



Grosses Doppel Einfamilienhaus  
5524 Nesselbach, Im Egghübel 17

**Schönes Doppel Einfamilienhaus:  
viel Platz und ruhige Nachbarschaft  
an ausserordentlich guter Lage.**



# Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
Makrolage	4
Mikrolage	5
Kurzbaubeschrieb	6–9
Katasterplan	10
Grundriss	11–14
Impressionen	15–27
Disclaimer	28



## Das Wichtigste in Kürze



### Lage

Einfamilienhaus Quartier nahe  
Zürich, Zug und Baden



### Raumgestaltung

Gutes Raumprogramm erfüllt  
individuelle Bedürfnisse



### Leistung

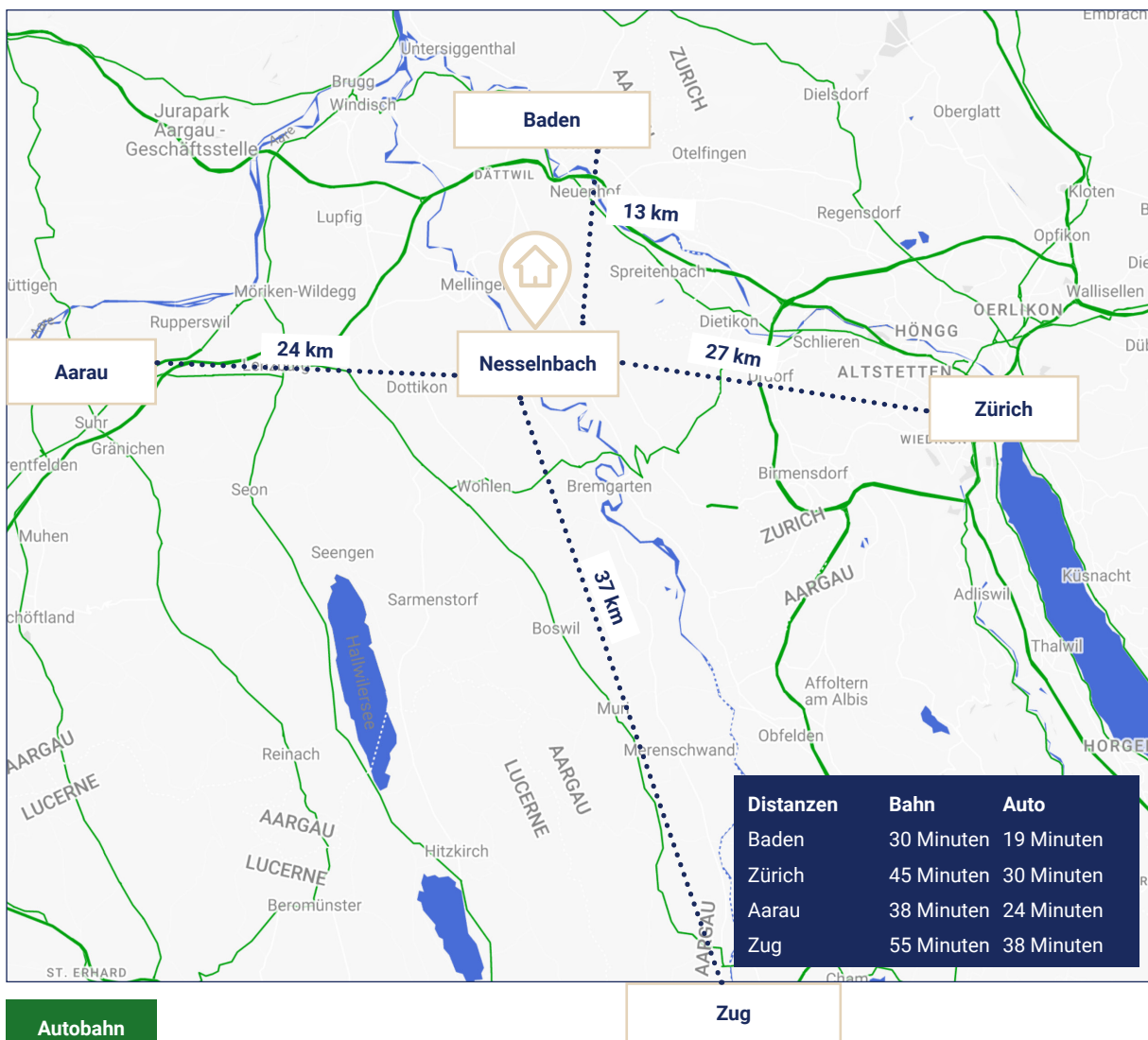
Doppeleinfamilienhaus mit  
Umschwung, viel Kubatur und  
zwei Parkplätzen

