



● Jetzer Immobilien

ZUZGEN/AG

Attraktive EG-Wohnung mit Terrasse, Garten und Weitsicht



Zusätzlicher Wellnessraum mit Gartenanschluss

CHF 985'000.—



● Jetzer Immobilien

Lage

ZUZGEN



Zuzgen ist ein idealer Wohnort für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber dennoch gut angebunden sein möchten. Die Gemeinde bietet eine ausgewogene Mischung aus traditionellen Bauernhäusern, modernen Einfamilienhäusern und neuen Wohnlösungen. Die hohe Lebensqualität, das aktive Dorfleben und die familienfreundliche Infrastruktur machen Zuzgen besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt.

Öffentlicher Verkehr

Zuzgen ist durch Buslinien gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Möhlin oder Stein-Säckingen. Die Nähe zur Autobahn A3 sorgt für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto in Richtung Basel und Zürich.

Bildung

Kindergarten:	wird im Ort unterrichtet
Primarschule:	wird im Ort unterrichtet
Betreuungsangebote:	im Ort
Höhere Schuljahre:	in Nachbarort Möhlin



● Jetzer Immobilien

Objektdaten

Adresse: Schulstrasse 25, 4315 Zuzgen

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 160 m²
Nutzfläche: ca. 53 m²
Grundstückfläche: 719 m²
Zimmer: 3.5
Separates Zimmer im UG: **1 (Total 4.5 Zimmer)**
Gäste-WC: 1
Bad/Dusche/WC: 2
WM/TB: in der Wohnung

Baujahr: 2014
Terrasse EG: ja (ca. 23 m²)
Sitzplatz UG: ja (ca. 21 m²)
Lift: ja
Kellerabteil: 1 im Preis inbegriffen

Garagenplatz: 1 im Preis inbegriffen
Aussenparkplätze: 2 im Preis inbegriffen

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

Infrarotsauna: ja



● Jetzer Immobilien

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgebaute Erdgeschosswohnung** überzeugt durch ihren **erstklassigen Ausbaustandard**, eine sonnige Terrasse mit **wunderschöner Aussicht** sowie einem **durchdachten Grundriss**. Der helle und grosszügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bietet ein angenehmes Wohnambiente. Die moderne Küche ist elegant in den Wohnbereich integriert. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fussbodenheizung in der gesamten Wohnung.

Das Schlafzimmer verfügt über eine direkt angeschlossene Ankleide. Angrenzend befindet sich das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Doppel-Lavabo.

Über den **Lift** gelangen Sie bequem ins Untergeschoss. Dort befindet sich ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Raum mit Dusche/WC und Infrarotsauna. Zudem haben Sie Zugang zu einem **Garten mit Sitzplatz** mit weiteren 21 m² Fläche und fantastischer Weitsicht.

Zum Angebot gehören ausserdem eine **Garage** sowie **zwei Aussenparkplätze**, welche **im Kaufpreis inbegriffen** sind.



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen



Infrarotsauna



Lift



● Jetzer Immobilien

Grundriss EG



Erdgeschoss



● Jetzer Immobilien

Grundriss UG



Kellergeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Kellergeschoss		
Sep. Raum zu Whg.:	ca. 33.42 m ²	
Du/WC:	ca. 3.47 m ²	
Terrasse:		ca. 21.00 m ²
Keller:		ca. 8.66 m ²
Erdgeschoss		
Hauswirtschaftsraum:	ca. 5.67 m ²	
Gang:	ca. 14.88 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 37.17 m ²	
Küche:	ca. 14.53 m ²	
Ankleide:	ca. 9.20 m ²	
Schlafen:	ca. 19.00 m ²	
Dusche/WC:	ca. 7.39 m ²	
Arbeiten:	ca. 15.07 m ²	
Terrasse:		ca. 22.96 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 159.80 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 52.62 m²

