbaren Keller und der Heizungsraum mit 5 individuellen Wärmepumpen, für jede Wohnung eine eigene.

Haupträume:

Wohn- und Nutzfläche, aufgeteilt in:

Untergeschoss:

- Keller; Einstellhallenplätze N° 1 & N° 4 (mit direktem Zugang zum Treppenhaus / Lift und elektrisch bedienbaren Garagentor); Heizraum;

Erdgeschoss:

- Entrée; Gäste-WC; Korridor; Badezimmer; Reduit; Kinderschlafzimmer, Elternschlafzimmer; Küche; Essen; Wohnen;
- Terrasse und Zugang zum Privatgarten;

Innenausbau:

- Bodenbeläge Eiche Colorado, gebürstet und geölt;
- Küche in «BestformClassic» Oberflächen in Anthrazit; Granitabdeckungen (Nero Assoluto, dark geschliffen); Glasrückwand in Floatspiegel; Induktionskochfeld (60cm) flächenbündig montiert; oberliegender Backofen; Geschirrspüler (Neu 2025) und Kühlschrank (alle Geräte von Siemens); grosszügiger, gut konzipierter Stauraum.
- Grosszügiges Bad/Dusche/WC mit Lavabo; separates Gäste-WC mit Lavabo und Milchglas-Trennwand;

Haustechnik:

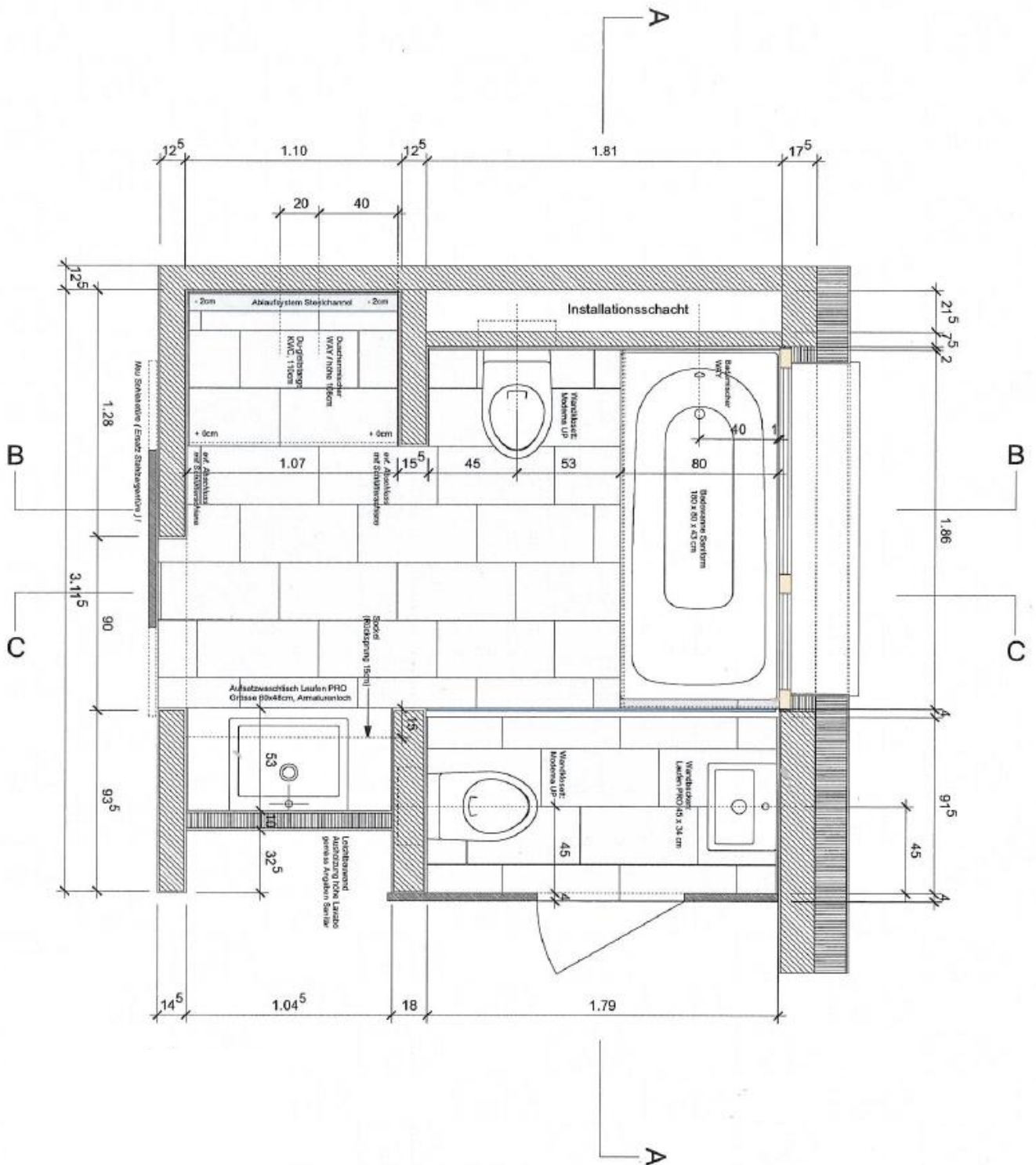
- Wohnungsspezifische Wärmepumpe, welche ausserdem über eine kontrollierte Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung verfügt; Bodenheizung; zentrale Entkalkungsanlage.

