



VERKAUFS **DOKUMENTATION**

Einfamilienhaus

Erlenweg 5

4314 Zeiningen



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





ECKDATEN

Lage	Erlenweg 5, 4314 Zeiningen
Objekt	Einfamilienhaus
Grundstück-Nr.	198
Zimmer	5.5
Nettowohnfläche	117 m ²
Grundstückfläche	1'062 m ²
Liegenschaft	130 m ²
Gartenanlage	932 m ²
Kubatur	910 m ³
Parkierung	Garage für 2 PW's
Richtpreis	CHF 1'160'000.00



VERKAUFANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet das 5.5-Zimmer Einfamilienhaus mit grosszügiger Gartenanlage. Dazu gehört eine Garage im Gebäudevolumen inkludiert.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden Sammel- oder Einzeltermine angeboten.

Anschliessend kann ein erstes unverbindliches Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt.

In der zweiten Runde kann ein definitives Angebot inklusive Finanzierungsbestätigung abgegeben werden.

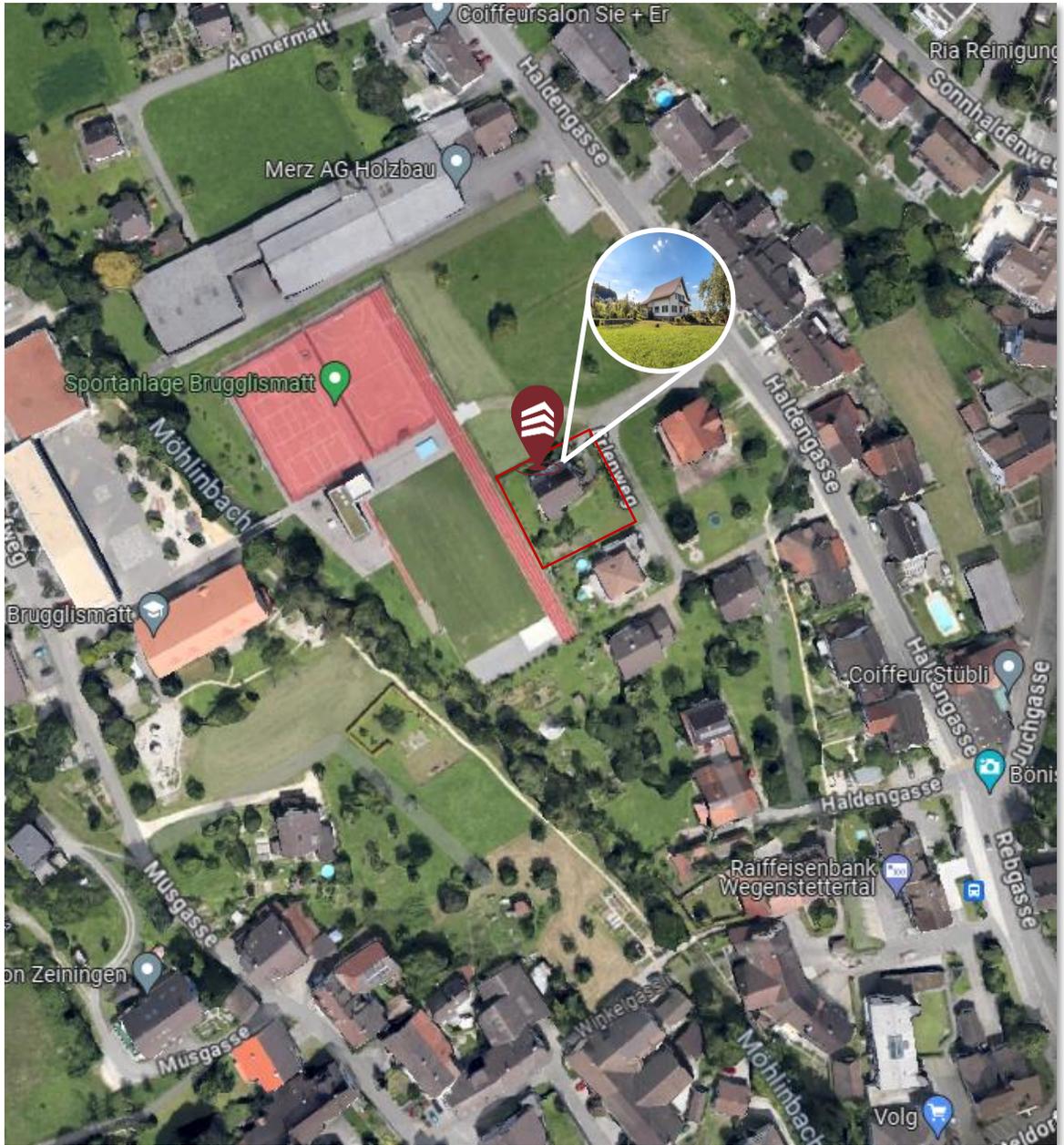
Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag.

Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.



LAGEPLAN

Erlenweg 5, 4314 Zeiningen





DIE GEMEINDE

Zeiningen liegt am Eingang zum Möhlintal, eingebettet zwischen Sonnenberg und Zeiningerberg. Das östliche Brückenwiderlager stützt sich auf das Endstück der aus schweizerischer Sicht am schönsten erhaltene Endmoräne der Rissvergletscherung ab. Deren östlicher Zug verläuft bis zum Ägelsee, einem schützenswerten Moränensee im Zeininger Feld.

Die Gemeinde liegt inmitten schönster Natur. In Zeiningen lässt sich nicht nur gut wohnen; die abwechslungsreiche Landschaft und die das Dorf umgebenden Hügel laden zum Wandern, zum Walken, zum Joggen und zum Biken ein. Bei einem Spaziergang am Sonnenhang des Zeiningerberges mit seinen gepflegten Rebanlagen kann neue Energie getankt und die prächtige Aussicht auf den südlichen Schwarzwald genossen werden.

Zeiningen weist einen wunderschönen Dorfkern auf: ältere Häuser gruppieren sich um den Kirchenbezirk. Viele dieser rustikalen Häuser wurden sorgfältig restauriert. An verschiedenen Orten finden sich liebevoll gepflegte Vorgärten. Ebenso erwähnenswert sind die zahlreichen Dorfbrunnen, aber auch die im Jahre 1999 bezogene Schul- und Sportanlage "Brugglinsmatt", ein modern gestalteter neuer Raum am Dorfrand, welcher eine gewisse Kraft ausstrahlt.

Zahlreiche Landwirtschafts-, Handwerks-, Gewerbe- und Handelsbetriebe bieten 560 Arbeitsplätze an. Diese verteilen sich auf folgende Branchen: Landwirtschaft/Forstwirtschaft 12.5 %, Baugewerbe und Industrie 20%, Handel/Dienstleistungen/Öffentliche Verwaltung 67.5%.

Die im Dorf ansässigen Betriebe sind vielseitig und leistungsfähig.





DIE LIEGENSCHAFT

Die freistehende Liegenschaft erstreckt sich über drei Etagen vom Keller- bis zum Obergeschoss. Besonders eindrücklich ist der grosszügige und gut gepflegte Gartenbereich. Sie geniessen rund um das Haus diverse Sitzplätze, Grünflächen und Pflanzen – ein Traum für Gartenliebhaber.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich auf rund 100 m² zwei abgeschlossene Zimmer, Wohn- und Essbereich, Küche sowie ein Bad und separates WC.

Die Küche ist aktuell abgeschlossen, könnte jedoch zum Essbereich geöffnet werden. Vom Essbereich gelangen Sie ins angrenzende Wohnzimmer mit direktem Zugang zum gemütlichen, gedeckten Sitzplatz. Über wenige Treppenstufen erreichen Sie den südlichen Gartenbereich, welcher vielseitig genutzt werden kann.

In allen Zimmern ist ein stilvoller Parkettboden verlegt. Beide Schlafzimmer haben mit gut 15 m² eine zeitgemässe Raumgrösse. Komplettiert wird diese Etage mit einem trendigen Bad mit Badewanne und einem separaten WC.

5



Gartenbereich mit Liegenschaft | Südseite



6

Wohnzimmer | Erdgeschoss



Esszimmer | Erdgeschoss



7

Zimmer 2 | Erdgeschoss



Zimmer 1 | Erdgeschoss



Bad | Erdgeschoss



Korridor | Erdgeschoss



Küche | Erdgeschoss



Sitzplatz | Südseite

10



Sitzplatz | Südseite



DIE LIEGENSCHAFT

Obergeschoss:

Über die Wendeltreppe im Entrée erreicht man das Obergeschoss. Dieses beinhaltet ein Schlafzimmer / Büro mit praktischem Wandschrank und schöner Aussicht ins Grüne.

