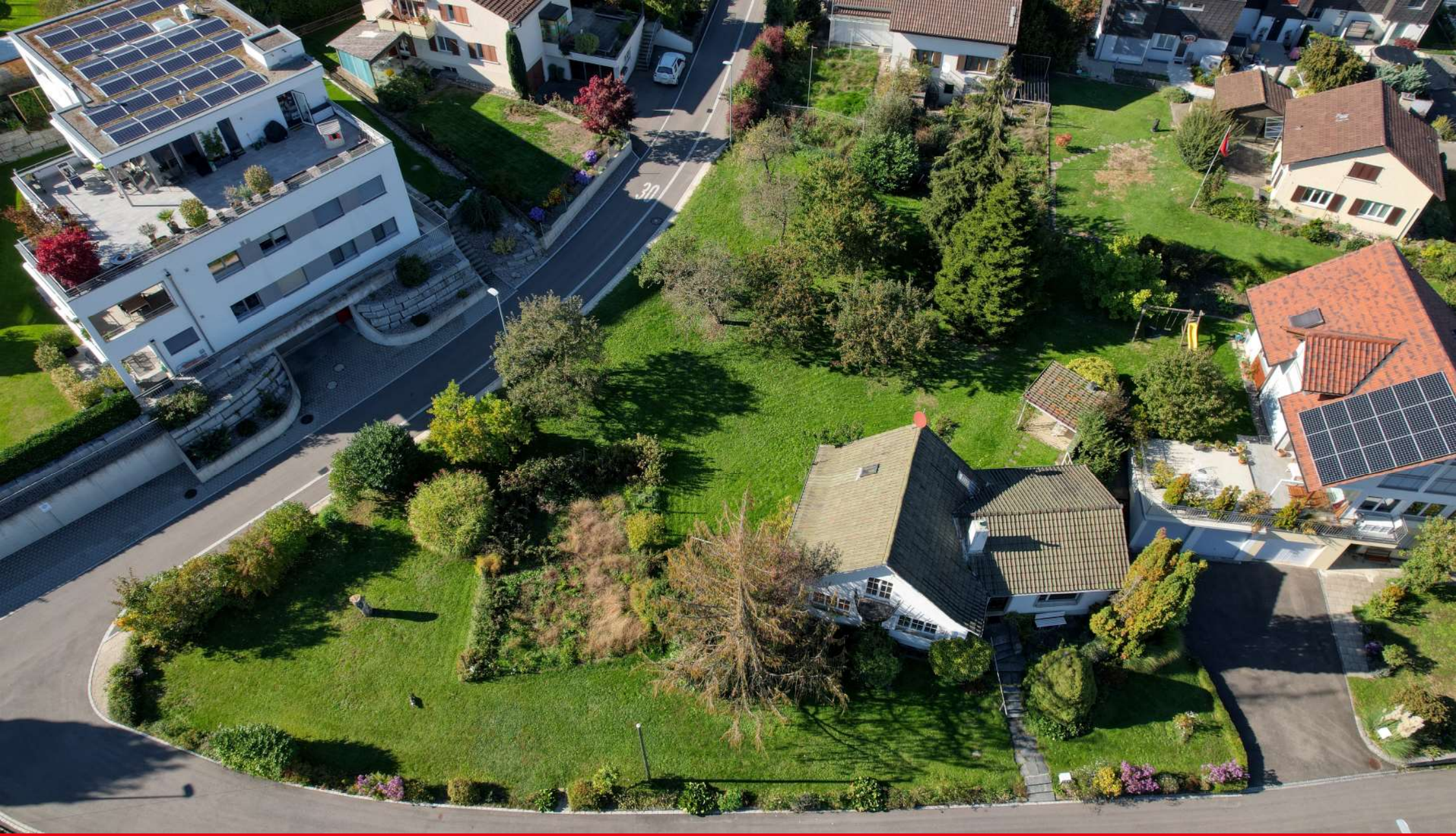




Baulandparzelle mit Weitsicht an herrlicher Lage!
Ehrendingen (Bezirk Baden) · Aargau



