

F☀REVER SUN

Hiltibergstrasse 16 | 5443 Niederrohrdorf

# Gemeinde Niederrohrdorf

Niederrohrdorf ist eine typisch ländliche Wohngemeinde im Bezirk Baden. Mit rund 4'400 Einwohner steht ein vielfältiges Infrastruktur-Angebot zur Verfügung: Im Dorfzentrum befinden sich attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Apotheke, Blumengeschäft, Chäs-Lade, Coiffeur, Coop, Drogerie, Restaurant usw.) sowie die Gemeindeverwaltung.

Die Stadt Baden ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln im Viertelstunden-Takt erreichbar. Auch der Bahnhof Mellingen/Heitersberg, von wo aus die Stadt Zürich im Halbstundentakt erschlossen wird, ist sehr gut mit dem Bus erreichbar. Nicht zuletzt wegen diesen guten Anbindungen ist die Gemeinde Niederrohrdorf in den letzten Jahren stark gewachsen.

Für Familien stehen in der Gemeinde Niederrohrdorf verschiedene Spielplätze zur Verfügung. Die gut eingerichteten und modernen Schul- und Sportanlagen machen Niederrohrdorf für Familien mit Kindern überaus attraktiv - und seit der Eröffnung des Oberstufenzentrum Rohrdorferberg im August 2015 verfügt die Gemeinde über sämtliche Schulstufen der Aargauer Volksschule.

Niederrohrdorf ist mit der Nachbargemeinde Oberrohrdorf zusammen gewachsen, dennoch konnten beide Dörfer ihre eigene Identität erhalten. Die beiden Gemeinden arbeiten in vielen Bereichen des öffentlichen Lebens eng zusammen .



# FOREVER SUN



## **Gut positioniert**

Das Neubauprojekt «forever sun» mit fünf attraktiven und modernen Eigentumswohnungen entsteht an bevorzugter, leicht erhöhter Wohnlage an der Hiltbergstrasse 16 in Niederrohrdorf. Das optimal besonnte Grundstück präsentiert sich in einem ruhigen, naturnahen und sehr beliebten Mehrfamilienhaus-quartier. Somit trifft die Objektbeschreibung «forever sun» perfekt auf die besonnte Lage. Die Schulanlage, der Kindergarten sowie verschiedene Einkaufsläden befinden sich praktisch vor der Haustüre. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem MFH.

## **Hochwertiger Ausbaustandard**

Der architektonisch moderne und elegante Baukörper beinhaltet zwei Garten- und zwei Geschoss- wohnungen sowie eine grosszügige Attikawohnung. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über private Gartenanteile.

Die durchdachten und lichtdurchfluteten Wohnräume sowie die geräumigen Terrassen und Gartensitzplätze bieten einen nicht alltäglichen Komfort. Der gehobene Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. So werden beispielsweise sämtliche Wohn- und Schlafräume mit einem Landhausdielen-Eichenparkett ausgestattet. Des Weiteren überzeugen die modernen Schweizer Qualitäts-Küchen mit einer Kochinsel, grifflosen Küchenfronten und hochwertigen Geräten (Backofen, Steamer, BORA- Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, etc.).

Für die Badezimmer sind grossformatige Wand- und Bodenbeläge sowie komfortable Apparate vorgesehen. Eine praktische Einbaugarderobe und der eigene Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käufern noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

