ImmoService Partner GmbH

Zweifamilienhaus mit pflegeleichtem Gartem
Hauptstrasse 109
5742 Kölliken

Verkauf und Vermittlung durch

ImmoService Partner GmbH

Tellistrasse 94, CH-5000 Aarau
Telefon 062 822 24 34

info@immoservice.ch **www.immoservice.ch**

Ihre persönlichen Berater:

Matthias Hunger	Frank Kessler	Andreas Bräm
079 227 30 70	078 657 92 82	079 614 40 26

ImmoService Partner GmbH

Objekt Angaben

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Straße	**Hauptstrasse 109**
PLZ/Ort	**5742 Kölliken**
Anzahl Zimmer	8.50
Grundstücksgröße	500 m^2
Kubatur	1293 m^3
Zone	WA3
Nasszelle 1	Dusche, WC und Lavabo im EG
Nasszelle 2	Separates WC im EG
Nasszelle 3	Dusche, WC und Doppellavabo im OG
Nasszelle 4	Badewanne, WC und Lavabo im DG
Keller	Ja
Estrich	Ja
Anzahl Aussenparkplätze	4
Kaufpreis	**CHF 890’000**
Baujahr	**1840**
Zustand	Vollständig renoviert
Spezialitäten	- viele Zimmer - breites Nutzungsspektrum - komplett renoviert
Heizung	Gas
Heizungsart	Bodenheizung
Etagenzahl	3
Eigene Waschküche in Wohnung	Ja
Geschirrspülmaschine	Ja
Aussichtslage	Blick ins Grüne
sonnig	Ja
Gasanschluss	Ja
Balkon	Ja
Kabel TV	Ja
Dist. Schulen	ca. 0.70 km
Dist. Kindergarten	ca. 0.60 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten	ca. 0.50 km
Dist. Bahnhof	ca. 0.95 km
Dist. Autobahn	ca. 2.70 km
Dist. Flughafen	ca. 53 km
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Diese Dokumentation wurde mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die von uns verwendeten Infos stammen von Dritten. Es ist möglich, dass sich dabei Fehler eingeschlichen haben. ImmoService kann dafür nicht verantwortlich gemacht werden.

Detailbeschreibung

Zweifamilienhaus zum Vermieten oder zum selber bewohnen

Kölliken ist ein beliebter Wohnort dank seiner guten Erschliessung. Die Autobahnauffahrt ist in wenigen Fahrminuten erreicht und der Zug bringt Sie vom Bahnhof schnell nach Zofingen oder Lenzburg. Aber auch diverse Einkaufsläden, eine Apotheke, der Arzt, die Bank, der Kindergarten und die Schule sind nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

Das zum Verkauf stehende Haus wurde ursprünglich 1840 erstellt. Bis auf die Bruchsteinmauern ist jedoch nichts mehr beim Alten geblieben. 2017/18 wurde die Immobilie entkernt und komplett renoviert. Neue Fenster, Dacheindeckung inklusive neuer Ziegel und Dämmung, Fassade, Bodenheizung, sämtliche Nasszellen inklusive aller Leitung und die elektrischen Anlagen – alles wurde hier erneuert.

Raumangebot im EG: Entrée und Gang mit Garderobe, separates WC, Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo, Küche mit Verbindung zum Esszimmer, zwei Zimmer.

Raumangebot OG: Gang, Nasszelle mit Dusche, WC und Doppellavabo, Küche, Wohn-Esszimmer mit vorgelagertem Balkon, ein Schlafzimmer.

Raumangebot DG: Gang, drei Zimmer, Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo und Zugang zum Estrichraum als Lagerfläche.

Raumangebot UG: Haustechnikraum mit Heizung, Anschlüssen und Stauraum, zweiter Lagerraum (Gewölbekeller).

Der Garten ist kompakt und pflegeleicht mit viel Rasenfläche gestaltet. Vier Parkplätze für Ihre Fahrzeuge wurden hinter dem Haus mit Rasensteinen angelegt.
Die Liegenschaft ist geschickt unterteilt in zwei 4.5 Zimmer Wohnungen mit separaten Eingängen. Eine Wohnung bewohnen die andere vermieten, einzelne Zimmer vermieten (ist momentan der Fall), eine grosses Einfamilienhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, das Nutzungsspektrum ist breit gefächert.

Unser Kommentar

Neu renovierte Liegenschaft mit tiefen Nebenkosten

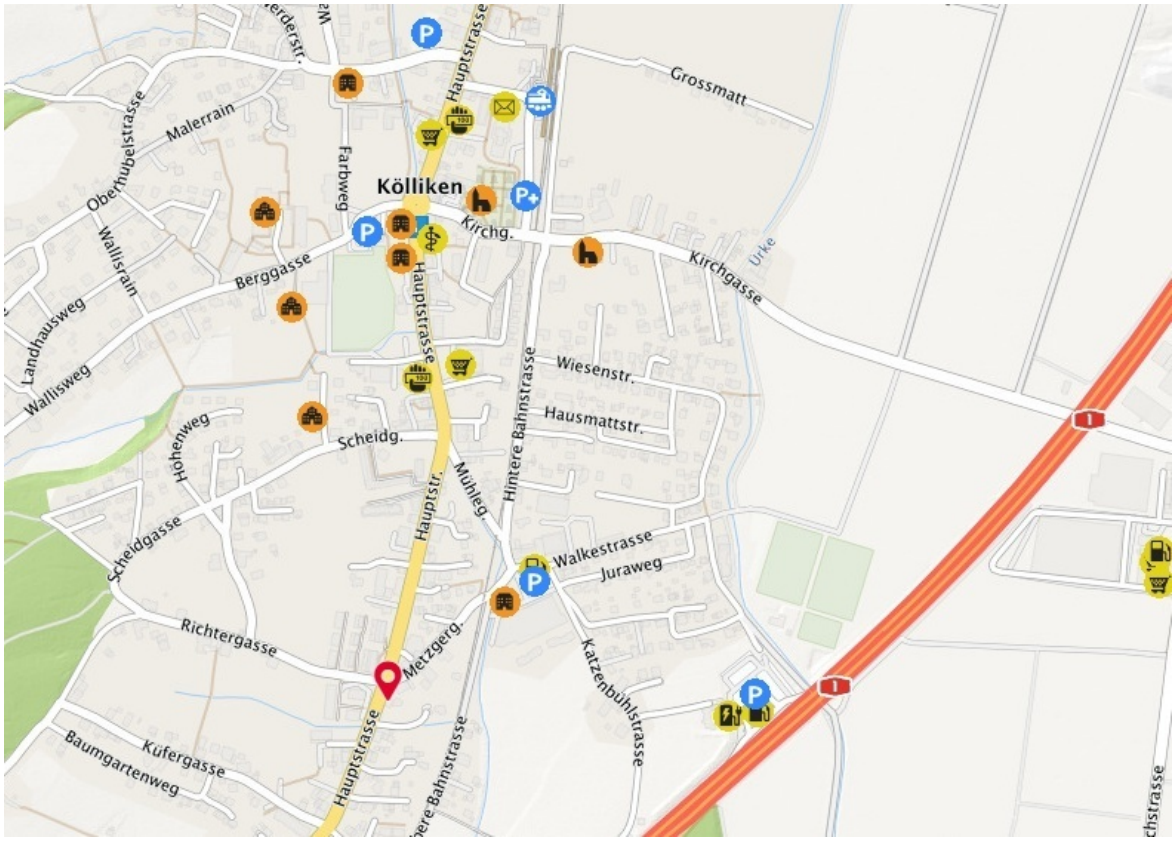
Die dicken Bruchsteinmauern stammen noch aus dem Jahr 1840 und wurden beim Umbau bewusst nicht isoliert. Hingegen wurde die Mauern des Anbaus mit einer Wärmedämmung versehen, die komplette Fassade neu verputzt und gestrichen. Beim Umbau 2017 und 2018 wurde alles erneuert. Leitungen, elektrische Anlage, dreifach verglaste Fenster, Küchen, Nasszellen, Bodenbeläge, Heizungsanlage, Bodenheizung etc, alles stammt aus dieser Zeit. Übrigens werden sowohl die Bodenheizung als auch die Warmwasserversorgung via Gasheizung bewerkstelligt.