Verkaufsobjekt	Doppel-Einfamilienhaus
Adresse	5524 Nesselbach, Im Egghübel 17
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage (direkter Zugang via hauseigenem Keller)
Garage	Tiefgarage mit automatischem Tor
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Grundstücknummer (Grundbuch)	1239
Bodenfläche	ca. 128 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche, ca. 31 m <sup>2</sup> Keller, 7 m <sup>2</sup> Schopf
Grundstücksfläche	195 m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Kubatur	652 m <sup>3</sup>
Im Besitz seit	2000
Eigentumsübergang	nach Vereinbarung
Notar	Notariat & Advokaturbüro Lukas Nauer, Bremgarten
Option	Es kann zusätzlich Tiefgaragen Platz Nr. 4 erworben werden.
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 1'095'000.00 (inkl. Tiefgaragen Einstellplatz Nr. 6)</b>



## Makrolage

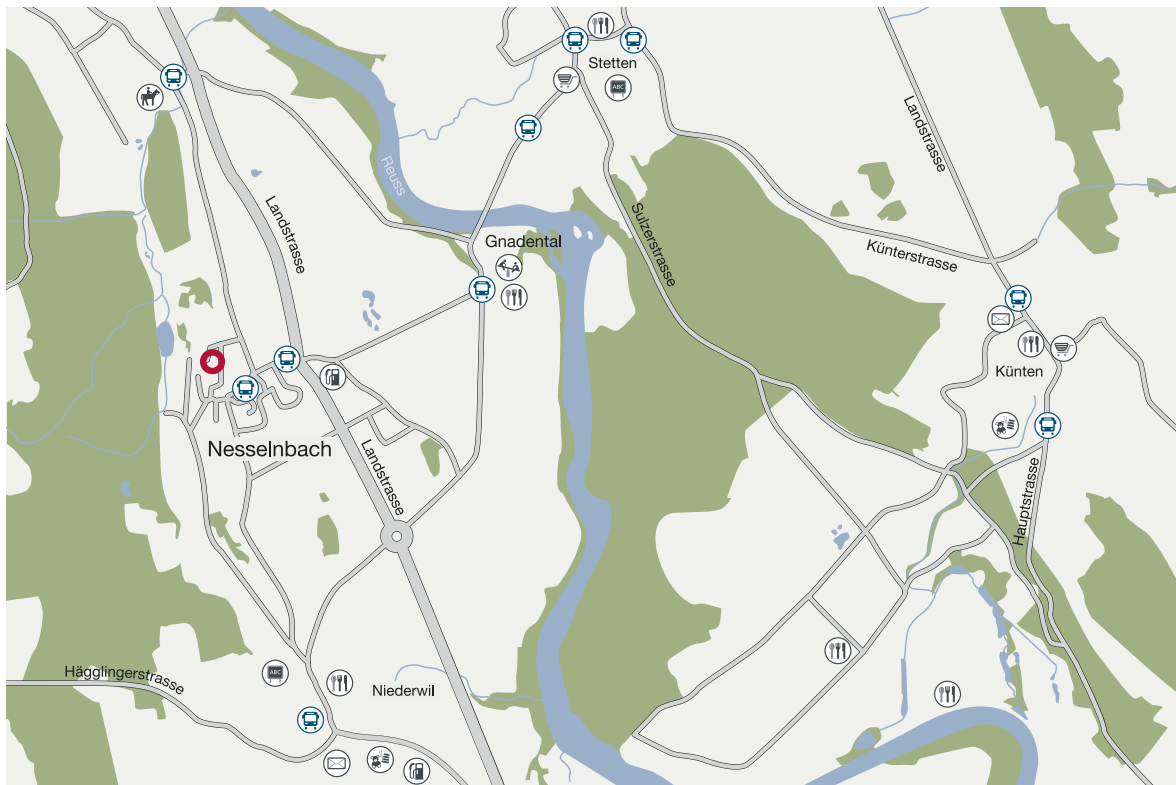
Nesselbach ist der perfekte Ort für Menschen mit hohen Ansprüchen an Erholungsmöglichkeiten, die zudem die Nähe zu städtischen Zentren wie Zürich, Baden und Zug schätzen, die alle bequem in Reichweite liegen. Die ruhige Lage wird durch eine exzellente Verkehrsanbindung an die Zentren der Nordwest- und Innerschweiz ergänzt – in nur 12 Minuten (8 km) erreicht man die Autobahn A1/A3 in Mägenwil in Richtung Aarau, Bern und Basel, während die Autobahn A3/A4 in Birmensdorf in 19 Minuten (14 km) Fahrten nach Zug, Luzern, Zürich oder Chur ermöglicht. Im benachbarten Mellingen befindet sich ein S-Bahn-Bahnhof mit einem praktischen Park&Ride-Parkhaus, von wo aus man in Metrodistanz zur Stadt Zürich (S11/S42) gelangt; dieser Bahnhof ist auch gut mit dem Bus erreichbar. Von der nahegelegenen Bushaltestelle, nur 350 Meter vom Haus entfernt, fährt dreimal pro Stunde ein Bus zum Bahnhof Mellingen-Heitersberg oder zum Bahnhof Wohlen AG im Freiamt. Nesselbach, das zur Gemeinde Niederwil gehört, vereint somit ländliche Idylle mit optimaler Erreichbarkeit.





