

Exposé
Dorfstrasse
5306 Tegerfelden



Stilvoll wohnen mit Raum, Licht und
Lebensqualität 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus
in Tegerfelden

Einleitung



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Wer in Tegerfelden wohnt, entscheidet sich für naturnahes Leben mit Charakter – eingebettet in die sanften Hügel des Surbtals und geprägt von Weinbau, Tradition und starker Dorfgemeinschaft.

Nur wenige Minuten von Bad Zurzach und Döttingen entfernt, verbindet Tegerfelden ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Die Gemeinde liegt auf 383 m ü.M. und ist umgeben von Rebhängen, Wäldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Velotouren und Erholung in der Natur einladen.

Mit rund 1'300 Einwohnern bleibt Tegerfelden überschaubar und familiär. Das rege Vereinsleben, bekannte Feste wie der «Wysonntig» und die gepflegten historischen Bauten – darunter die reformierte Kirche und die Ruine der Burg Tegerfelden – verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Charme.

Auch infrastrukturell überzeugt Tegerfelden: Die Hauptstrasse 17 sorgt für direkte Verbindungen nach Baden und Zürich. Mehrere Postautolinien verbinden Tegerfelden mit Döttingen, Brugg und dem regionalen Bahnnetz.

Villnachern steht für Lebensqualität mit Tiefgang – ein Ort, an dem Natur, Tradition und moderne Ansprüche auf besondere Weise zusammenfinden.

Modernes Reiheneinfamilienhaus mit Stil, Raum und Ruhe

Dorfstrasse, 5306 Tegerfelden (AG)

Dieses stilvolle Reiheneinfamilienhaus (links) vereint Ästhetik, Komfort und Funktionalität – und bietet alles, was anspruchsvolle Familien oder Paare sich wünschen. Der 2026 fertiggestellte Neubau befindet sich in ruhiger Lage in Tegerfelden, eingebettet zwischen Wäldern und Wiesen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 178.5 m² auf einem 700 m² großen Grundstück bietet das freistehende Haus ein wohldurchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Zimmer und hochwertige Ausstattung – von edlen Bodenbelägen bis hin zu modernster Haustechnik.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und grosszügiger Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zu dem großen, gedeckten Sitzplatz und zur Gartenfläche. Die edle Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte und Geräten von Electrolux lässt keine Wünsche offen.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen mehrere Schlafzimmer sowie hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung – ideal für Familien oder Gäste. Das ausgebaute Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum – z. B. für Büro, Hobby oder Fitness.

Dank Wärmepumpe, dreifacher Verglasung und elektrischen Storen wohnen Sie hier nicht nur stilvoll, sondern auch energieeffizient und zukunftssicher.

Das Wichtigste auf einen Blick

Adresse	Dorfstrasse, 5306 Tegerfelden
Objekttyp	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus (links), freistehend
Wohnfläche	ca. 178.5 m ² grosszügig & lichtdurchflutet
Grundstück	700 m ² mit viel Privatsphäre
Baujahr	2026 – Erstbezug
Sitzplatz	11.3 m ² – mit Aussicht ins Grüne
Parkplätze	1 Innen- & 1 Aussenplatz inklusive
Waschküche	Eigene WM & Tumbler von V-Zug
Boden & Ausstattung	Naturstein, Parkett, hochwertige Geräte

Tegerfelden – kompakt. lebendig. lebenswert.

Tegerfelden verbindet natürliche Ruhe mit Nähe zur Stadt.

Ideal für Familien, Berufstätige und alle, die langfristig denken



Fläche

7 km²

kompakt und naturnah



Einwohner

1'317 Menschen

Überschaubar & familiär soziale Stabilität



Altersstruktur

18 % Kinder | 62 % Erwerbstätige | 18 % Senioren

Stabiler Generationenmix – familiär & zukunftsicher

Wohnstruktur & Standortqualität

Kennzahlen zur Stabilität, Nachfrage & Alltagstauglichkeit in Villnachern

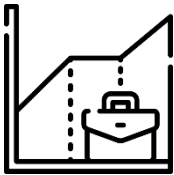


Leerstand

1.1% Leerstand

Sehr niedrige Leerstandsquote

Hohe Wohnnachfrage – Immobilien bleiben nicht lange frei.