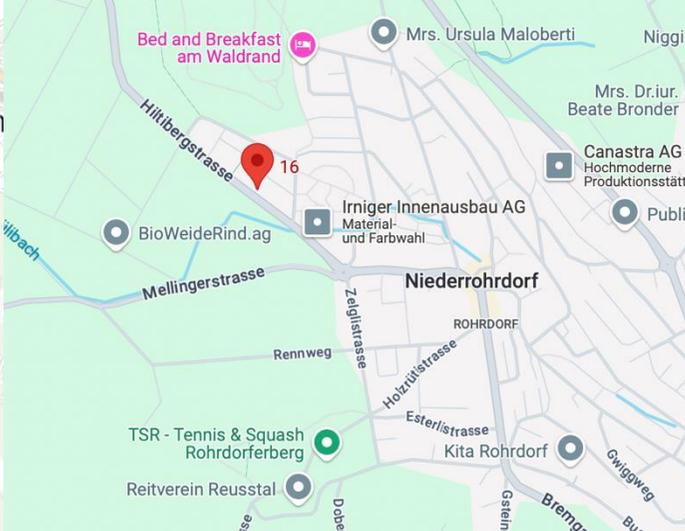
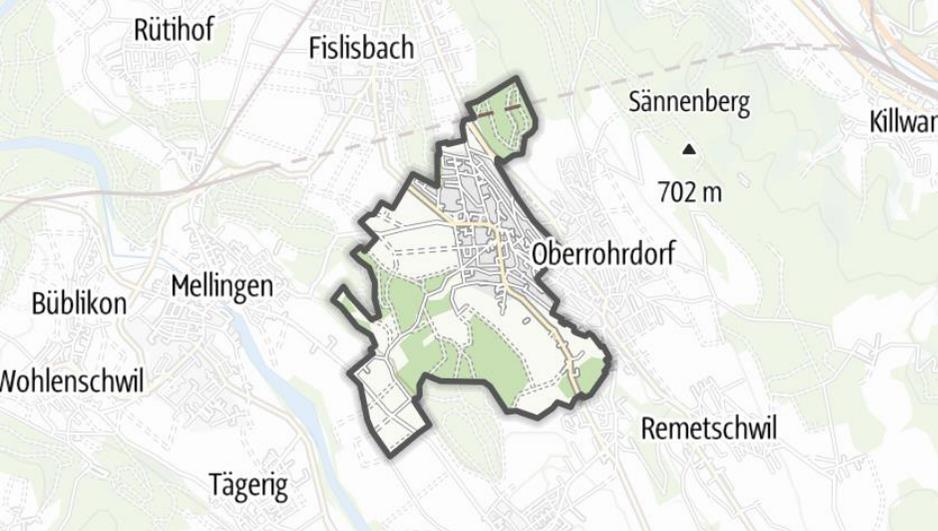
Alle Wohnungen sind angenehm über einen roll- stuhlgängigen Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar











### Niederrohrdorf – Idyllisches Wohnen im Limmattal mit idealer Anbindung

Niederrohrdorf ist eine attraktive, ruhig gelegene Gemeinde im Bezirk Baden im Kanton Aargau, Schweiz. Eingebettet in das malerische Limmattal, besticht der Ort durch seine ländliche Atmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Infrastruktur. Niederrohrdorf verbindet das Beste aus beiden Welten: Die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit zu den städtischen Zentren der Region.

### Lage und Umgebung

Niederrohrdorf liegt nur wenige Kilometer von der Stadt Baden entfernt und profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die Städte Zürich und Baden. Die verkehrstechnische Lage ist ideal für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen und gleichzeitig einen schnellen Zugang zu Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten benötigen. Die Autobahnen A1 und A3 sind leicht erreichbar, was den Weg nach Zürich, Basel oder Luzern bequem macht. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Niederrohrdorf gut vernetzt – regelmäßige Busverbindungen bringen die Bewohner in wenigen Minuten nach Baden und an umliegende S-Bahnhöfe.

### Freizeit und Naherholung

Niederrohrdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Die Gemeinde ist von Feldern, Wäldern und sanften Hügeln umgeben, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen. Naturfreunde und Familien genießen hier die Vielfalt an Aktivitäten in der Natur. Der nahegelegene Rohrdorferberg und das idyllische Reusstal sind beliebte Ausflugsziele, die Ruhe und Entspannung inmitten von üppigem Grün bieten. Für Sportbegeisterte gibt es in Niederrohrdorf mehrere Sportanlagen, darunter Tennisplätze und ein gut ausgestattetes Fitnesscenter. Auch ein lebendiges Vereinsleben zeichnet die Gemeinde aus, sodass sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten, um sich in das Gemeindeleben einzubringen und neue Kontakte zu knüpfen.

### Schulen und Bildung

Die Bildungseinrichtungen in Niederrohrdorf genießen einen ausgezeichneten Ruf. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, eine Primarschule und eine Sekundarschule, die den Bildungsbedürfnissen der jungen Einwohner gerecht werden. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind in den nahegelegenen Städten Baden und Wettingen zu finden, die mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht erreichbar sind.

### Infrastruktur und Einkaufen

Die Gemeinde ist gut mit dem täglichen Bedarf versorgt. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Läden, die eine bequeme Versorgung sicherstellen. Zudem findet man in der Umgebung eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und weiteren Dienstleistungsangeboten. Für ein breiteres Einkaufs- und Gastronomieangebot bietet sich die Stadt Baden an, die in wenigen Minuten erreichbar ist und über ein großes kulturelles Angebot verfügt, darunter Theater, Kinos und Museen.

### Lebensqualität

Niederrohrdorf ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Erholung inmitten der Natur mit einer durchdachten Infrastruktur verbindet. Die Gemeinde ist ideal für Familien, die ein sicheres und harmonisches Umfeld suchen, aber auch für Berufstätige, die die Nähe zur Stadt und den Rückzug ins Grüne schätzen.