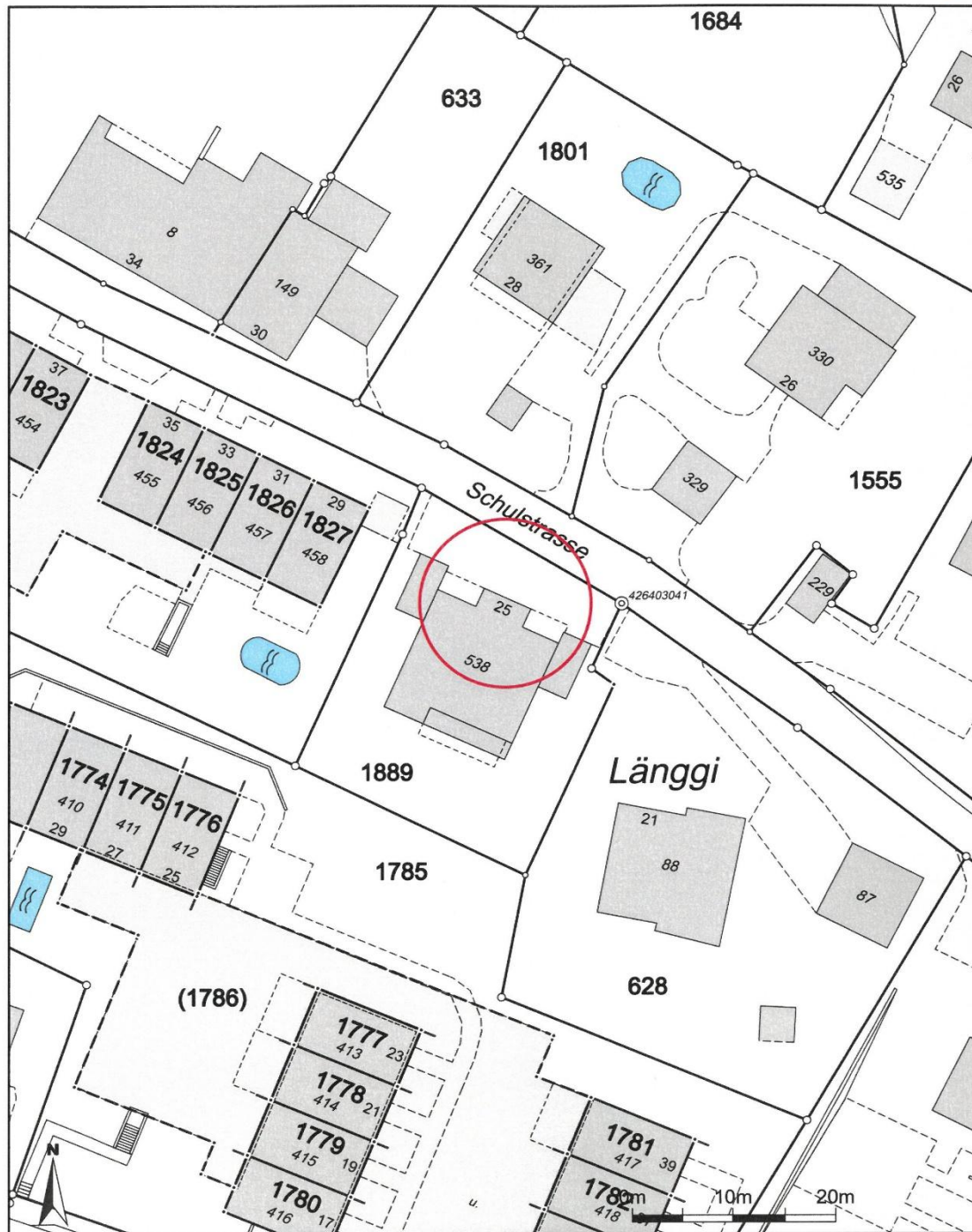


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Schulstr. 25, 4315 Zuzgen



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

14.10.2025

Quelle: Amtliche Vermessung

Masstab 1:500

Zentrumskoordinaten: 2'634'563, 1'264'118



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Zuzgen	1889	Liegenschaft	Nein
Zuzgen	1889-1	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 14. Oktober 2025