Möblierung:

- Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, in Absprache mit dem Eigentümer, Teile der Möblierung zu übernehmen.

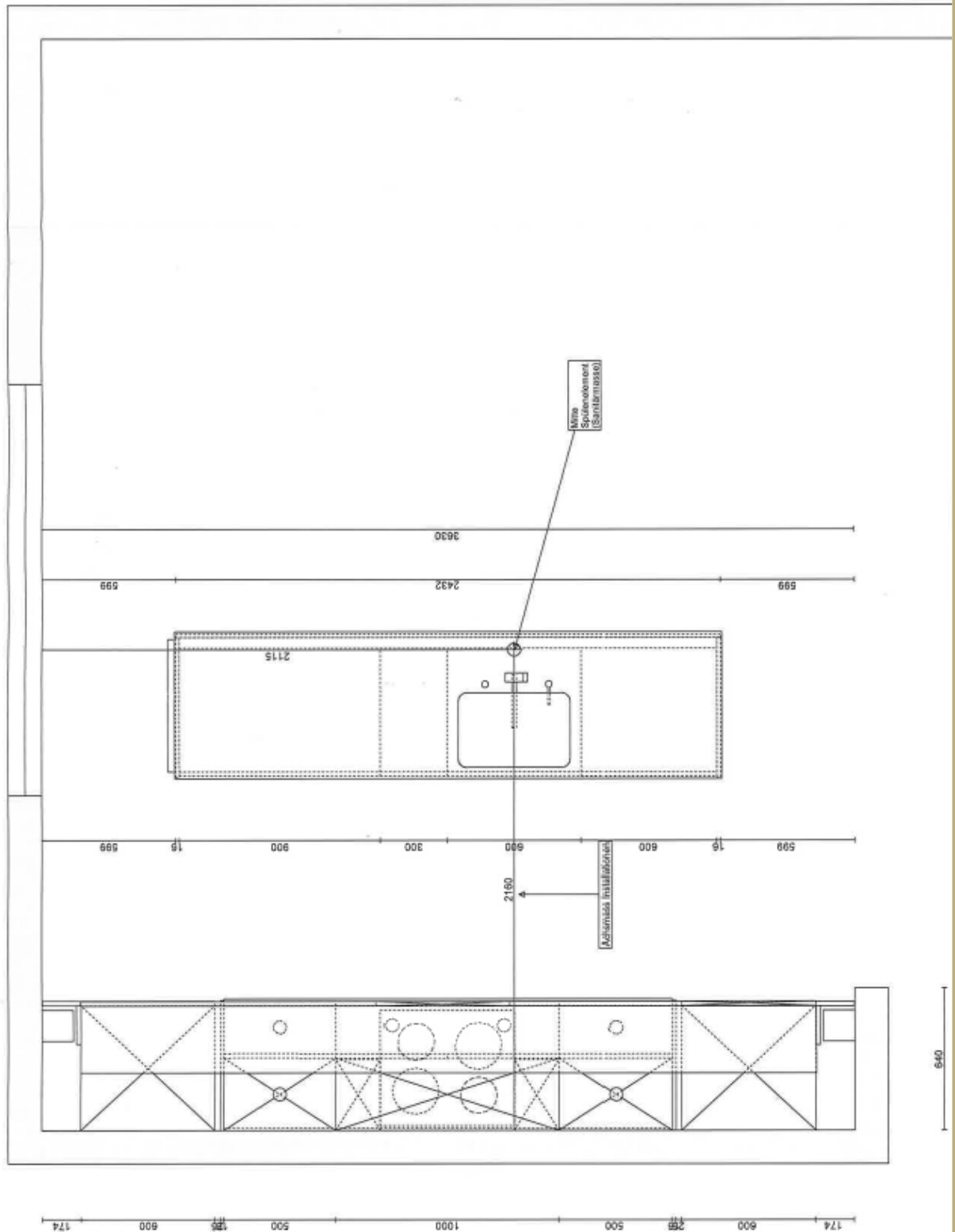