Fazit: Niederrohrdorf vereint ländliche Idylle mit modernem Komfort und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die gute Anbindung an Städte wie Baden und Zürich macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Pendler und alle, die die Balance zwischen Natur und Stadtnähe suchen.

# Preisliste

| Geschoss | Beschreibung         | Grösse/<br>Menge   | Preis            | Status          |
|----------|----------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| UG       | Tiefgargenplätze     | 8 Stk.             | CHF 40'000       | 5/8             |
| EG       | WG 1<br>3.5 Zimmer   | 100 m <sup>2</sup> | CHF<br>895'000   | ✓               |
| EG       | WG 2<br>3.5 Zimmer   | 106 m <sup>2</sup> | CHF<br>940'000   | ✓               |
| OG       | WG 1<br>4.5 Zimmer   | 136 m <sup>2</sup> | CHF<br>1'190'000 | ✓               |
| OG       | WG 2<br>4.5 Zimmer   | 123 m <sup>2</sup> | CHF<br>1'170'000 | ✓               |
| Attika   | Attika<br>4.5 Zimmer | 169 m <sup>2</sup> | CHF<br>1'560'000 | <b>VERKAUFT</b> |

# Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.

## Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

## Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite.

Wir

bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.

## Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.

## Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.

## Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.

## Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

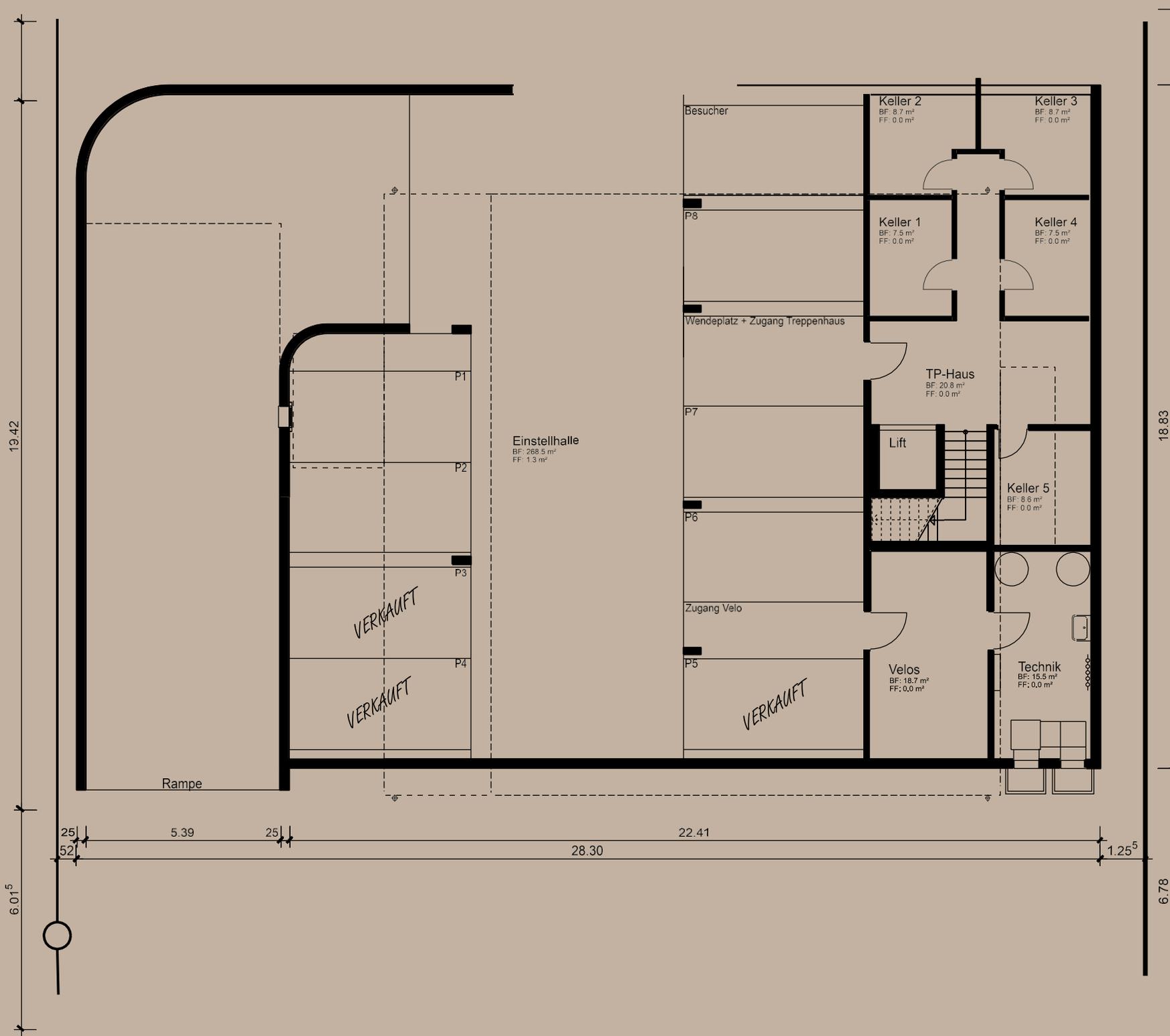


Prenaj Immobilien GmbH | Täferstrasse 4 | 5405 Dättwil |  
+41 78 933 69 64 | info@prenaj-immo.ch | www.prenaj-immo.ch

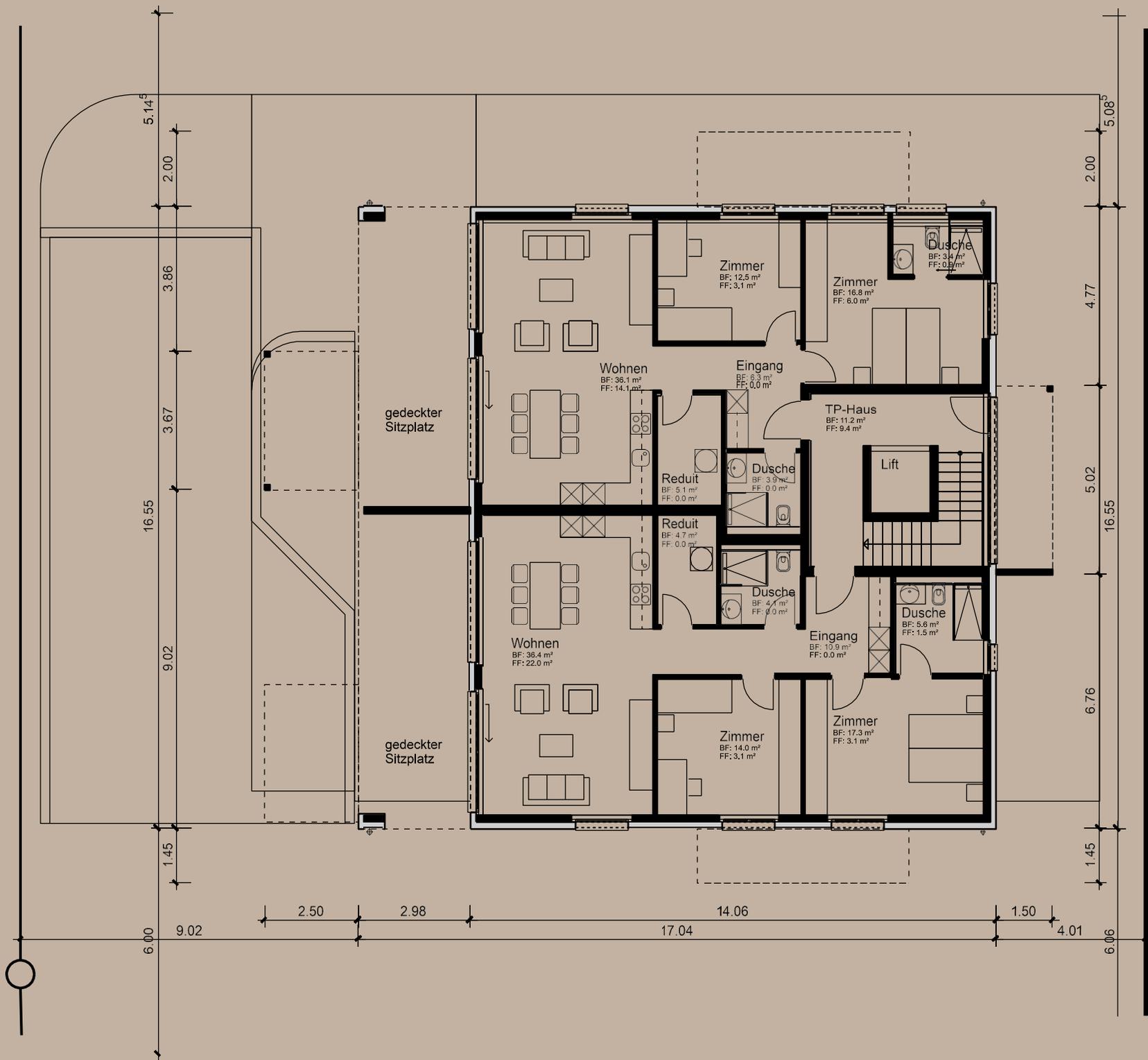
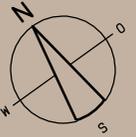
## Ihre Ansprechperson