Erwerbsstruktur

35 % Dienstleistung | 48 % Industrie | 17 % Landwirtschaft

Breit diversifizierte Arbeitsstruktur

Gute lokale Beschäftigungsbasis – attraktiv für verschiedene Berufsgruppen

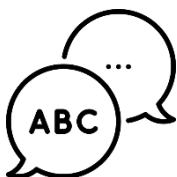


Eigentumsquote

42 % Eigentumsquote

Breit diversifizierte Arbeitsstruktur

Stabile Nachbarschaften und langfristige Lebensplanung



Sprachen

96.3 % Deutsch | 1.7 % Englisch | 0.4 % Französisch

Alltagstaugliche Kommunikation

Klare Verständlichkeit im Alltag – ideale Bedingungen für Integration.

KÜCHE – Design. Funktion. Qualität.

Durchdacht geplant, hochwertig ausgestattet – die Küche ist nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern der Mittelpunkt modernen Wohnens. Mit einem Ausstattungspaket im Wert von CHF 30'000.– (inkl. MwSt., Lieferung & Montage) bietet sie sowohl ästhetischen Anspruch als auch funktionale Effizienz.

Ausstattung im Überblick:

Arbeitsplatte	Naturstein, 20 mm, poliert – pflegeleicht & zeitlos elegant
Rückwand	Floatglas, Farbe frei wählbar – modernes hygienisches Finish
Möbeloberflächen	Melaminharz-beschichtet – robust und langlebig
Griffe	Bügelgriffe aus Edelstahl – klare Linien & wertige Haptik
Spülbecken	Edelstahl mit Drehknopfventil – funktional & hochwertig
Abfallsystem	Vollintegriert, mit Auszug und Abfalleimern – durchdachte Ordnung

Geräte (Standardmarke: Electrolux)

- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Dunstabzug im Hängeschränk (Umluft)
- Einbaubackofen, 60 cm
- Dampfbackofen, 60 cm
- Geschirrspüler, 60 cm
- Einbaukühlschränk mit Gefrierteil, 60 cm

Die Ausgestaltung der Küche erfolgt in direkter Absprache mit der Bauherrschaft. So haben Käuferinnen und Käufer die Möglichkeit, individuelle Wünsche hinsichtlich Ausstattung, Materialien und Layout einzubringen. Ziel ist es, eine Küche zu realisieren, die optimal auf Ihre Bedürfnisse und Ihren Lebensstil abgestimmt ist.

Die Kombination aus modernen Geräten, langlebigen Materialien und stilvollem Design schafft einen Raum, der im Alltag überzeugt – und in der Wertentwicklung Ihrer Immobilie sichtbar bleibt.

WOHNEN – Komfort trifft Atmosphäre

Die Wohnräume vereinen durchdachte Funktion mit modernem Wohngefühl. Von regulierbarer Fussbodenheizung bis zu dreifach verglasten Fenstern wurde jedes Detail auf Alltagstauglichkeit und Wertigkeit abgestimmt.

Ausstattung im Überblick – Wohnzimmer & übrige Zimmer

- Fussbodenheizung: Raumweise regulierbar – für individuellen Komfort
 - Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett oder Laminat
 - Elektrik: Deckenlampe, mehrere Schalter und Steckdosen, Kabel-TV-Leerrohr
 - Wände & Decken: Weissputzdecken, Wände mit Abrieb
 - Fenster: Dreifachverglasung, Holz/Aluminium, Lochfassade max. 1.20m Breite, Fensterbleche aus Kupfer
-

BADEZIMMER – Funktional, stilvoll, pflegeleicht

Helle Oberflächen, hochwertige Ausstattung und viel Stauraum machen das Bad zu einem Rückzugsort mit Substanz. Ausgewählte Materialien sorgen für Langlebigkeit und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Ausstattung im Überblick – Badezimmer

- Dusche: Ebenerdig mit Bodenablauf und Glaswand
- Badewanne: Mit WC, Waschtisch, Spiegelschrank mit Licht
- Waschen: V-Zug Waschmaschine & Tumbler pro Wohnung
- Keramische Platten: Wand & Boden

Durch die Kombination aus Qualität, Alltagstauglichkeit und zeitlosem Design entstehen Wohnräume, die sich heute gut anfühlen – und morgen wertvoll bleiben.