Das heutige grosse Grundstück wird unterteilt und eine ungefähr 500 m2 grossen Parzelle mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus (1293 m3) ausgeschieden. Um eine Überbauung des östlichen Teils der Parzelle zu ermöglich, wird das Grundstück mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belastet. Den genauen Verlauf der Erschliessungsstrasse können wir Ihnen gerne vor Ort aufzeigen.

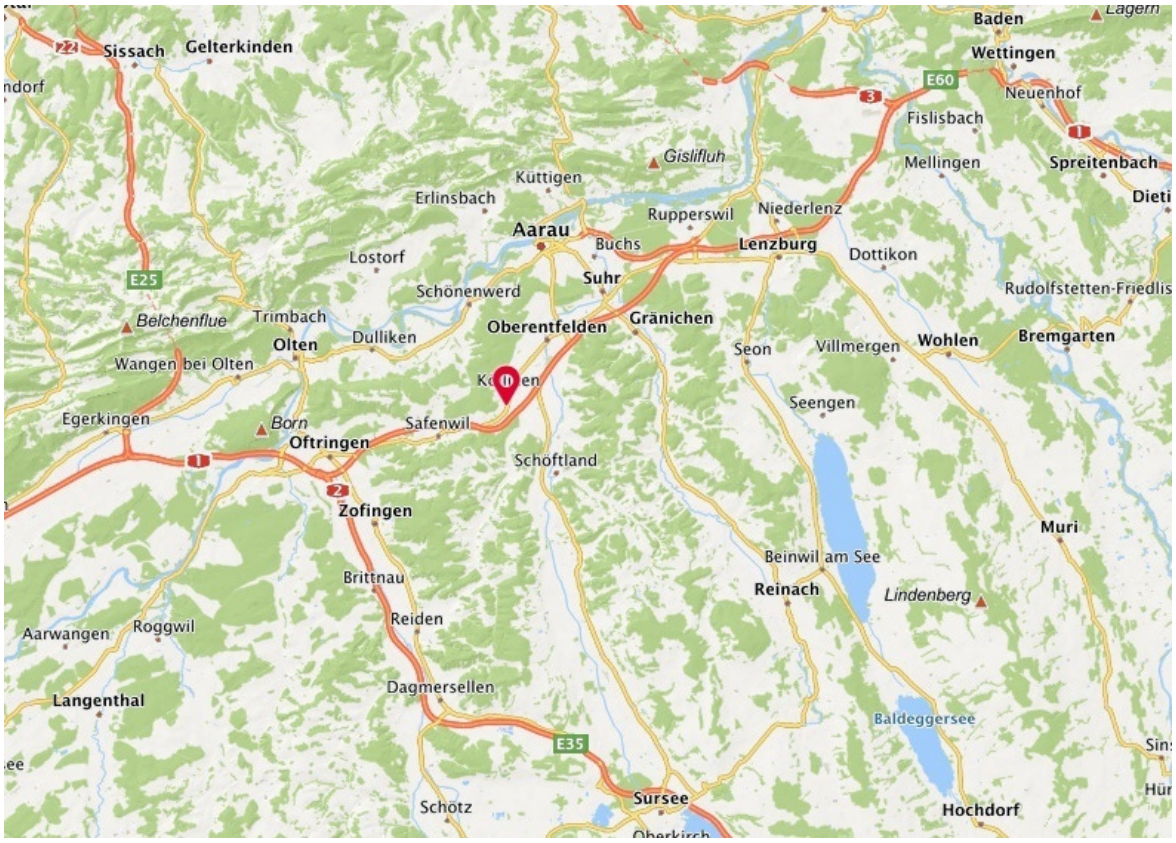
Die Parzelle befindet sich in der Bauzone WA 3, das heisst sowohl Wohn- als auch eine Gewerbenutzung sind erlaubt. Die Ausnutzung für Wohnen beträgt 0.6, für Wohnen und Gewerbe sogar 0.7.

Melden Sie sich doch für eine unverbindliche Besichtigung an und überzeugen sich vor Ort von dem grosszügigen Platzangebot der Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Matthias Hunger | Frank Kessler | Andreas Bräm



Lageplan lokal



Lageplan regional

Bildergalerie

Küche 1 mit...

...angrenzendem...

...Esszimmer

Küche...

...Nr. 2...

...mit angrenzendem...

Bildergalerie

...Wohn-Esszimmer mit Balkon

Treppe

Zimmer-...

...Beispiele...

...im EG und OG

Zimmer-...

Bildergalerie

...beispiele...

...im DG

Gang

Nasszellen...

...beispiele

Estrich

Bildergalerie

Elektrotableau

Unterverteiler

Gasheizung

Ansicht mit Balkon

Luftbild von der Strasse

Luftbild vom Garten

Wichtige Infos zur Gemeinde

www.koelliken.ch Homepage der Gemeinde

Auf dieser Seite finden Sie unter "Gemeinde-Infos", dann "Reglemente/Tarife" den Bau- und Nutzungsplan und weitere wichtige Informationen.

www.ag.ch/geoportal

aktuelle Zonenpläne, Katasterpläne und sehr gute Luftbilder.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

die aktuellen Förderprogramme zur Sanierung von Immobilien. 10 - 20 % der werterhaltenden Erneuerungen bezahlen Bund und Kantone - aber nur wenn sie die Anmeldung vor Baubeginn bewilligt haben.

Dumont-Praxis ist abgeschafft

Nun können Sie ab dem ersten Jahr bereits werterhaltende Renovationen oft zu 100% vom Einkommen abziehen. Ideal, wenn eine Renovation auf zwei Jahre aufgeteilt wird. So kann man in beiden Jahren sparen! Wertvermehrende Arbeiten (z.B. ein neues Schwimmbad, der Ausbau des Dachstockes usw. können nicht vom Einkommen abgezogen werden, jedoch bei einem Verkauf der Liegenschaft vom Grundstückgewinn! WICHTIG: Eine Arbeit kann jeweils nur einmal abgezogen werden. Wenn nicht beim Einkommen, dann beim Gewinn. (...beim Gewinn aber nur dann, wenn sie nicht beim Einkommen hätte abgezogen werden können!)

Wichtige Infos zum Immobilienkauf

Lassen Sie sich beim Immobilienkauf nicht *unter Druck* setzten!