## Mikrolage

Das ruhige und idyllische Quartier Egghübel, nahe dem Wald, bietet den perfekten Ort der Ruhe mit einem freien Blick über die Felder nach Tägerig. Gemäss IAZI Micro-Rating besitzt die Lage im Egghübel das Ergebnis «Ausserordentlich - Sehr gut». Nesselbach ist ein kleines Dorf im Kanton Aargau, das seit 1901 zur Gemeinde Niederwil mit rund 500 Einwohnern gehört und im Bezirk Bremgarten liegt. Die ruhige Lage im Egghübel Quartier schenkt eine exklusive Wohnatmosphäre in direkter Nachbarschaft zu den Feldern und dem Waldgebiet. Die direkte Umgebung lädt mit der Reuss, sowie den zahlreichen Wald- und Feldwegen zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein – ein Paradies für Sportler und naturverbundene Menschen. Im benachbarten Gnadental, nur einen Kilometer entfernt, finden sich ein gemütliches Restaurant, ein Kleintierzoo mit grossem Kinderspielplatz, ein Pflegezentrum und das historische ehemalige Zisterzienserinnenkloster. Die Infrastruktur ist sehr gut: Die nächste Bushaltestelle, nur 350 Meter vom Haus entfernt, verbindet dreimal pro Stunde mit den Bahnhöfen Mellingen-Heitersberg und Wohlen AG, von wo aus man schnell in die Metropolen wie Zürich gelangt. Die Nähe zu Schulen, darunter Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule in Niederwil, sowie die Möglichkeit, die Bezirksschule in Mellingen oder Wohlen zu besuchen, macht den Standort familienfreundlich.



### Legende

- |  |                       |  |              |
|--|-----------------------|--|--------------|
|  | Postauto              |  | Post         |
|  | Restaurant            |  | Kindergarten |
|  | Reusspark             |  | Schule       |
|  | Einkaufsmöglichkeiten |  | Reitanlage   |
|  | Tankstelle            |  |              |

Distanzen	Fuss	Fahrrad	Auto
Bahnhof (Mellingen)		13 Minuten	6 Minuten
Bushaltestelle	1 Minute	1 Minute	1 Minute
Primarschule		10 Minuten	5 Minuten
Einkaufsmöglichkeiten		10 Minuten	5 Minuten



## Kurzbaubeschrieb

### Gebäudehülle

<b>Bodenplatte</b>	Betonbodenplatte teilweise mit Fundamentriegel, armiert
<b>Aussenwände, Erd-/Ober-/Dachgeschoss</b>	Backstein-Aussenisoliationsmauerwerk 18 cm BS / 10 cm Wärme-Dämmung
<b>Dach</b>	geflammter Flachziegel, Ziegel- und Konterlattung, Unterdach, 120 mm Wärme-Dämmung zwischen Sparren, Dampfsperre, Lattung, Täfer weiss, teilweise Velux-Dachfenster
<b>Spenglerarbeiten</b>	In Kupfer (vorgehängte Konstruktion)
<b>Decken</b>	Betondecken 20 - 22 cm über EG und 1. OG, bei Haustrennwänden nicht durchgehend, Ueberzug ca. 70 mm stark auf Trittschall- oder Wärme-Dämmung eingebracht.
<b>Haustrennwände</b>	2 -schalig BSIKS 15/3/12 cm mit 3 cm Zwischenisolation
<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach), inkl. Sprossen im Glas, weiss Kunstharz gestrichen