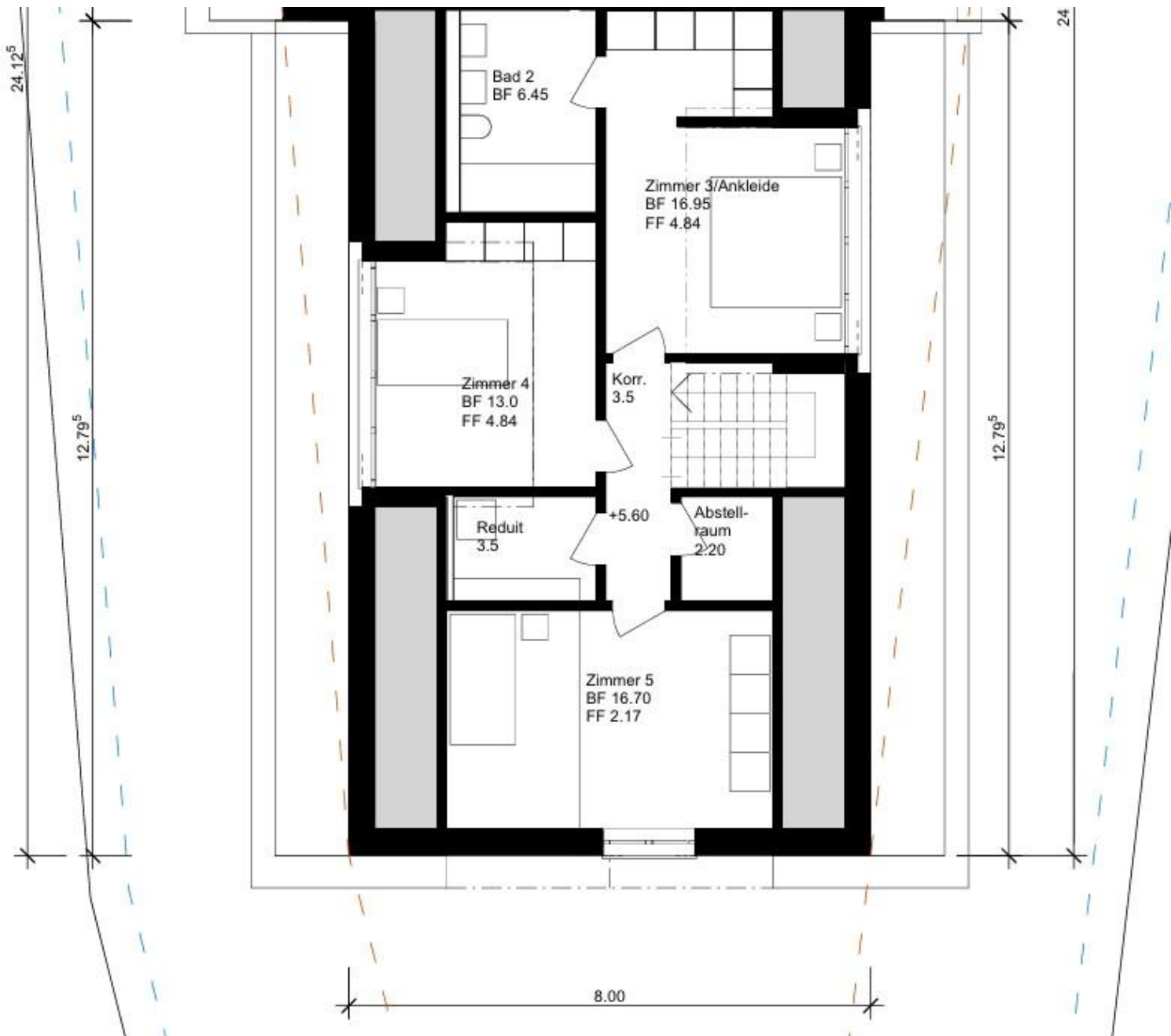
Wohnen mit Stil – hell, hochwertig, durchdacht

Vom ersten Schritt an spürbar: Raumqualität, die täglich Freude macht.