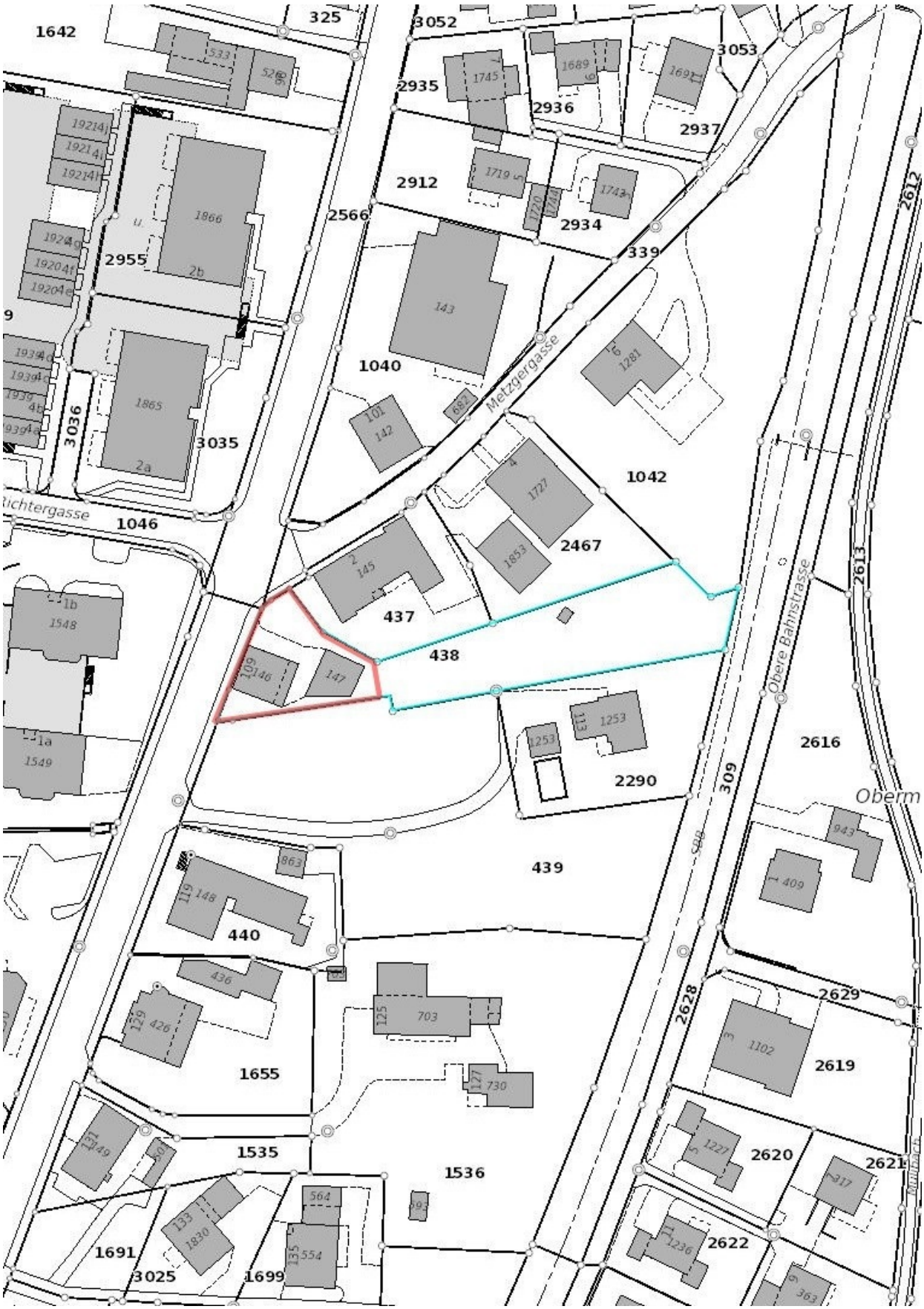
Das folgende Vorgehen soll Ihnen als Leitfaden zum sicheren und guten Immobilienkauf dienen. So kaufen Sie selbst eine begehrte Immobilie ohne Hektik und Stress.

Die wichtigste Vorbereitung: Mit Ihrer Bank definitiv abklären, wo Ihre finanzielle Limite liegt!

- Objektunterlagen anfordern, sobald die Immobilie neu auf den Markt gekommen ist.
- Sofort Objekt von aussen besichtigen (bitte immer mit viel Diskretion!)
- Den erst möglichen Besichtigungstermin wahrnehmen.
- Zwingend überschlafen! Danach bei Bedarf SOFORT einen weiteren Besichtigungstermin vereinbaren. Alle Entscheidungsträger mitnehmen, so dass die Entscheidung erarbeitet werden kann.
- Nach einer weiteren Nacht Entscheidung fällen, Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank anfordern und Ihren Kaufwunsch dem Verkäufer/Makler bekanntgeben. Am Besten mit einer Bewerbung per Mail oder per Telefon (Finanzierungsbestätigung beilegen!).

Wenn Sie so vorgehen und auf Ihr Bauchgefühl hören, den Verstand aber nicht ausser acht lassen, dann werden Sie die richtige Entscheidung treffen.

www.immoservice.ag unsere Homepage mit vielen Zusatz-Links und Infos



Katasterplan aus agis - Unterteilung

ImmoService Partner GmbH

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Kölliken / 438

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Kölliken (BFS-Nr. 4276)
Grundstück-Nr.:	438
E-GRID:	CH 12748 64506 92
Dominierte Grundstücke:	
Adresse*:	Oberdorf Hauptstrasse
Plan-Nr.*:	79
Fläche*:	1'623 m2
Kulturart*:	Gartenanlage, 1'434 m2
Gebäude*:	Gebäude/Bauten, 6 m2 Zweifamilienhaus, Vers.-Nr. 146, 106 m2 Schopf, Vers.-Nr. 147, 77 m2
Bemerkungen*:	(866)

Eigentum:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

07.12.2015 024-2015/12134/0 **Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Sichtzone)**
ID.024-2016/000009

Dienstbarkeiten:

21.06.1921 010-C522, C790 **(L)** **Abwasserdurchleitungsrecht** ID.010-1955/127019
z.G. LIG Kölliken/437
z.G. LIG Kölliken/440

02.11.2006 010-7027 **(L)** **Schmutzwasserleitung** ID.010-2013/007942
z.G. Einwohnergemeinde Kölliken, Kölliken