Eckdaten

- Adresse: Katharinenweg 1, 5420 Ehrendingen AG
- Bebauung: 1 älteres Einfamilienhaus
- Grundstücksgrösse: ca. 1'406 m²
- Parzellen-Nummer: 651
- Bauzone: Wohnzone 2 (W2)
- Ausnützung: gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Objekt ID: W-02QJTQ
- Verkaufsprozess: zweistufiges Bieterverfahren / Verkauf an den Meistbietenden
- Mindest-Verkaufspreis: CHF 1'275.--/m² oder insgesamt CH 1'792'650.--

Highlights

- Exzellente Lage am Hang
- Grosses Potential
- Südwestliche Ausrichtung
- Ganztägige Besonnung / Weitsicht
- Familienfreundliche Nachbarschaft
- Sehr ruhig und zentral gelegen

Objektbeschreibung

Dieses einmalige Grundstück liegt an einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Lage im beliebten Ehrendingen. Perfekt besonnt und mit unverbaubarer Aussicht über das Quartier und auf die Lägern kann auf einer Parzelle von 1'406 m² etwas Neues entstehen. Bebaut ist die Parzelle heute mit einem kleinen Einfamilienhaus, welches abgebrochen werden kann.





Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Ehrendingen

3.1 Bauzonen

Auszug § 6

Zonenbezeichnung: W2

Vollgeschosse: 2

Ausnützungsziffer: gemäss BNO

Max. Gebäudelänge: 25 m

Max. Gebäudehöhe: 7.80 m / 8.20 m

Max. Firsthöhe: 10.80 m / 11.20 m

Bei den Gebäude- und Firsthöhen gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang

Grenzabstand klein 4 m

Grenzabstand gross 8 m

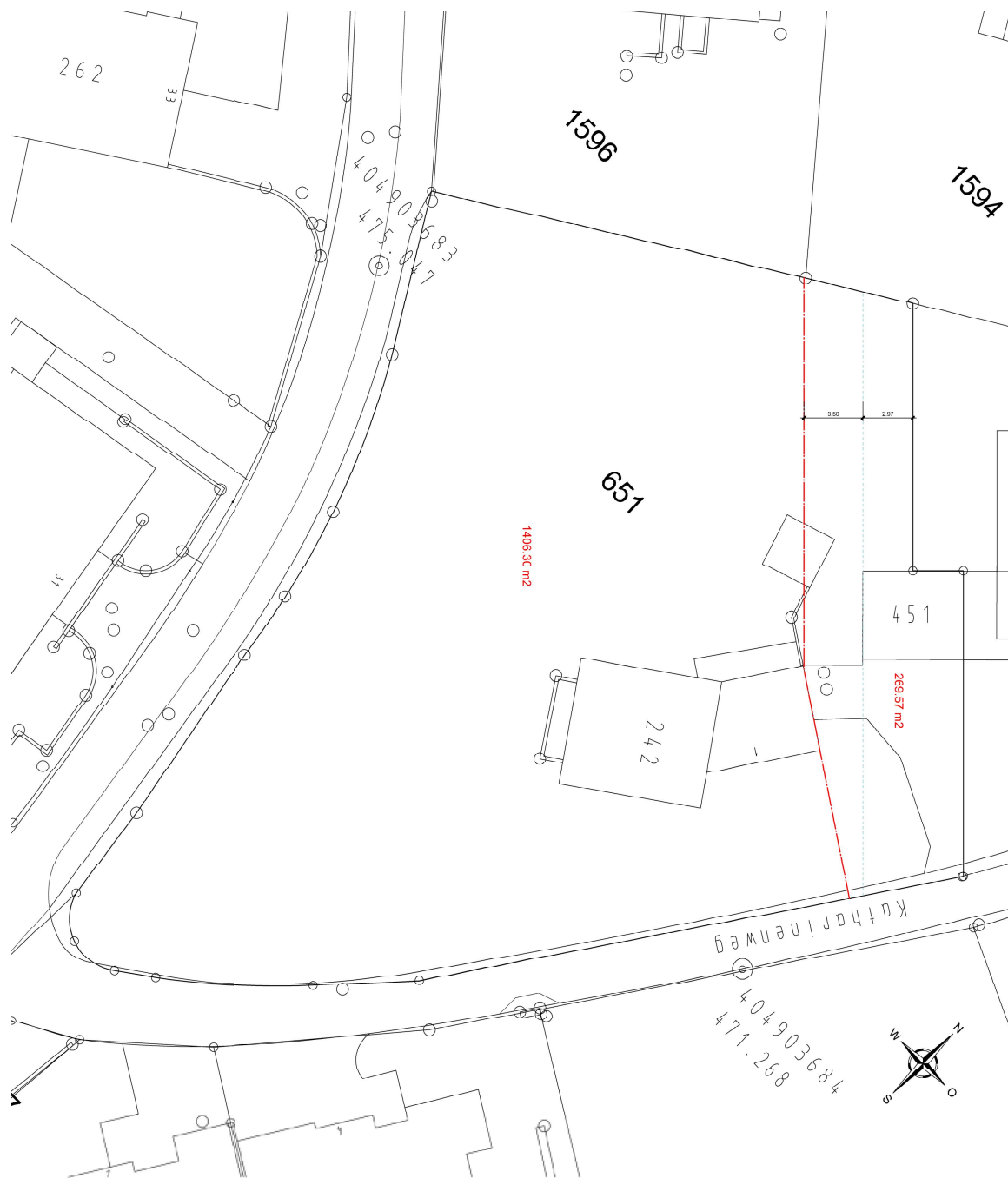
Mehrlängenzuschlag ab: 14 m

Auszug § 7

Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.