### Wetterschutz

Lamellenstoren oder Jalousieläden EG/OG

**Balkone** Konstruktion in Beton, Geländer in Holz, Balkonboden roh

### Treppen

<b>UG – EG</b>	Betontreppe mit Ueberzug
<b>EG – OG</b>	Holzwingentreppe geschlossen in Buche/Tanne (Geländer innen)
<b>OG – OG</b>	Holzwingentreppe offen in Buche/Tanne (Geländer innen)

### Kanalisation

**Mischsystem** Rohre in PVC, gemäss den Vorschriften VSA und SIA

### Elektrisch

<b>Hauptverteilkasten Aussen</b>	pro Einzelhaus, Doppelhaus im Abstellraum/Schopf Sonnerie plus Aussenlampenanschluss bei Eingang. Steckdose bei Sitzplatz und Lampenanschluss
<b>Entrée</b>	Schaltersteckdose, Lampenanschluss
<b>Sep. WC</b>	Schaltersteckdose, Anschluss Spiegelschrank/Spiegelleuchte
<b>Wohnen/Essen</b>	3 x 3-fach Steckdose, 1 x Telefon, 1 x RJTV, 1 x Schalter plus Lampenstelle, 2 x Schalter zu Steckdose



## Kurzbaubeschrieb

<b>Küche</b>	Schalter-Steckdose, Lampenstelle, notw. Anschlüsse zu Kombination
<b>Eltern</b>	2 x 3-fach Steckdose, 1 x Telefon, 1 x RITV, 2 x Schalter-Steckdose plus 2 Lampenstellen
<b>Kind 1 + 2</b>	1 x 3-fach-Steckdose, Schalter-Steckdose plus Lampenstelle
<b>Hobbyraum/Estrich</b>	2 x 3-fach Steckdose, 1 x Telefon und 1 x RITV Leerrohr, 1 x Schalter-Steckdose plus Lampenstelle an Firstpfette
<b>Abstellraum</b>	Schalter-Steckdose, Lampenstelle

### Heizung

<b>Eigene Heizungs-Anlage</b>	in jedem Haus. Fussbodenheizung mit Gas-Wandheizkessel und Gasboiler im Dachgeschoss. Zentraler Gastank (Propangas) für ganze Ueberbauung mit Lieferverpflichtung
<b>Cheminée-Anlage</b>	mit Warmlufteinsatz

### Sanitär

	Waschmaschine / Tumbler V-Zug oder ähnliches. Alle Apparate in Farbe weiss (Detailbeschreibung nach Sanitärlieferfirma)
<b>WC EG</b>	Waschtisch «Laura», 55 x 45 cm, Keramik, mit Einhandmischer KWC Domo oder Grohe; Kristallspiegel mit Beleuchtung
	Wandklosett Moderna UP mit Einbauspülkasten
<b>Bad OG</b>	Eck-Badewanne halbrund, Kunststoff, 150 x 100 cm mit Bademischer KWC Domo oder Grohe Wandklosett Moderna UP mit Einbauspülkasten Doppelwaschtisch «VARIELLA-SOFT», 120 x 59cm, Keramik mit Einhandmischer KWC Domo oder Grohe Spiegelschrank, «Schneider De Luxe GLS 120», 120 x 71 cm

### Küche

gemäss sep. Plan; Fronten: Esche Pastell Kunstharz belegt Apparate V-Zug oder ähnliches: Keramik-Kochfeld, Umluftbackofen mit Ober/Unterhitze und Grill, Kühlschrank 222 l, Geschirrspüler mit 4 Programmen, Dampfabzug, Spültisch «SUTER» mit Einhandmischer KWC oder Kugler

### Türen

	Doppelfalzrahmentüre, Türblatt weiss ca. 55 mm stark, inkl. Glaseinsatz und 3-Punkt-Schloss
<b>Zimmertüren</b>	Futter und Verkleidung weiss mit Gummidichtung, Türblatt 40 mm stark, Drücker und Beschläge in Alu farblos elox., Typ Hoppe 138L/300 SI