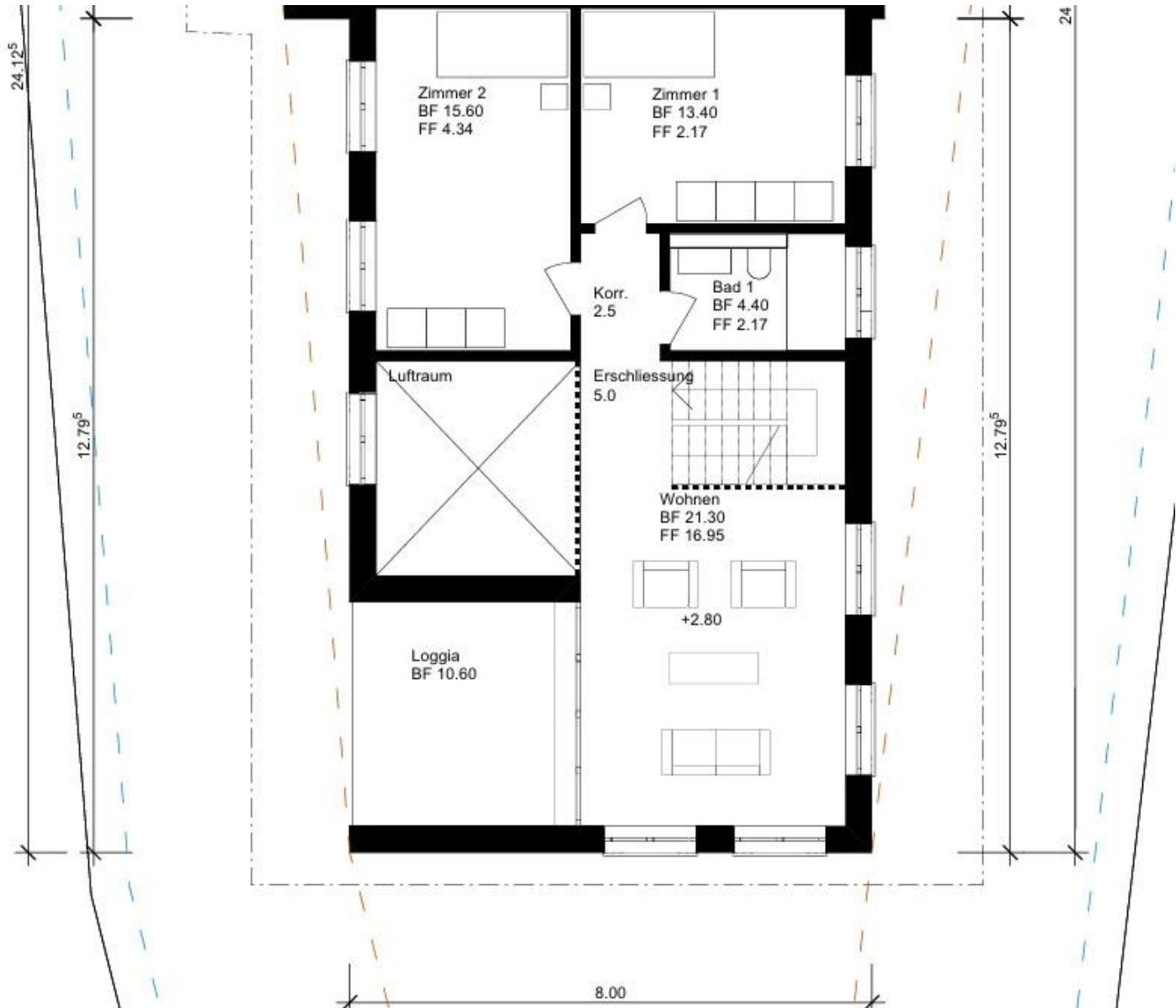
Dachgeschoss – Rückzugsort mit Weitblick

Das Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Atelier, Rückzugsraum oder Stauraum mit Tageslicht. Die Raumhöhe schafft spürbare Freiheit.