THOMSEN + LUDWIG
ARCHITEKTURBÜRO

KIRCHWEG 3 | T 056 222 38 80 | INFO@THOMSEN-LUDWIG.CH
5420 EHRENDINGEN | F 056 222 38 81 | WWW.THOMSEN-LUDWIG.CH

ABPARZELLIERUNG VARIANTE 1

DATUM 11.03.2022 ZEICHNER FB



Lage & Distanzen

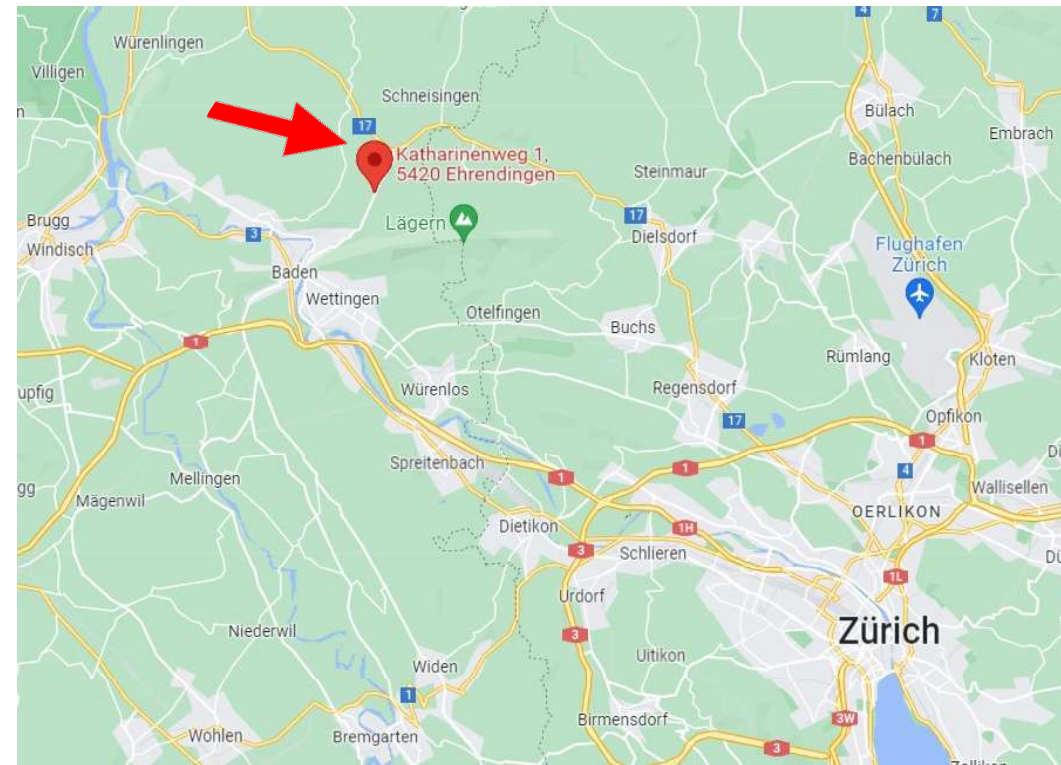
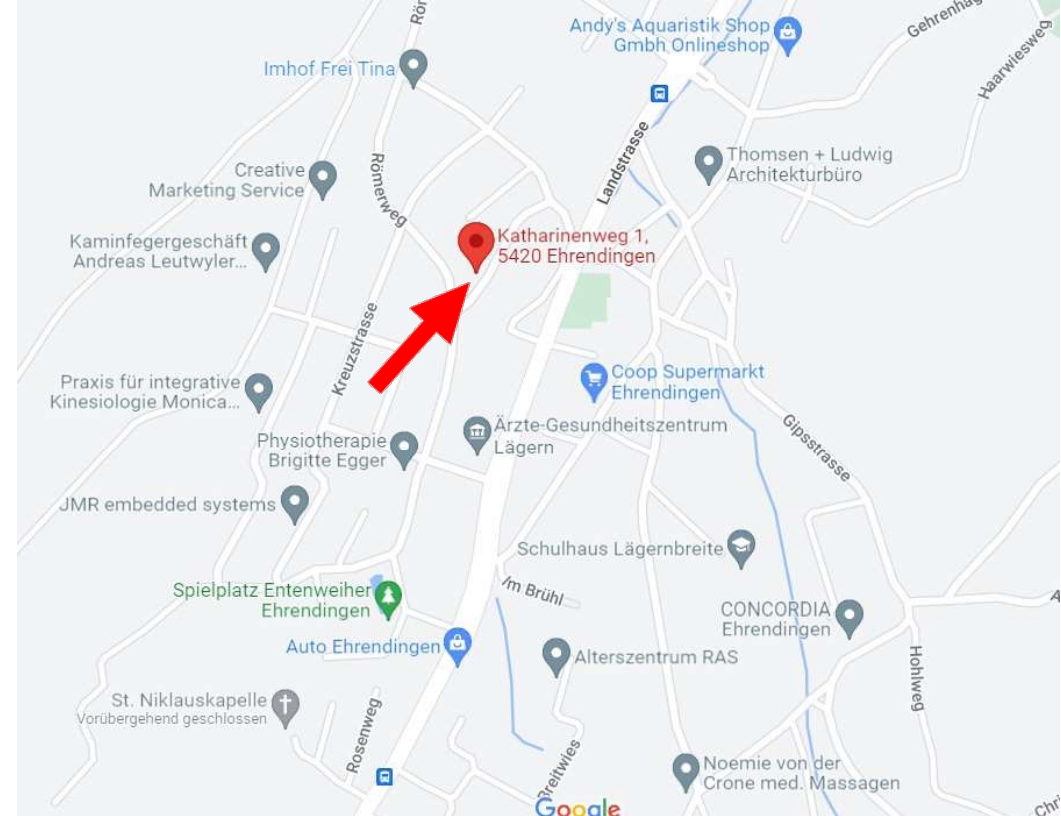
Die Gemeinde Ehrendingen zählt heute gut 4'900 Einwohner und liegt ca. 4 km nördlich von Baden und ca. 25 km von Zürich entfernt. Die Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss (Neuenhof / A1) beträgt ca. 10 Minuten. Die regelmässigen Busverbindungen bringen Sie in gut 8 - 12 Fahrminuten zum Bahnhof Baden, bzw. Niederweningen und in ca. 35 - 40 Minuten sind Sie am Hauptbahnhof Zürich.