## Kurzbaubeschrieb

### Boden- und Wandbeläge

Küche, WC, WC/Bad,  
Wohnen/Essen, Entrée

Keramikplatten aus bestehender Musterkollektion; Richtpreis Fr. 80.-/m<sup>2</sup>, inkl. Küchenschilder (Bäder auf ca. 2.00 m Höhe) -> teilweise ersetzt, Laminat auf Plattenboden

Zimmer

Laminat

### Gipserarbeiten

Decken  
Wände

Weissputz gestrichen

Mineral Abrieb I (Korn 1,5 mm), weiss eingefärbt oder gestrichen

### Schreinerarbeiten

Vorhangbretter

Novopan Kunstharz weiss beschichtet, an Decke montiert

### Garagen

Einstellplätze in Tiefgarage

### Kellerräume

Boden  
Wände/Decke  
Elektrisch

Zementüberzug roh

Beton roh

Schalter Steckdose plus Deckenlampen

### Schutzraum

Roh nach kantonalen Vorschriften

### Dachgeschoss

Boden  
Wände  
Decke  
Elektrisch

Trittschall, Bodenheizung, Ueberzug, Laminat wie übrige Zimmer

Grundputz inkl. Abrief

Täfer

Schalter-Steckdose plus Lampenanschluss an Pfette, 2 x 3-fach Steckdose; Leerrohr für RITV und Telefon

### Abstellraum/ Schopf

Boden  
Wände

Betonbodenplatte, Zementüberzug roh

Holzständer roh, senkrechte Schalung aussen



## Kurzbaubeschrieb

**Decke/Dach** geflammtter Flachziegel, Ziegel-Konterlattung, Unterdach, Sparren teilweise gehobelt  
**Elektrisch** Schalter-Steckdose plus Wandlampe. Je nach Haus Elektrokasten

### Umgebung

Hauszugänge und Sitzplätze mit Verbundsteinen oder Zementplatten grau Abstellplätze mit Splittbelag Normale Bepflanzung mit Rasenansaat und einigen Sträuchern

### Allgemein

Unwesentliche Veränderung beim Planen oder beim Bau (Grundrisse / Fassaden) und bei den Materialien bleiben vorbehalten. Viele Armaturen und Geräte wurden bereits ersetzt. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.