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

ImmoService Partner GmbH

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Kölliken / 438

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

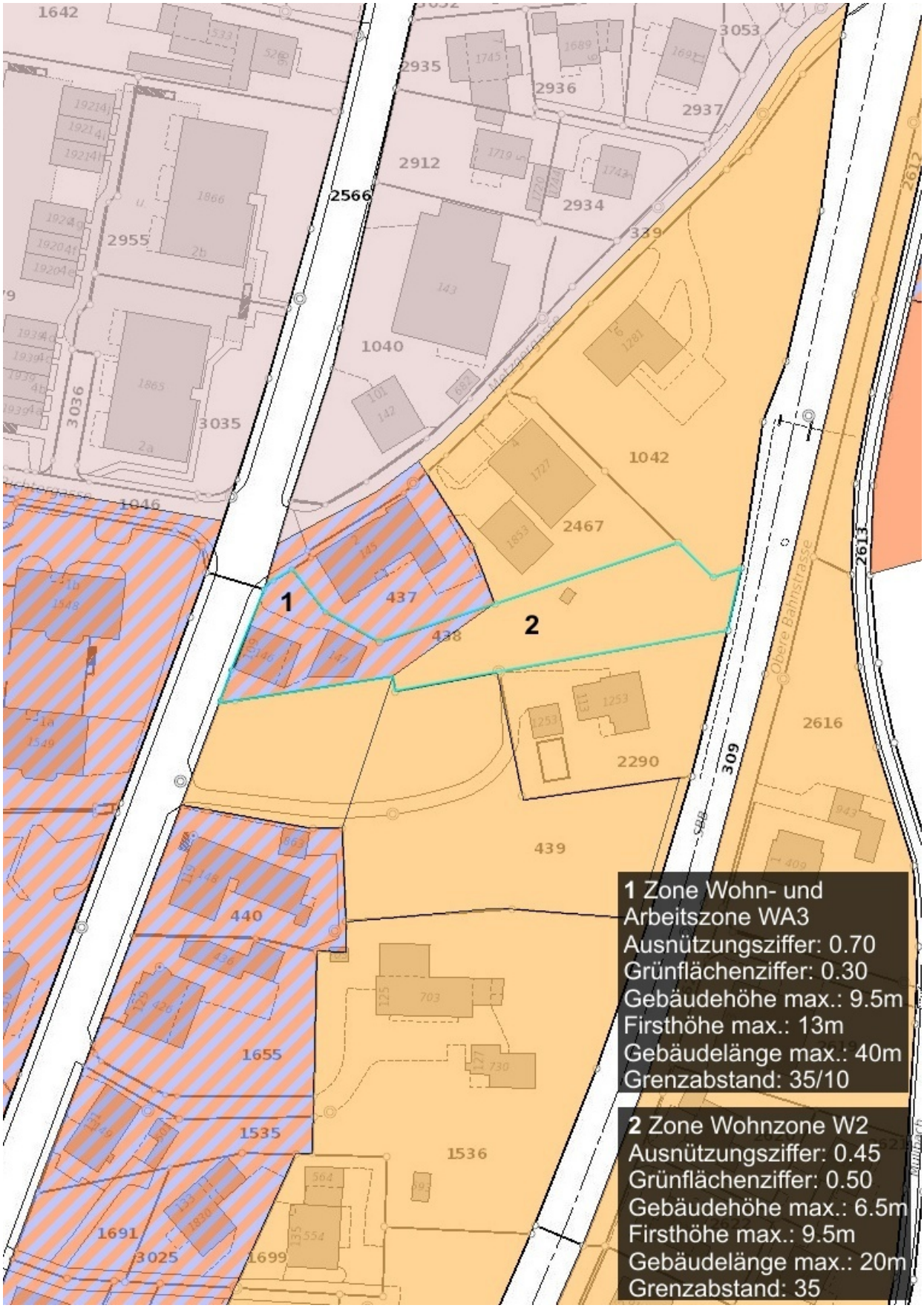
*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Hängige Geschäfte:

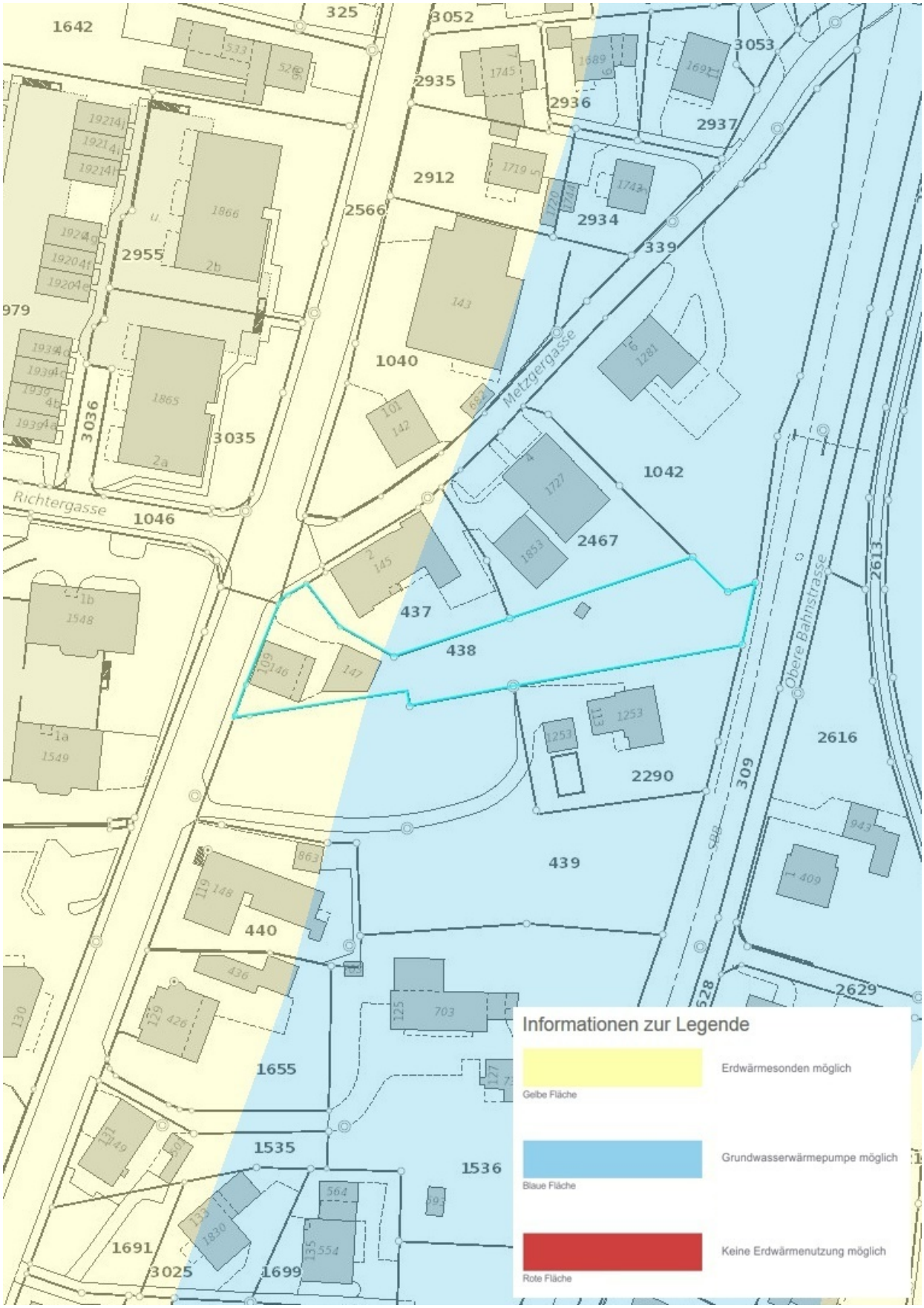
Tagebuchgeschäfte bis 18. September 2016: keine
Geometergeschäfte bis 19. September 2016: keine