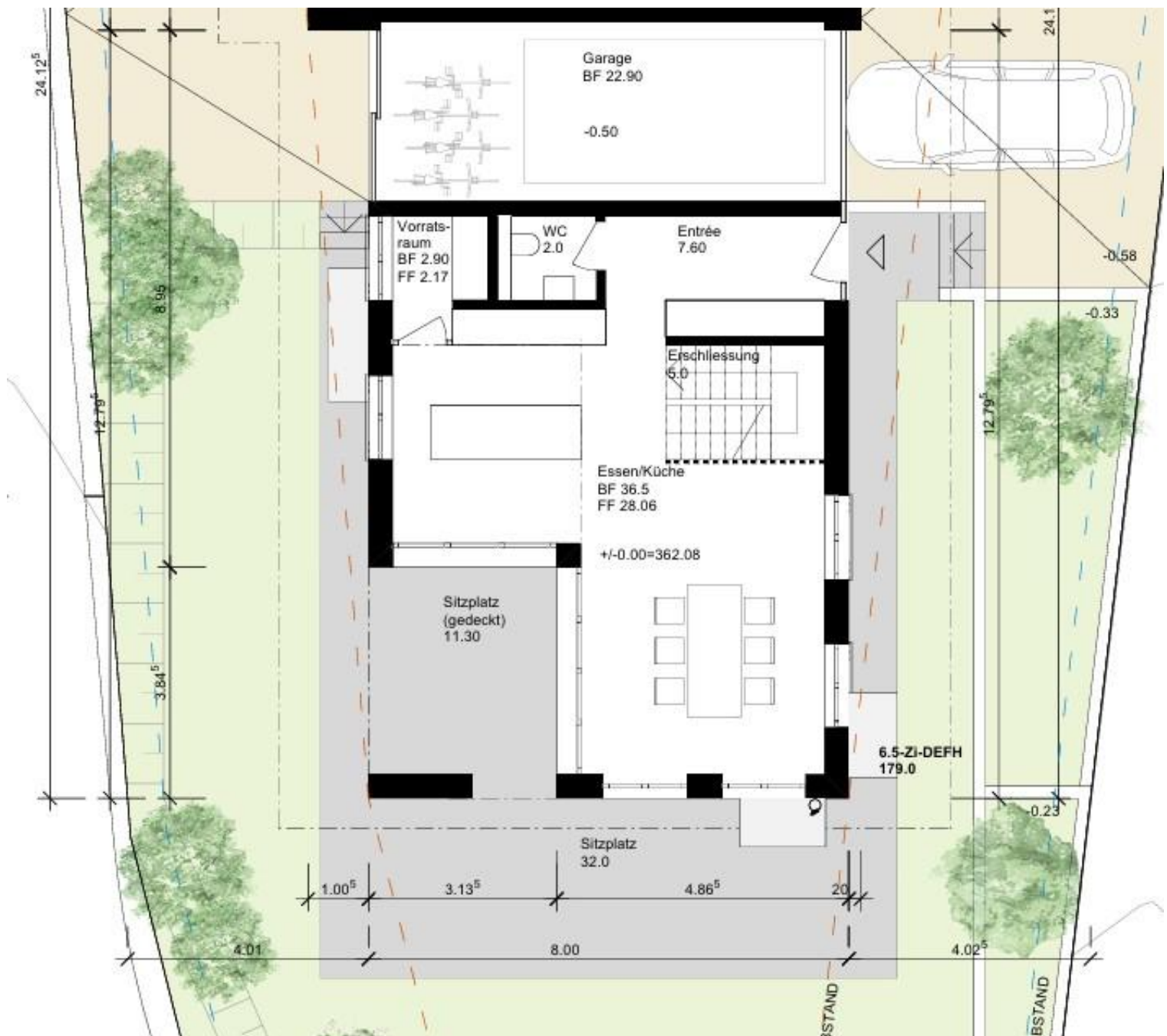
Obergeschoss – Klare Struktur. Viel Licht. Viel Ruhe.

Der private Bereich mit Schlaf- und Badezimmern überzeugt durch Funktionalität, Tageslicht und sinnvolle Raumaufteilung.