Badezimmerplan



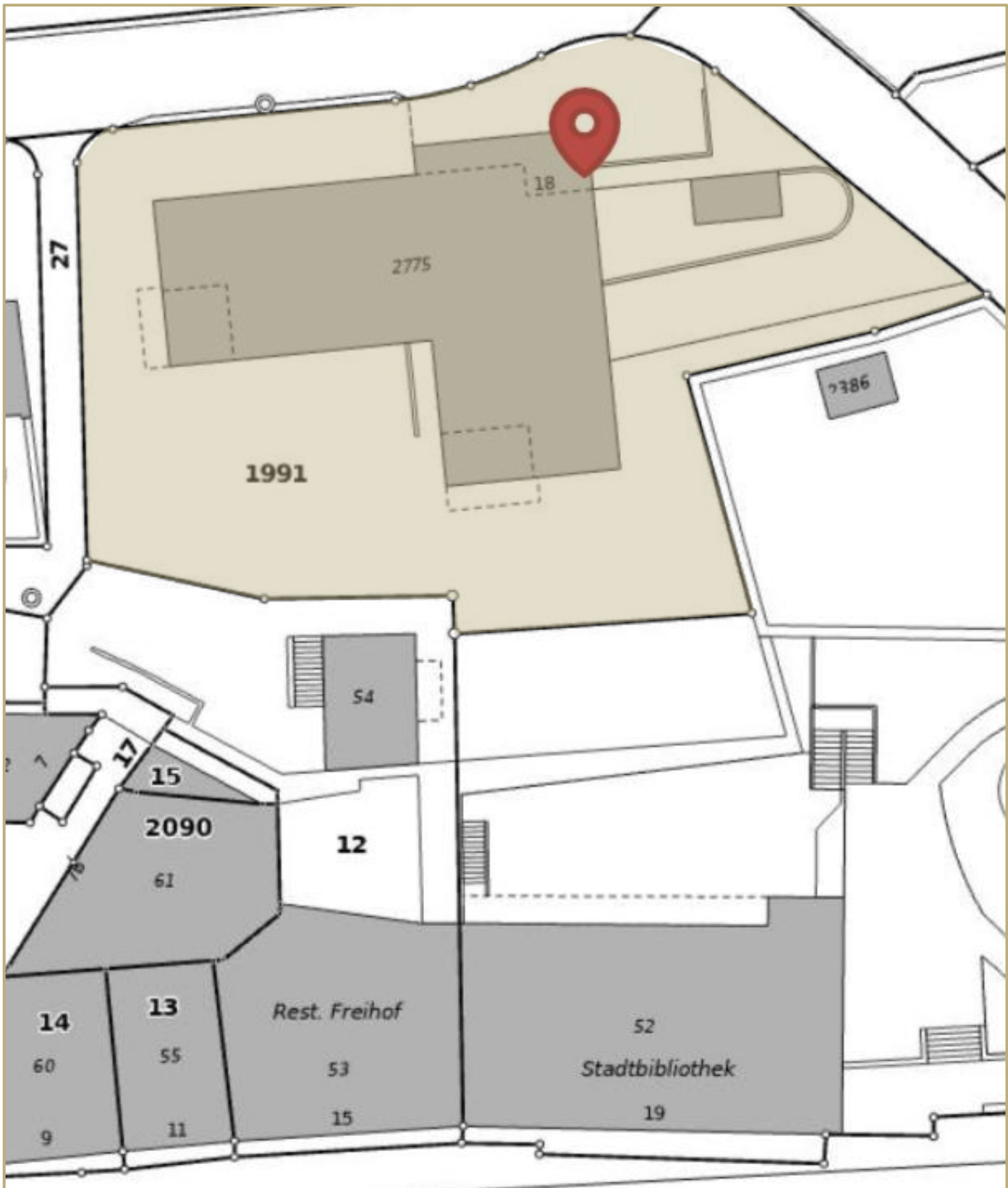


Küchenplan





Situationsplan





Impressionen Aussen





Impressionen Terrasse