4800 Zofingen, 21. September 2016

Der/die Grundbuchverwalter/in

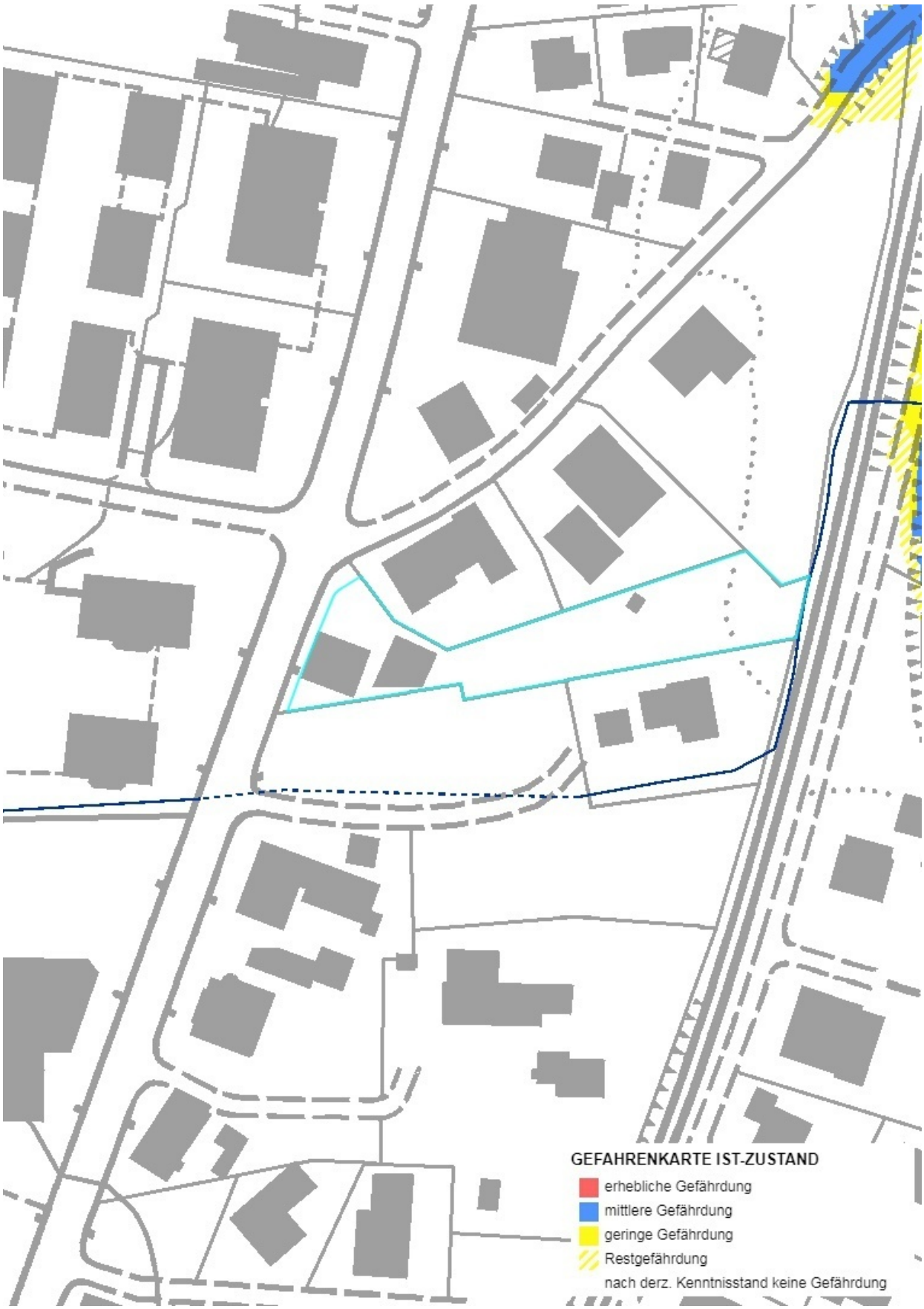


Bauzonenplan aus agis

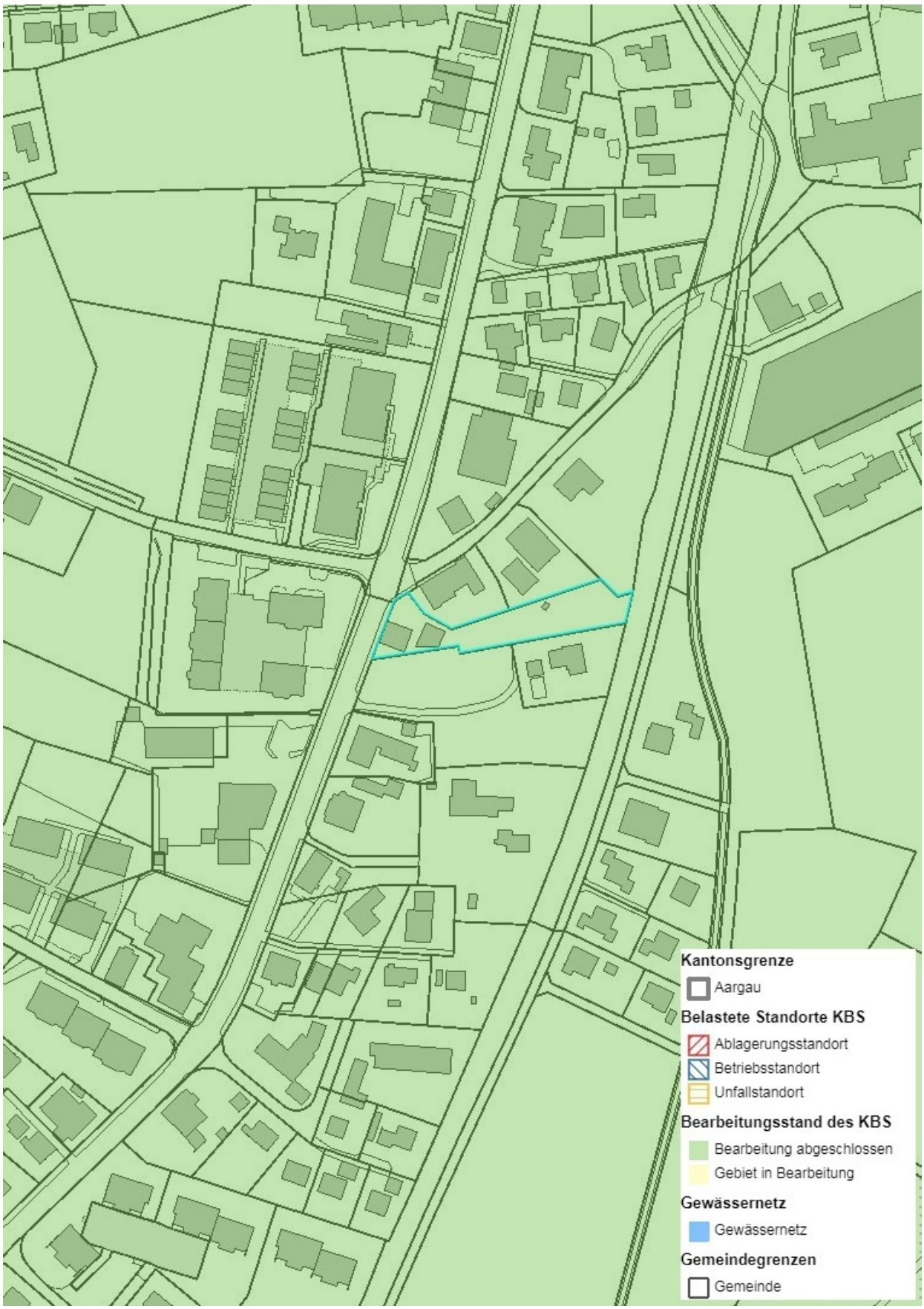


Erdwärmekarte aus agis