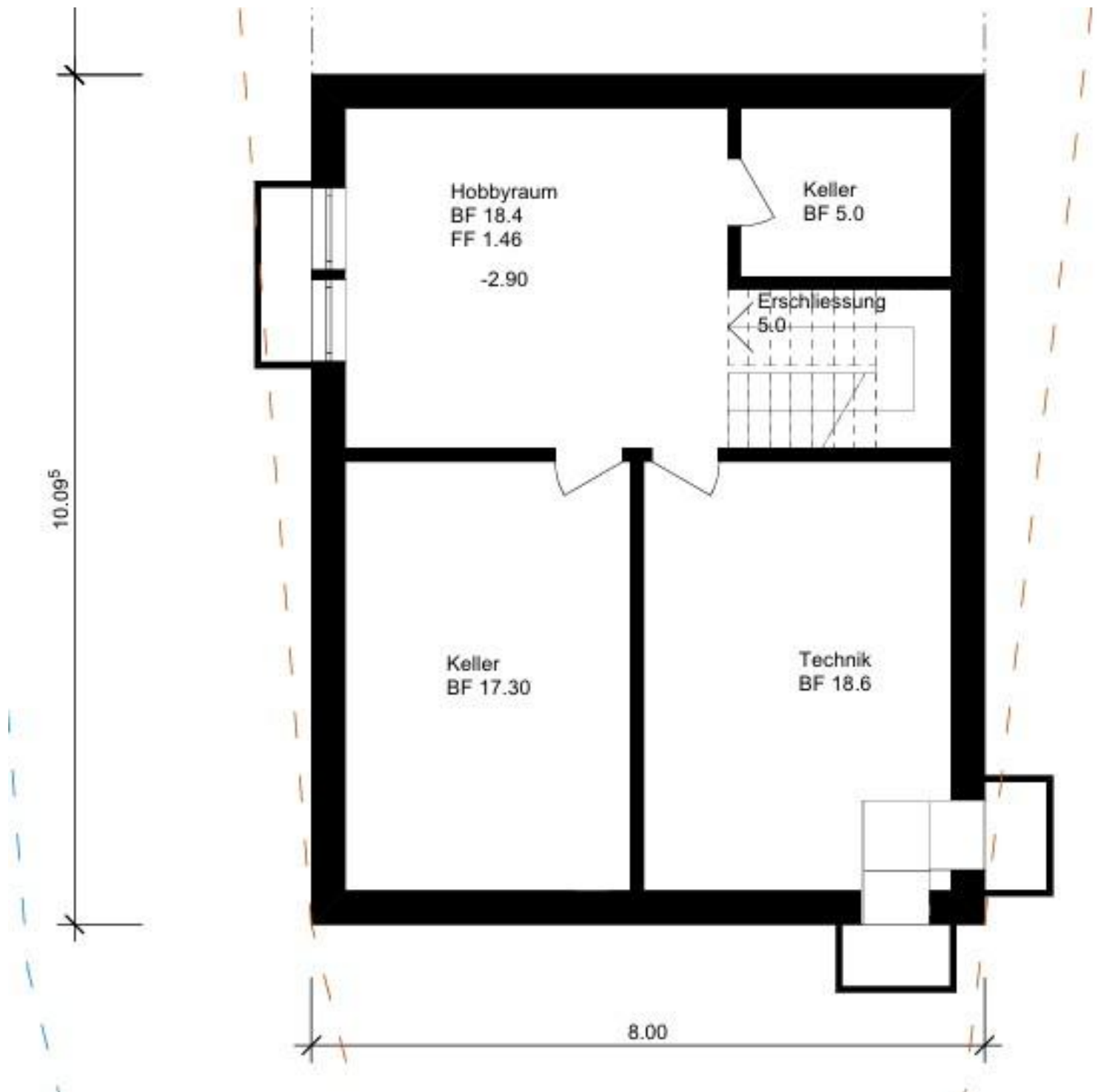
Erdgeschoss – Offenheit trifft Funktion

Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Gartenzugang und Gäste-WC bilden das Herzstück des Hauses. Die direkt angebundene Garage sorgt für wetterunabhängigen Komfort und kurze Wege im Alltag.



Untergeschoss – Technik, Ordnung & direkter Zugang

Technikraum, Waschküche, Lagerfläche und eine integrierte Garage mit Hauszugang – das Untergeschoss vereint Funktion, Sicherheit und Organisation



Ansichtsplan - Leben im Grünen.

Architektur mit Charakter – klar, ruhig, zeitlos



Ansicht West



Ansicht Ost

Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord

KONTAKT – menschlich & verbindlich

Kontaktieren Sie uns persönlich – wir begleiten Sie transparent und zuverlässig durch jede Phase des Kaufprozesses.

Ob Unterlagen, Besichtigung oder erste Fragen: Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Geschäftsname	ASUIA AG
Kontaktperson	Nurgilj Veseli
Adresse	Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz ZG
E-Mail	ns@asuiia.ch
Telefon / Mobile	+41 79 882 94 44
Erreichbarkeit	Flexibel nach Vereinbarung

FINANZEN – Wert trifft Klarheit

Kaufpreis: 1'100'000 CHF

Ein Preis, der Substanz widerspiegelt – in Lage, Qualität und Zukunftssicherheit. Eine Investition, die heute überzeugt und morgen Bestand hat.

VERKAUFSVERFAHREN – fair & transparent

Verkaufsart	Erstbietende
Reservierung	25'000 CHF

Die Reservierung sichert Ihnen das Objekt verbindlich.

Der Betrag wird bei Vertragsunterzeichnung selbstverständlich vollumfänglich angerechnet.

ÜBERGABEDATUM – abgestimmt auf Sie

Geplanter Übergabetermin: August 2026.

Die Übergabe ist auf August 2026 festgelegt – so können Sie frühzeitig, zuverlässig und strategisch planen.