Ehrendingen bietet eine zentrale Lage, viel Ruhe, ein pulsierendes Dorfleben, aktive Vereine und Naherholungsgebiete mit intakter Natur in unmittelbarer Umgebung. Der Steuerfuss liegt bei 108 %.

Sowohl den Kindergarten als auch die Primarstufe besuchen die Kinder im Dorf. Für die Oberstufe wechseln die Jugendlichen nach Baden, wo auch die nächstgelegenen Kantonschulen (Gymnasien) zu finden sind.

DISTANZEN IM ÜBERBLICK

Kindergarten	5 Min. Fussweg
Schule	8 Min. Fussweg
Einkaufsmöglichkeiten	5 Min. Fussweg
Bushaltestelle	5 Min. Fussweg
Erholung/Natur	Unmittelbar vor der Haustüre
Stadt Zürich	37 Min. Fahrzeit (ÖV) / 33 Min. Fahrtzeit (Auto)





Verkaufsprozess / Bieterverfahren

Der Verkauf der Parzellen Nr. 651 wird in einem zweistufigen Bieterverfahren durchgeführt. Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 1'275.--/m² bzw. CHF 1'792'650.--

Erste Angebotsrunde:

In der ersten Angebotsrunde ist bis spätestens 12. Dezember 2022 ein schriftliches (per Post oder per Mail) Kaufangebot einzureichen.

Zweite und finale Angebotsrunde:

Alle Interessenten, welche in der ersten Runde ein Angebot abgegeben haben, werden für die zweite Phase über das aktuelle Höchstgebot informiert. Sie erhalten dann die Möglichkeit, ihr Angebot bis spätestens 20. Dezember 2022 anzupassen. Sofern die letzten Angebote von zwei oder mehreren Anbietern gleichwertig sind, wird mit den Höchstbietenden eine weitere Runde durchgeführt.

Zuschlag:

Der finale Zuschlag wird durch die Verkäuferschaft erteilt. Die Verkäuferschaft behält sich einen Zwischenverkauf vor. Auch vorbehalten bleibt der jederzeitige Abbruch des Bieterverfahrens ohne Angabe von Gründen.

Angebote:

Die Angebote sind in der ersten Runde schriftlich per Post oder E-Mail termingerecht einzureichen. Die Angebote der zweiten und letzten Runde sind ebenfalls schriftlich einzureichen. In der zweiten Runde ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank dem Angebot beizulegen. Sollte das Höchstangebot unter dem Mindestverkaufspreis von CHF 1'792'650.-- liegen, behält sich die Verkäuferschaft vor, das Kaufobjekt trotzdem an den Höchstbietenden zu veräussern oder aber auch von einem Verkauf abzusehen.

Ein Angebot muss die folgenden Bedingungen erfüllen:

- Name und Adresse der Käuferschaft
- Angabe des Kaufpreises in Schweizer Franken

Die Angaben in diesem Exposé wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf Ihre Richtigkeit zu prüfen. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer. Die Dokumentation ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich.

Engel & Völkers Baden-Bremgarten

EV Properties AG

Lizenzpartner der Engel & Völkers Wohnen Schweiz AG

Badstrasse 12, 5408 Ennetbaden AG

Tel. +41 56 200 88 77

baden-bremgarten@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/baden-bremgarten