ImmoService Partner GmbH



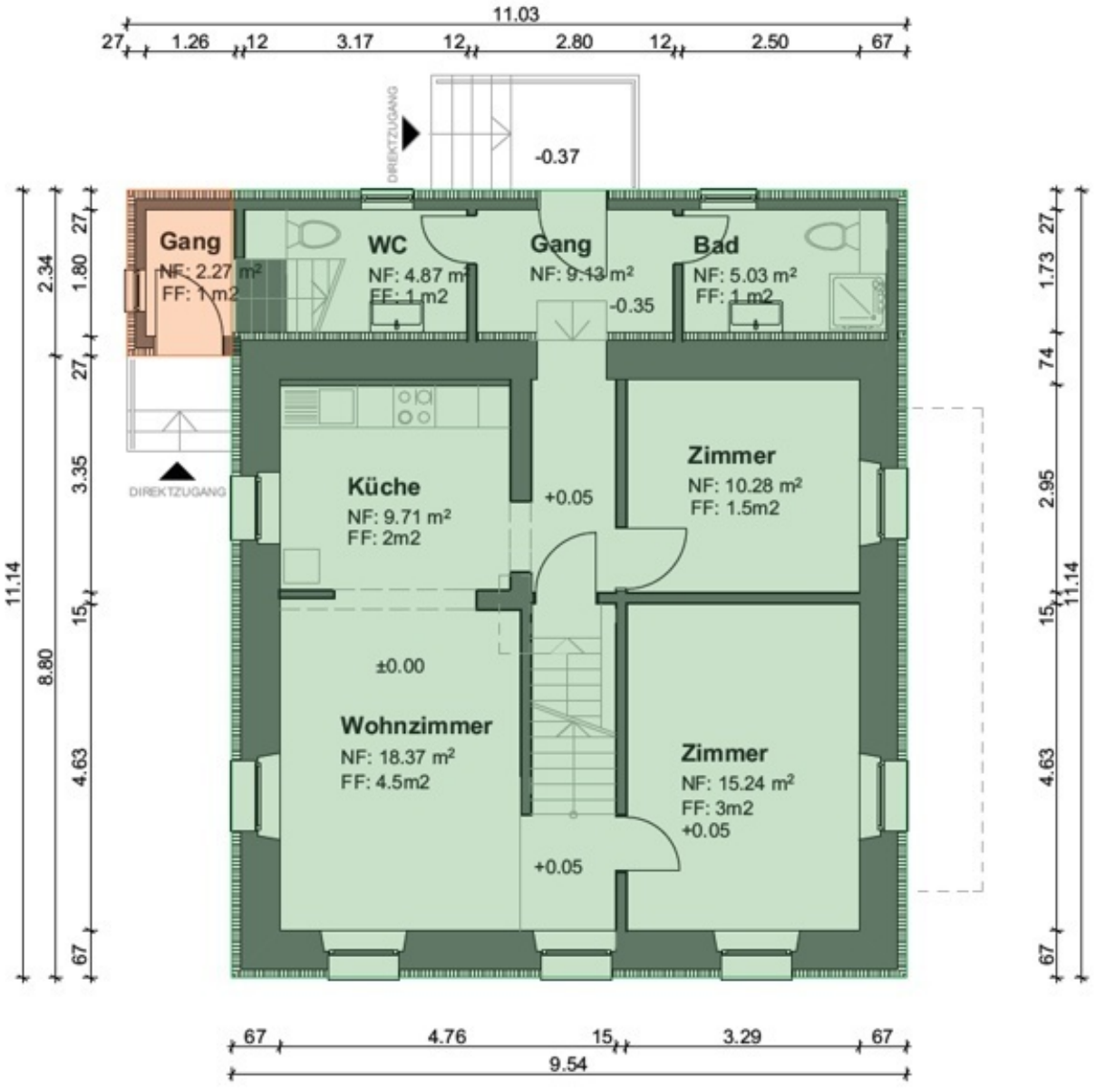
Hochwassergefahrenkarte aus agis - keine Gefahr



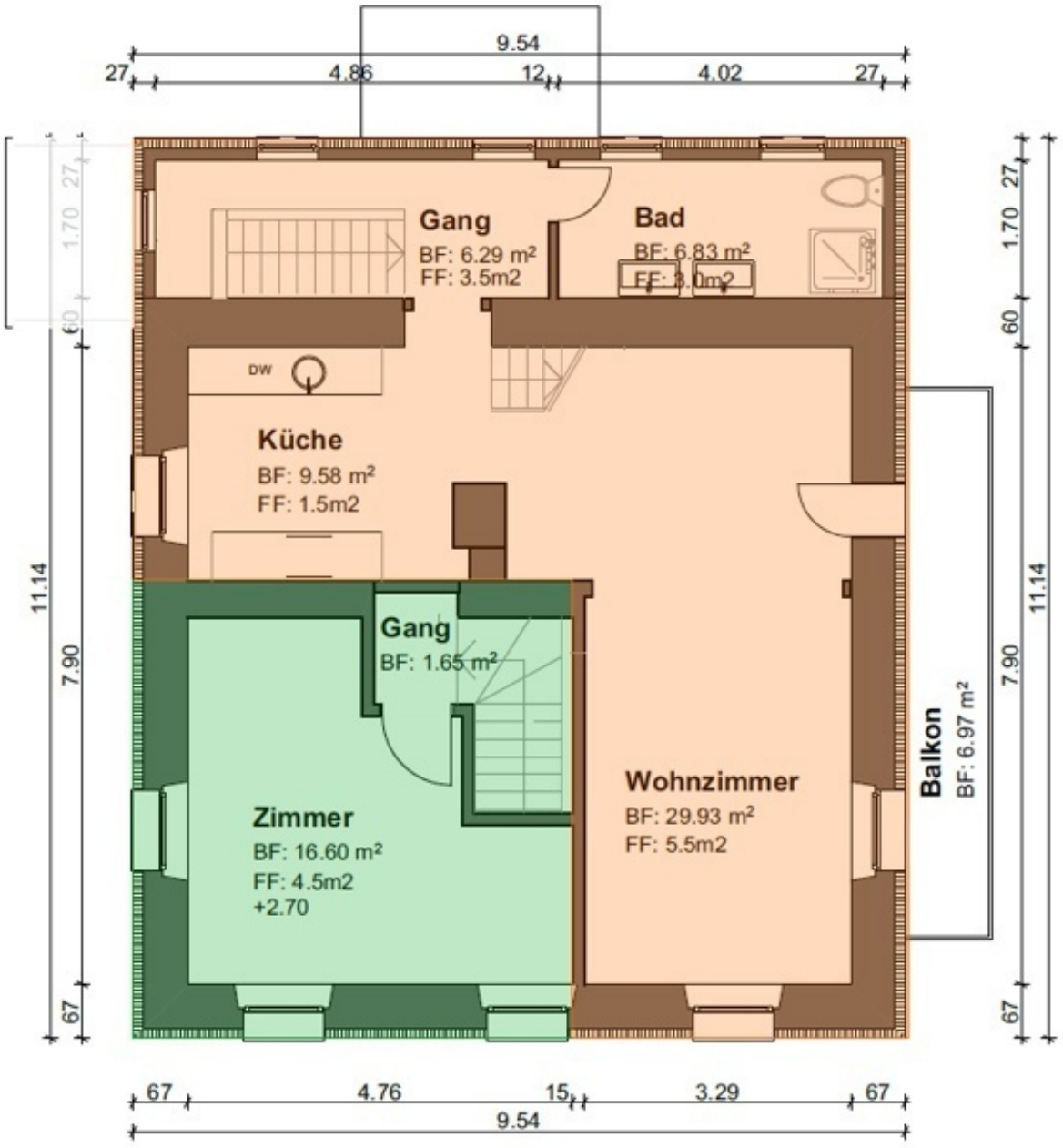
Kataster belastete Standorte - kein Eintrag