Impressionen Küche & Essen



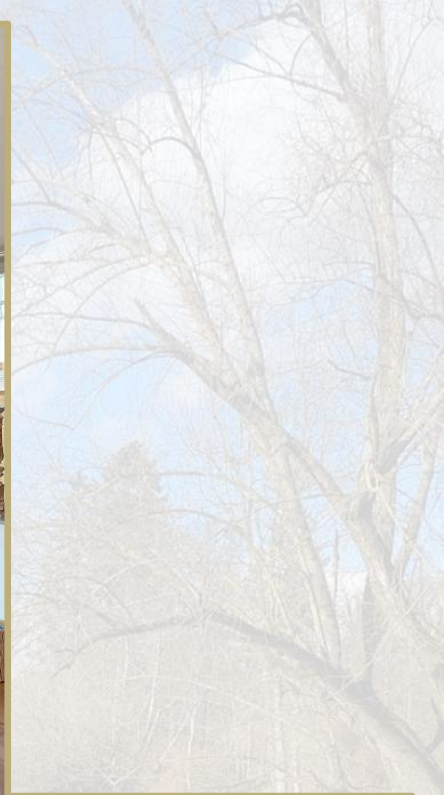


Impressionen Küche & Essen



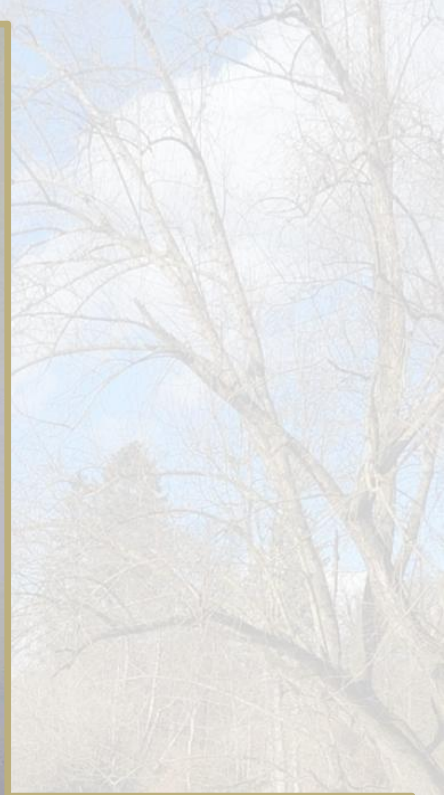


Impressionen Wohnen