Bettina Prenaj |  
Inhaberin & Geschäftsführerin

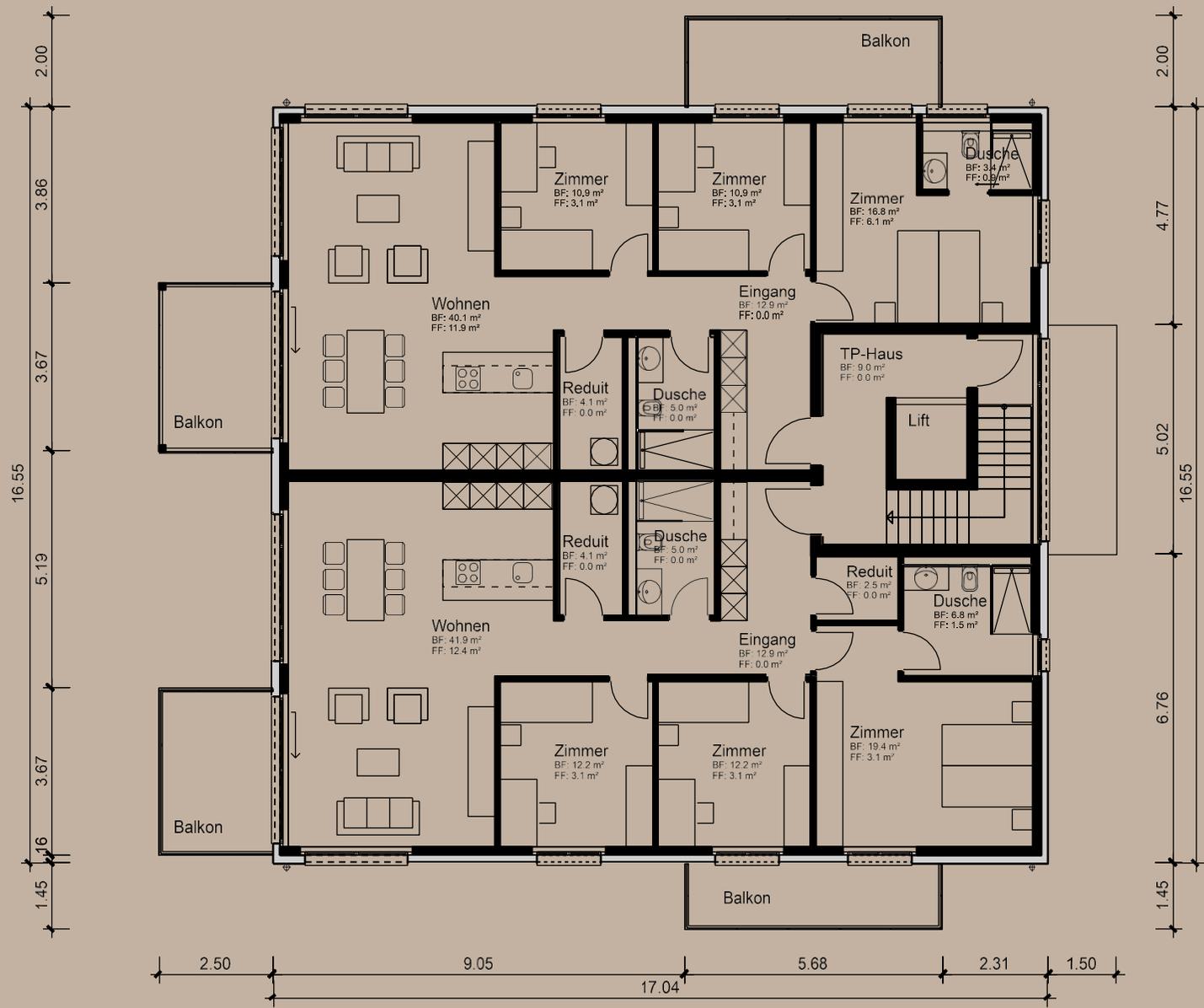
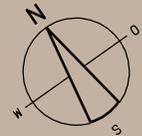




*Untergeschoss*



Erdgeschoss



Obergeschoss



**VERKAUF**