Immo+Service Partner GmbH

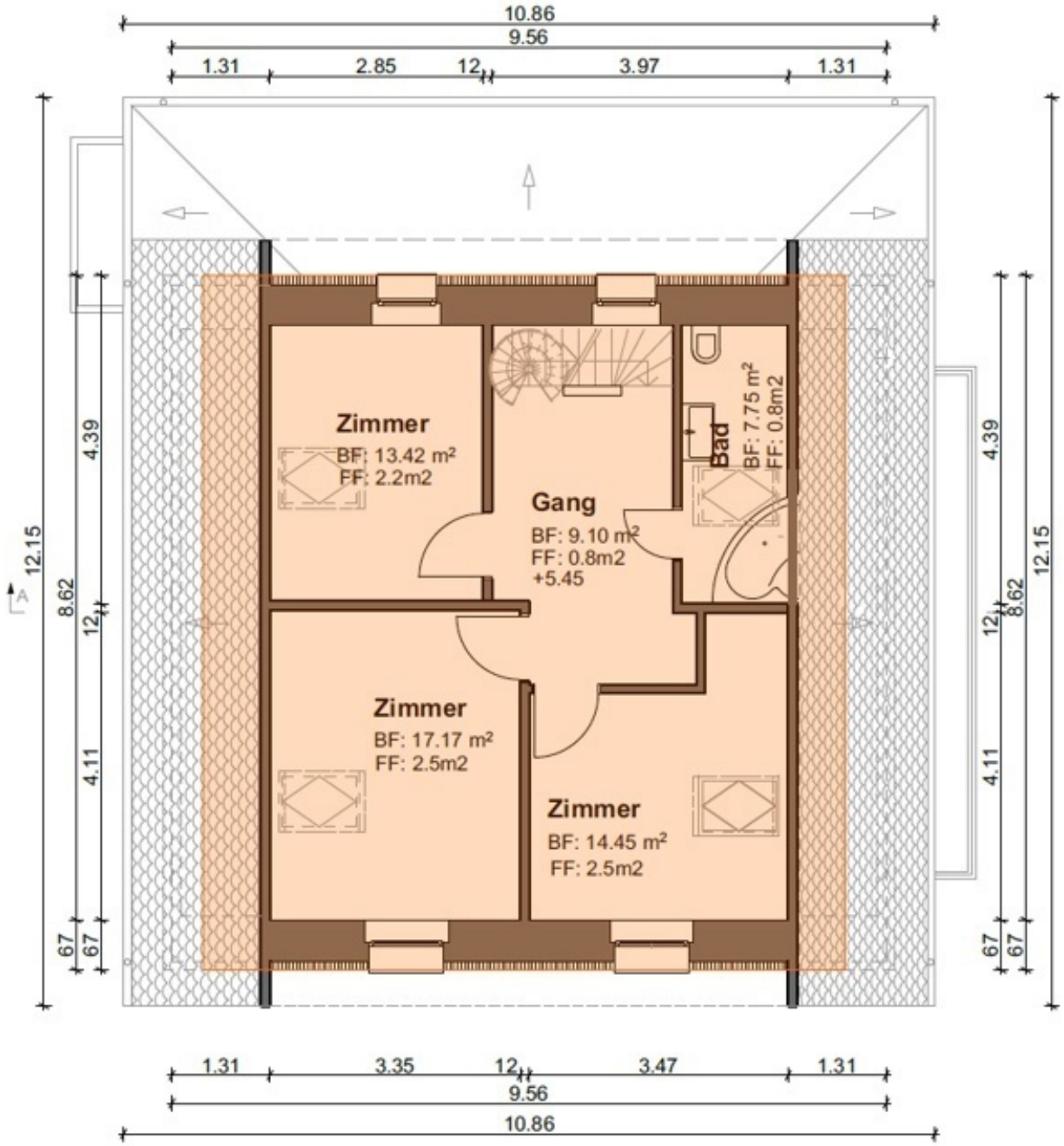
Orthofoto aus agis


11.03
27
1.26
12
3.17
12
2.80
12
2.50
67
DIREKTZUGANG
-0.37
Gang
NF: 2.27 m²
FF: 1 m2
WC
NF: 4.87 m²
FF: 1 m2
Gang
NF: 9.13 m²
-0.35
Bad
NF: 5.03 m²
FF: 1 m2
DIREKTZUGANG
Küche
NF: 9.71 m²
FF: 2m2
+0.05
Zimmer
NF: 10.28 m²
FF: 1.5m2
±0.00
Wohnzimmer
NF: 18.37 m²
FF: 4.5m2
Zimmer
NF: 15.24 m²
FF: 3m2
+0.05
+0.05
11.14
8.80
2.34
1.80
27
27
3.35
15
4.63
67
1.73
74
2.95
15
11.14
4.63
67
67
4.76
15
3.29
67
9.54

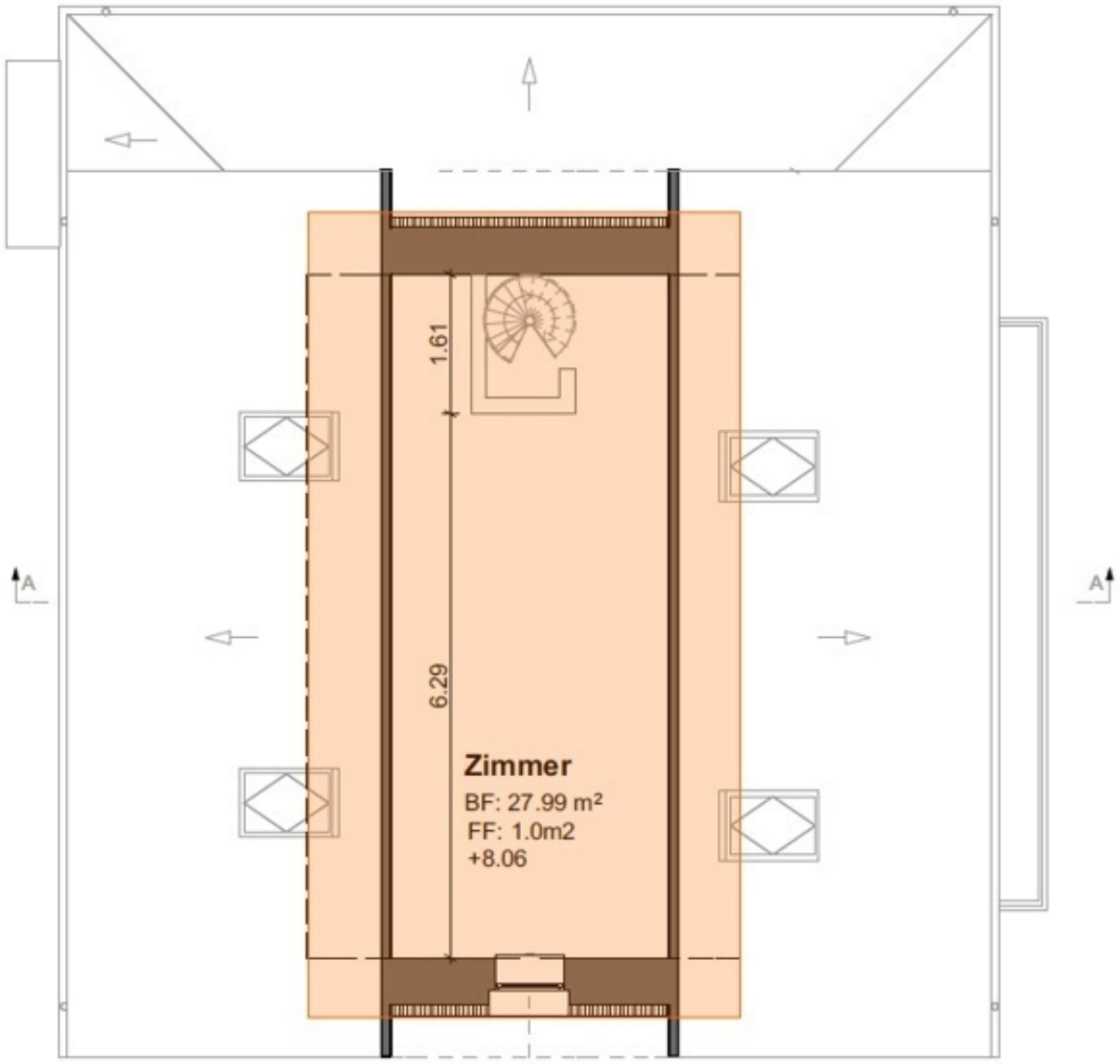
Plan EG


9.54
27
4.86
12
4.02
27
Gang
BF: 6.29 m²
FF: 3.5m2
Bad
BF: 6.83 m²
FF: 3.0m2
DW
Küche
BF: 9.58 m²
FF: 1.5m2
Gang
BF: 1.65 m²
Zimmer
BF: 16.60 m²
FF: 4.5m2
+2.70
Wohnzimmer
BF: 29.93 m²
FF: 5.5m2
Balkon
BF: 6.97 m²
1.70
27
60
11.14
7.90
67
67
4.76
15
3.29
67
9.54