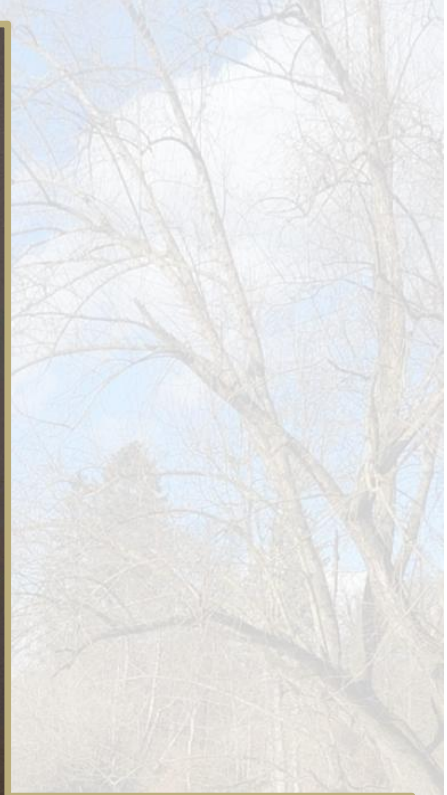


Impressionen Badezimmer



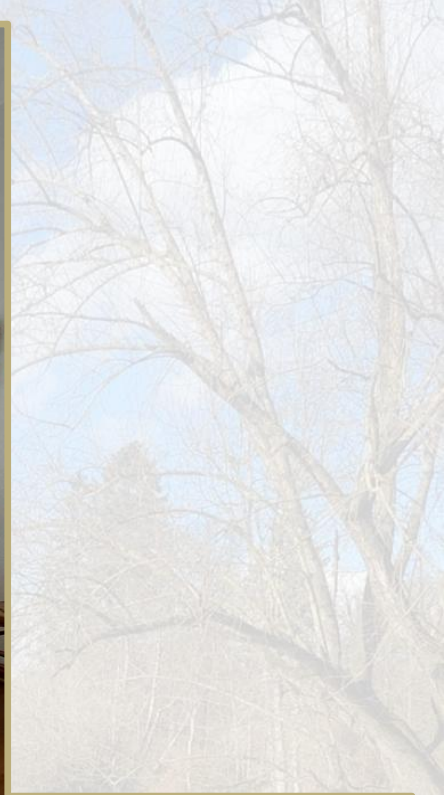
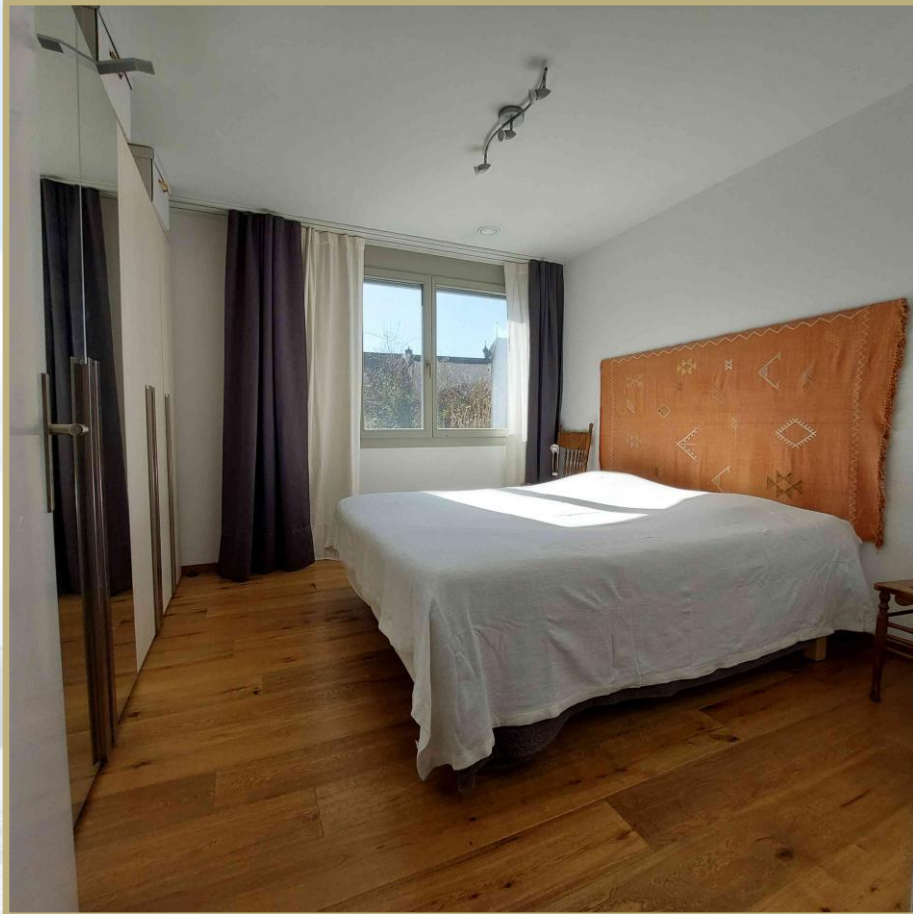