Daneben mit separatem Eingang liegt das Dachgeschosszimmer, welches mit geringem Aufwand zu einem vollwertigen Raum umgenutzt werden kann. Die Bodenfläche beträgt dabei rund 91m². Dieser Raum wurde aktuell nicht zur Nettowohnfläche dazugerechnet und kann einen erheblichen Mehrwert für die Liegenschaft bieten.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet dank den vier grosszügigen Räumen viel Stauraum. Neben der Ölheizung ist der Waschraum, die Technik sowie die Garage auf dieser Ebene angesiedelt.

11



Treppenhaus im Entrée | Erdgeschoss



12

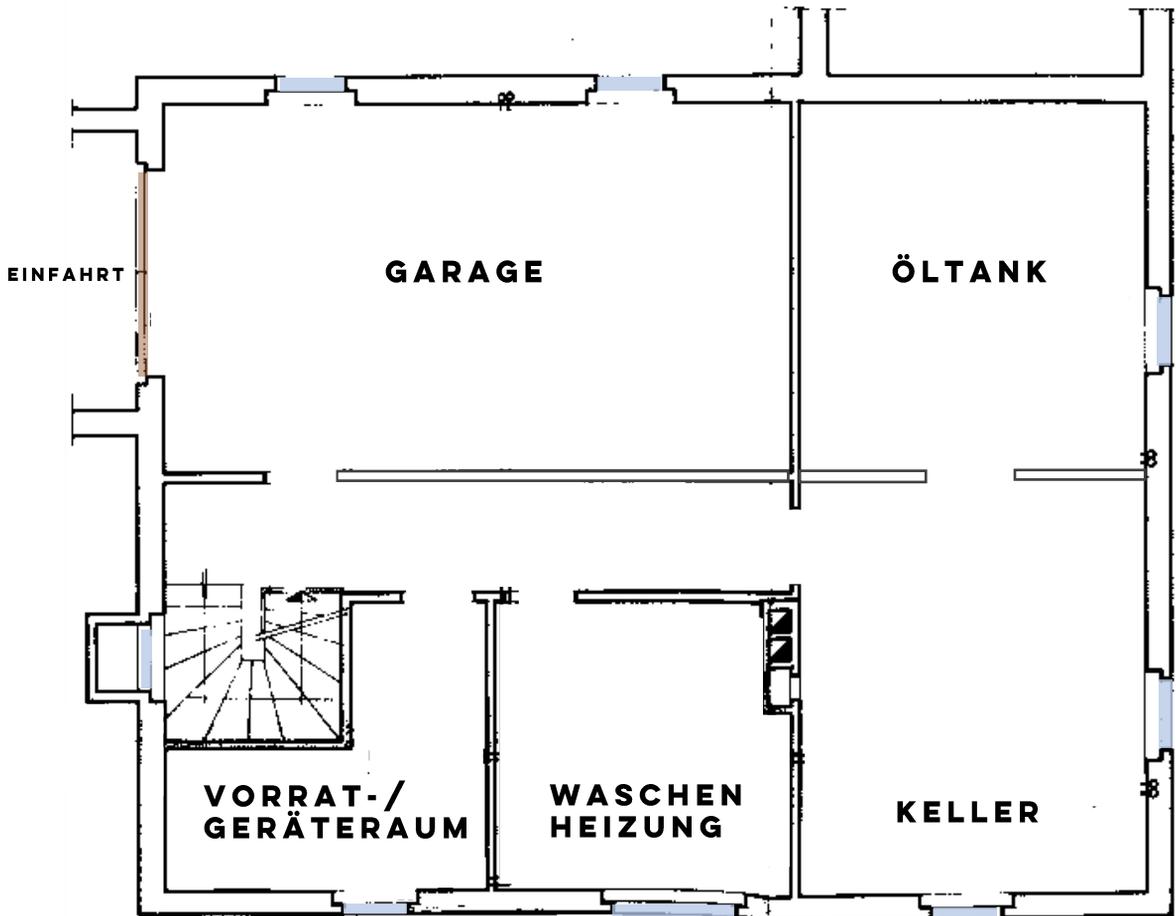
Zimmer unbeheizt | Obergeschoss



Zimmer 3 | Obergeschoss



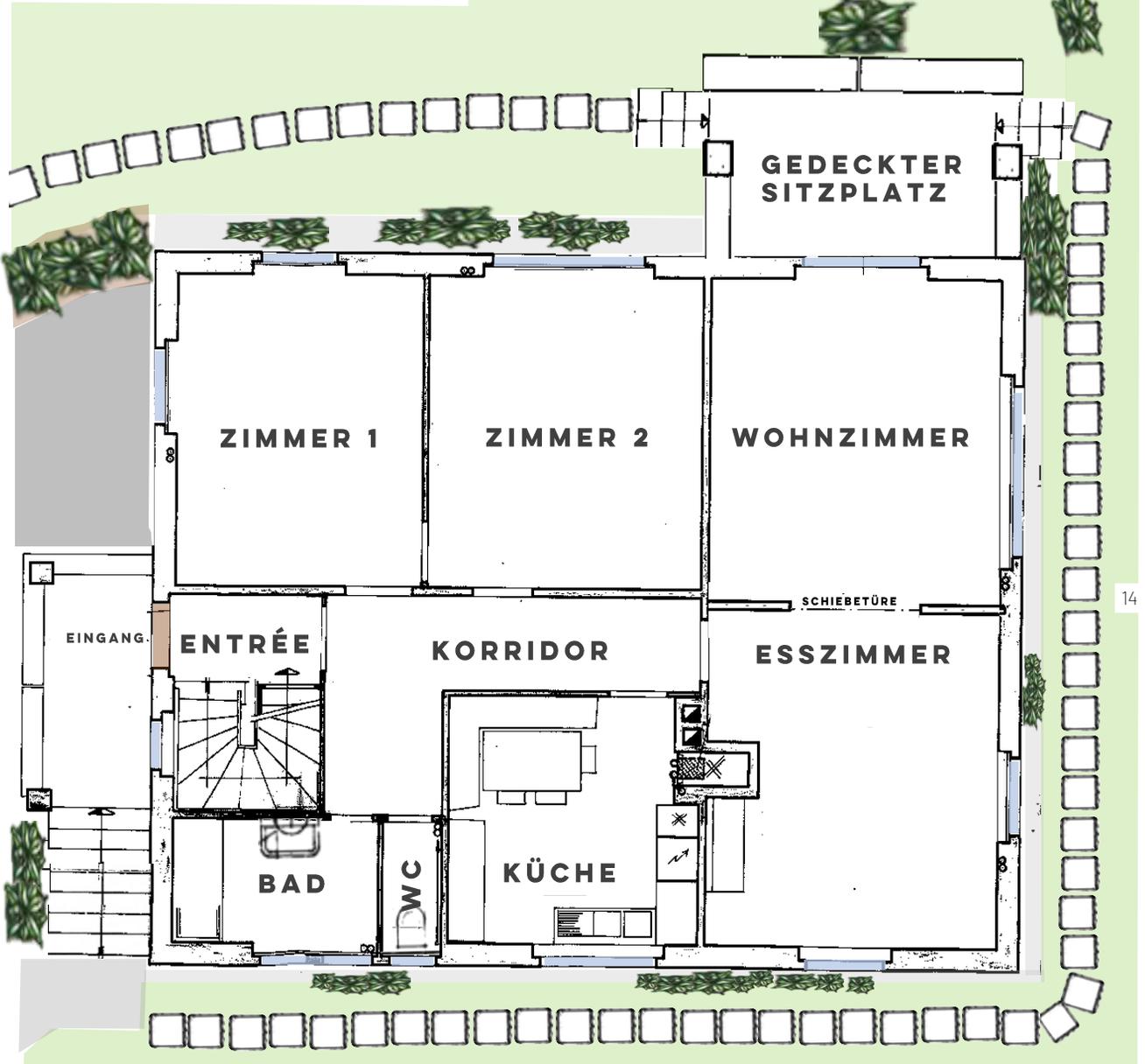
GRUNDRISSPLAN UG / KELLER





GRUNDRISSPLAN EG

GARTEN

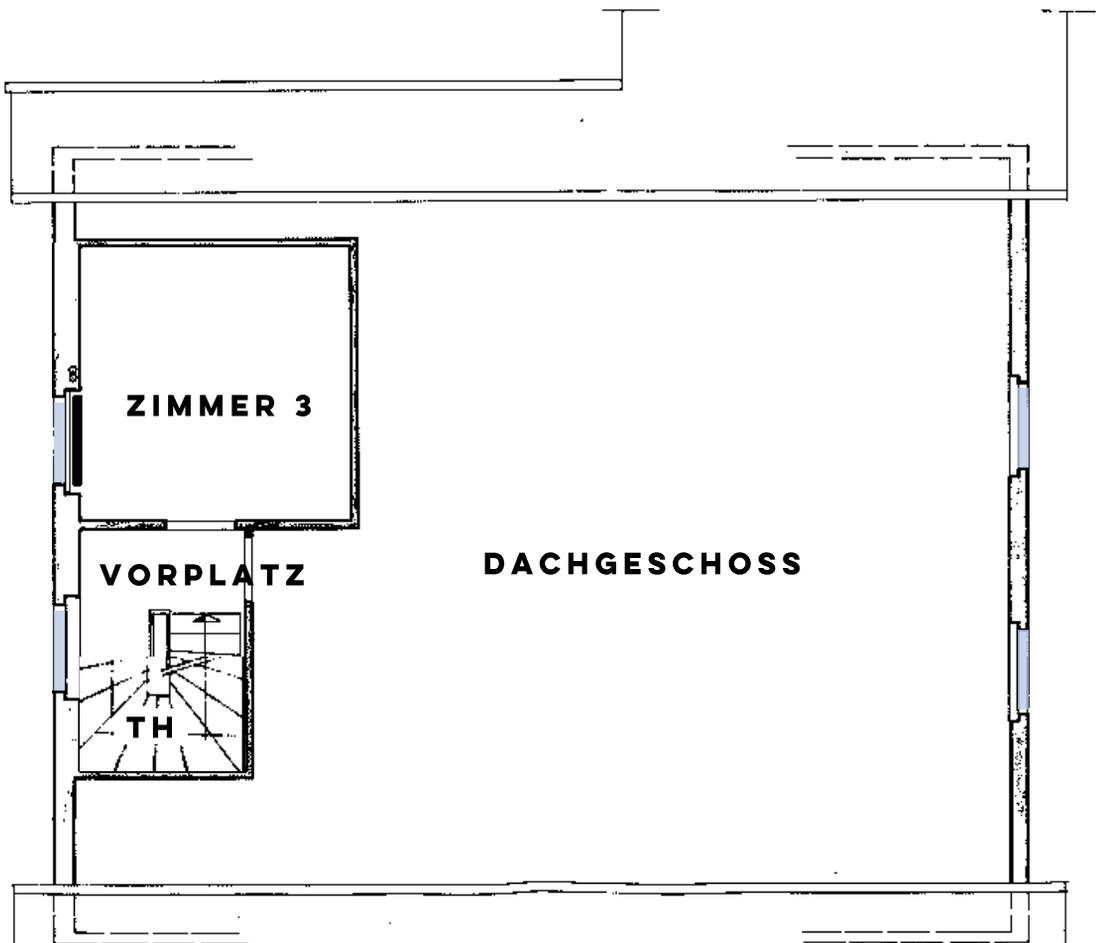


ZIMMER 1:	15.04 m ²
ZIMMER 2:	16.55 m ²
WOHNZIMMER:	18.19 m ²
ESSZIMMER:	18.74 m ²
KÜCHE:	11.69 m ²
BAD:	5.27 m ²
WC:	1.39 m ²
KORRIDOR:	9.49 m ²
ENTRÉE	2.66 m ²

GARTENANLAGE 932 m²



GRUNDRISSPLAN OG



15

VORPLATZ:	3.08 m ²
ZIMMER 3:	10.72 m ²
DG:	91.01 m ²
TH:	4.34 m ²



PARZELLE

Grundstückfläche 1'062 m²



16





AUSSENANSICHT | PARZELLE MIT GARTEN



17





DATENBLATT



Baujahr

1957



Heizung

Öl



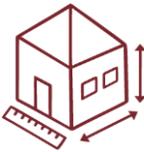
Parzelle

1'062 m²



Nettowohnfläche

117 m² + DG 91 m²



Kubatur

910 m³



Versicherungssumme

CHF 562'000

18



Zustand

Intakt



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung



Richtpreis

CHF 1'160'000.00

Quelle: Seite 4: [Zeiningen](#)

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.