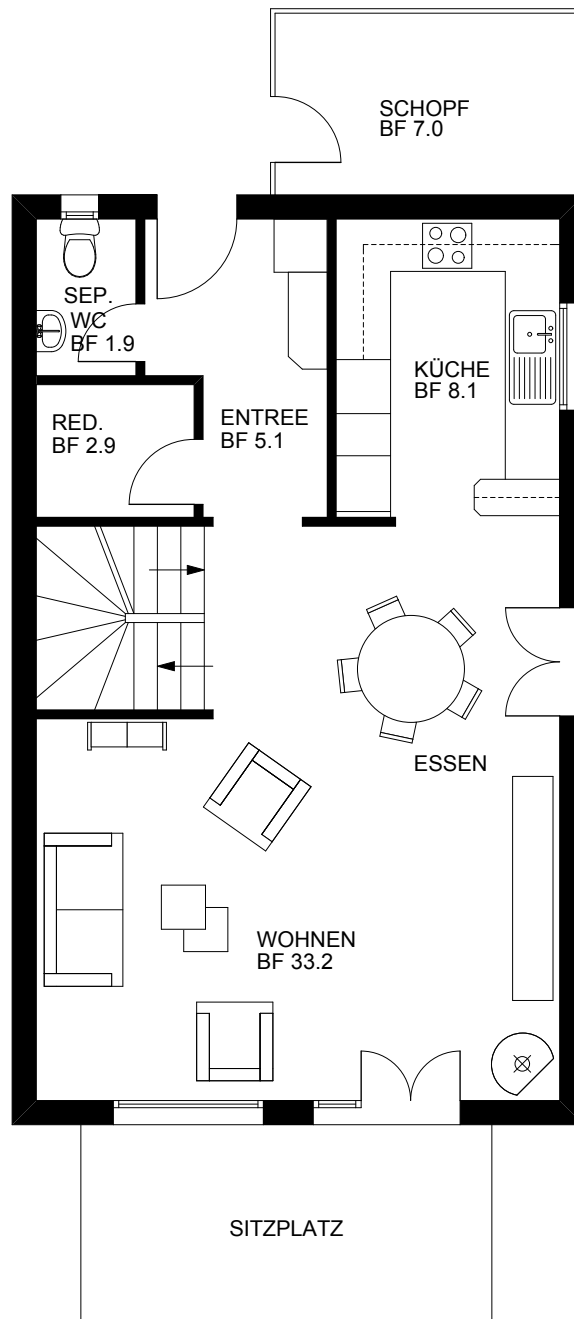
# Katasterplan





# Grundrisse

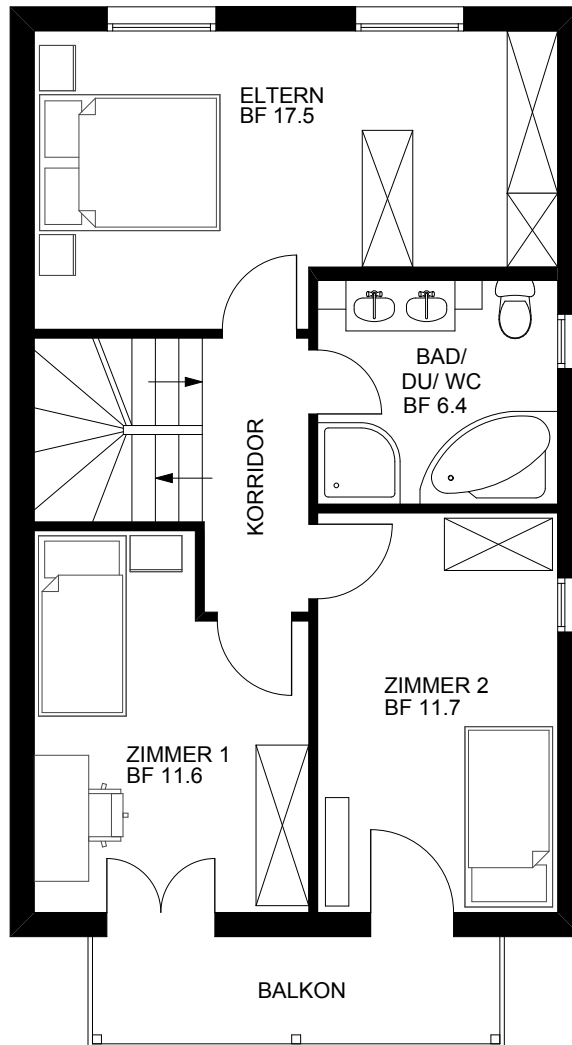
Erdgeschoss





# Grundrisse

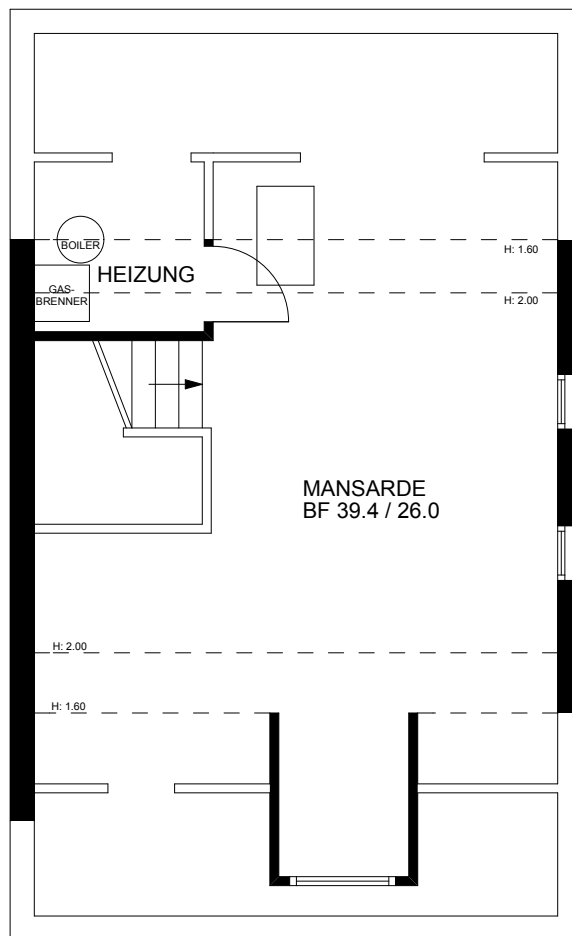
Obergeschoss





# Grundrisse

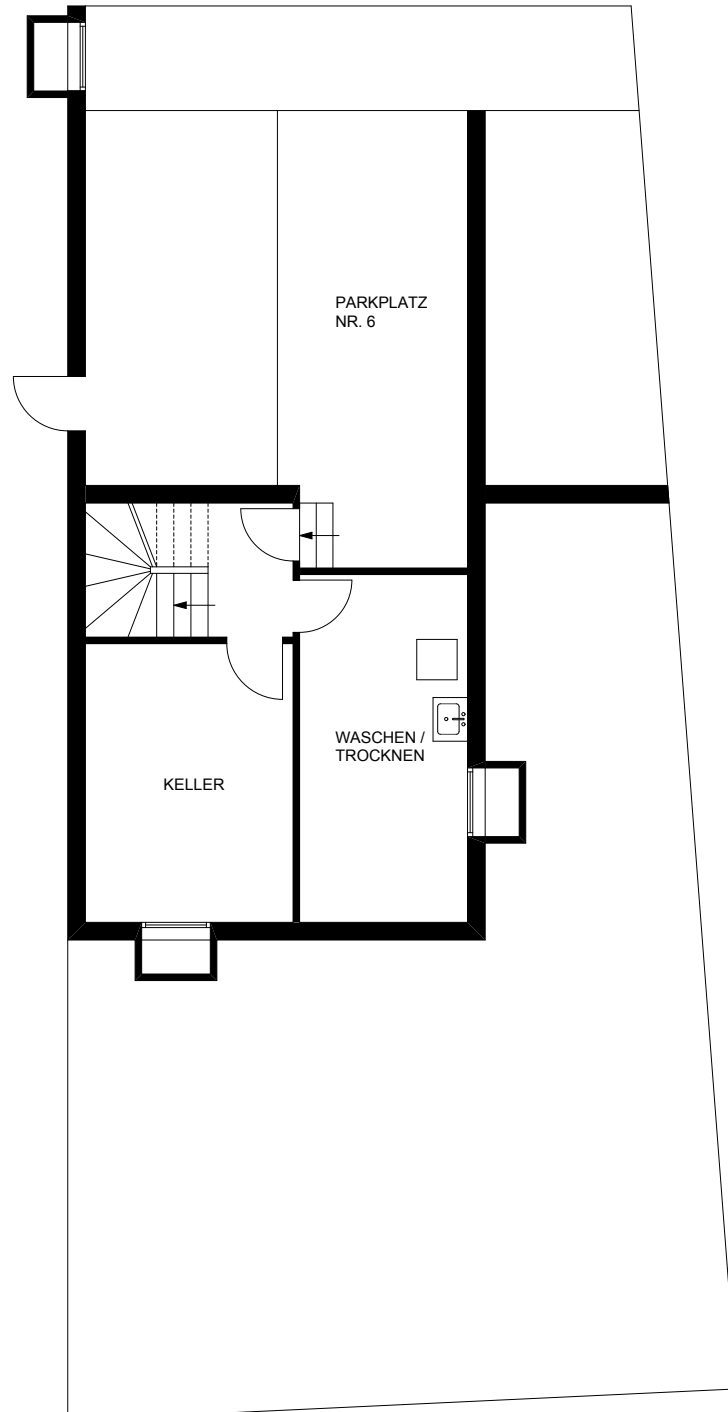
Dachgeschoss





# Grundrisse

Untergeschoss





## Impressionen Aussenansicht





## Impressionen Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel (KI-generiert)



## Impressionen Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel (KI-generiert)

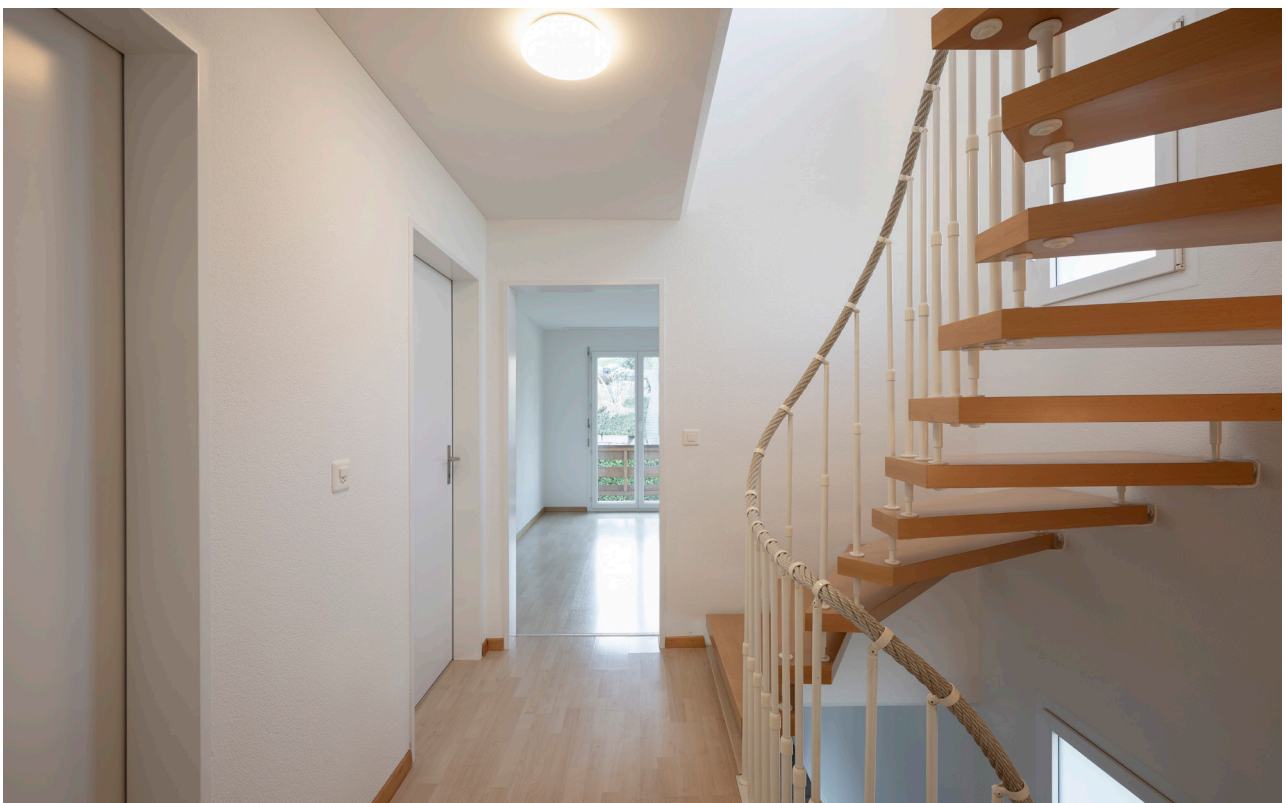


## Impressionen Küche





## Impressionen Entrée/Treppe/Korridor:





## Impressionen Entrée/Treppe/Korridor:





## Impressionen Nasszellen





## Impressionen Zimmer



Einrichtungsbeispiel (KI-generiert)