Grundbuchverwalter/-in

Nachbauer



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zuzgen / 1889

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4264 Zuzgen
Grundstück-Nr.: 1889
E-GRID: CH909833810691

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Länggi
Plan-Nr.*: 37
Fläche*: 719 m2
Kulturart*: Gebäude, 212 m2
Übrige befestigte Fläche, 130 m2
Gartenanlage, 377 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 538, 212 m2
Schulstrasse 25, 4315 Zuzgen 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 1537 (Parzellarvermessung Los 7)

Eigentum:

STW Zuzgen/1889-1 Anteil 500/1000 09.12.2013 009-2013/6721/0 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Zuzgen/1889-2 Anteil 500/1000 09.12.2013 009-2013/6721/0 Begründung
Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

09.12.2013 009-2013/6721/0 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des
Gebäudes** ID.009-2013/009217
09.12.2013 009-2013/6721/0 **Stockwerkanteile verpfändet** ID.009-2013/009218

Dienstbarkeiten:

15.05.2012 009-1340 (R) **Grenzbaurecht** ID.009-1955/131502
z.L. LIG Zuzgen/628
09.12.2013 009-2013/6720/0(R) **Näherbaurecht für Garage** ID.009-2013/009178
z.L. LIG Zuzgen/628
09.12.2013 009-2013/6720/0(L) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.009-2013/009179
z.G. LIG Zuzgen/628
09.12.2013 009-2013/6720/0(R) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.009-2013/009179
z.L. LIG Zuzgen/628

Grundlasten:

keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zuzgen / 1889

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. Oktober 2025: keine
Geometergeschäfte bis 12. Oktober 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Zuzgen / 1889-1

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4264 Zuzgen
Grundstück-Nr.: 1889-1
E-GRID: CH146154992104

Stamm-Grundstück: LIG Zuzgen/1889
Wertquote: 500/1000
Mit Sonderrecht an: 3 1/2 - Zimmerwohnung und Garage im Erdgeschoss mit Nebenräumen im Untergeschoss

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Anmerkungen:

09.12.2013 009-2013/6721/0 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.009-2013/009217
09.12.2013 009-2013/6722/0 **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft** ID.009-2013/009238

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

09.12.2013 009-2013/6724/0 **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, Max. 10%**, ID.009-2013/002495, Einzelpfandrecht.



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Zuzgen / 1889-1

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten
(UID: CHE-106.842.854)

29.08.2016 022-
2016/6927/24

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. Oktober 2025: keine
Geometergeschäfte bis 12. Oktober 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Police Nr. 331294

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 538

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Zuzgen	538	Schulstrasse 25	2014
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
27.03.2015	1.0	1'624	559

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	1'396'000	0.330	460.70
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	13.95
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	526.70
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	51.35
Eidg. Stempelabgabe 5%			52.65
Interventionsabgabe	1'396'000	0.045	62.80
Präventionsabgabe	1'396'000	0.030	41.90
Total			1'210.05

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 331294 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Liftanlage Meico 5P 400 Kg
- Komfortlüftungen 2Stk, in m3/CHF eingerechnet

47'100



● Jetzer Immobilien

Über uns

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch oder eine unverbindliche Besichtigung, dann stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:



JETZER IMMOBILIEN GMBH, Marktgasse 6, 4310 Rheinfelden

Telefon: +41 (0) 61 836 20 00

Handy: +41 (0) 79 767 70 01

E-Mail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Meine Angebote finden Sie auf
www.jetzerimmobilien.ch

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne meine Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von JETZER IMMOBILIEN GMBH abgelehnt.

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.
Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen.
Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.