Impressionen Gäste-WC



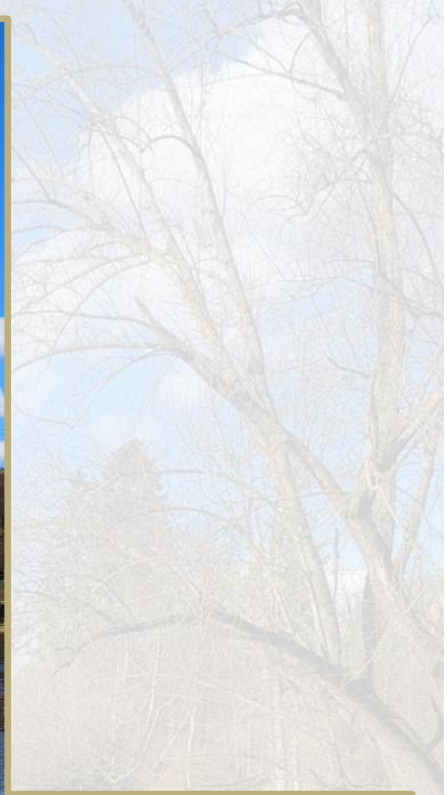


Impressionen Schlafzimmer





Impressionen Naturnähe





KAUFMODALITÄTEN

Zahlungsmodalitäten

Mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung verpflichten sich die Käufer, eine Anzahlung von CHF 20'000 als Reservationszahlung zu leisten. Diese Anzahlung wird nicht verzinst.

Bei einem Rücktritt von der Reservationsvereinbarung seitens der Käuferschaft wird die Anzahlung zur Deckung der Umtriebe verwendet. Die Restzahlung erfolgt per Übergang von Nutzen und Schaden.

Gebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren übernehmen die Käufer- bzw. die Verkäuferschaft je zur Hälfte.

Eine allfällige Gewinn- oder Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferschaft.

Termin

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach gegenseitiger Absprache, bevorzugterweise per 31.07.2026. Das Objekt wird mietfrei übernommen.

Zwischenverkauf

Das Angebot ist freibleibend. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt bis zum Abschluss einer Reservationsvereinbarung vorbehalten. Die Verkäuferschaft behält sich vor, das Objekt an den meistbietenden Käufer zu verkaufen.

Rechtlicher Hinweis

Die in der Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.



RIEL Invest AG

Dorfstrasse 37
CH-6026 Rain

Telefon +41 (0)79 762 67 35
Mail rolf.zurkirchen@rz-management.ch

Ihr Kontakt
Herr Rolf Zurkirchen

Rain, im März 2026