## Impressionen Dachgeschoss



Einrichtungsbeispiel (KI-generiert)



## Impressionen Dachgeschoss



Einrichtungsbeispiel (KI-generiert)



## Impressionen Garten/Sitzplatz/Balkon:





## Impressionen Garten/Sitzplatz/Balkon:





## Impressionen Untergeschoss / Sauna





## Disclaimer

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Schraner Immobilien AG für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von der Schraner Immobilien AG nicht alle unabhängig überprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien AG übernehmen somit keine Haftung und Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen. Die genaue und detaillierte Prüfung des Kaufobjektes ist Sache des Käufers. Weder die Eigentümerschaft noch Schraner Immobilien AG sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten. Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation verpflichtet sich, diese Verkaufsdokumentation und allfällig weitere Unterlagen und Informationen bei Nicht-Zustandekommen oder Nicht-Weiterverfolgung dieser Transaktion oder auf ausdrückliches Verlangen von Schraner Immobilien / des Verkäufers unverzüglich zurückzugeben oder zu vernichten und keine Kopien zurückzubehalten. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von Schraner Immobilien AG abgelehnt. Gerichtsstand ist Zug, Kanton Zug. Anwendbar ist schweizerisches materielles Recht. Mellingen, im März 2026

## Copyright

Die Verkaufsdokumentation wurde durch die Schraner Immobilien AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.