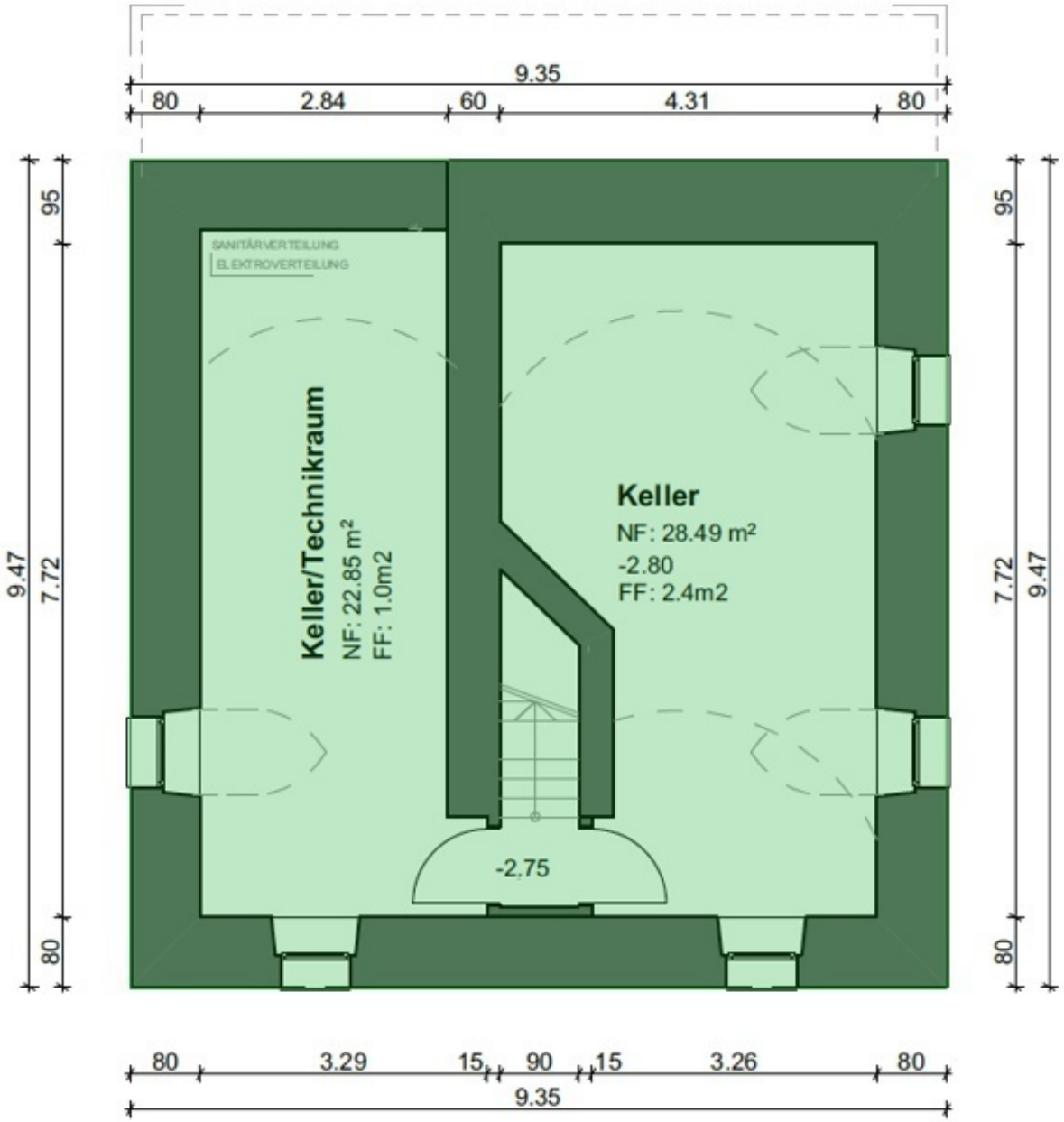
Plan OG


10.86
9.56
1.31
2.85
12
3.97
1.31
12.15
8.62
4.39
4.11
67
67
Zimmer
BF: 13.42 m²
FF: 2.2m2
Gang
BF: 9.10 m²
FF: 0.8m2
+5.45
Bad
BF: 7.75 m²
FF: 0.8m2
Zimmer
BF: 17.17 m²
FF: 2.5m2
Zimmer
BF: 14.45 m²
FF: 2.5m2
1.31
3.35
12
3.47
1.31
9.56
10.86

Plan DG



Plan Estrich


9.35
80
2.84
60
4.31
80
95
9.47
7.72
80
SANITÄRVERTEILUNG
ELEKTROVERTEILUNG
Keller/Technikraum
NF: 22.85 m²
FF: 1.0m2
Keller
NF: 28.49 m²
-2.80
FF: 2.4m2
-2.75
95
7.72
9.47
80
80
3.29
15
90
15
3.26
80
9.35

Plan UG

ImmoService Partner GmbH

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Police Nr. 68972

Aarau, 8. März 2017
S / 003

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 03.03.2017 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Kölliken	146	Hauptstrasse 109	1840

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m^3 nach SIA 116)	Index
03.03.2017	10.1	1'293	486

Gebäudebeschrieb
Zweifamilienhaus

Versicherungsdeckung **Neuwert**		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme)		815'000	0.330	268.95
- Gebäude	815'000			
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) gegen Feuer- und Elementarschäden	Ja	33'000	0.330	10.90
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%				14.00
Feuerschutzabgabe		848'000	0.070	59.35
Elementarschadenpräventionsabgabe		848'000	0.015	12.75
Total CHF				365.95

Bitte auch Rückseite beachten

ImmoService Partner GmbH

ImmoService Finanzierungs-Beispiel mit 5 % Hypozins, bei 20% Eigenmittel
(Liegt der Tragbarkeitsrechnung der Bank zugrunde)

06.09.2018 — Datum

Empfehlung

NEUE AARGAUER BANK · RAIFFEISEN · moneypark Ihre Hypothek

Bitte beachten Sie, dass die günstigen Zinsangebote fast täglich wechseln.

Berechnung

	in Franken	in %
Kaufpreis	SFr. 890'000.00	100.00%
Eigenmittel (mindestens)	SFr. 178'000.00	20.00%
Benötigte Fremdfinanzierung	SFr. 712'000.00	80.00%
Kosten Hypothek/Jahr	SFr. 35'600.00	5.00%
Amortisation (von Fremdfinanzierung)	SFr. 7'120.00	1.00%
Nebenkosten	SFr. 8'900.00	1.00%
(rein Rechnerischer Wert = Rückstellungen für Unterhaltskosten)		
Zinsbelastung pro Monat **bei 5 % Hypozins**		SFr. 2'966.67
Nebenkosten pro Monat (rein rechnerischer Wert!)		SFr. 741.67

Monatliche Ausgaben

Monatliche Ausgaben vergleichbar zu Ihrem Mietzins (Hypo-Zinsbasis 5 %)	**SFr. 3'708.33**
Die Bank rechnet aus Sicherheitsgründen nach wie vor mit einem Hypo-Zinssatz von 5%!	
Amortisation (ansparen von weiteren Eigenmitteln)	SFr. 593.33
Total Belastung pro Monat	SFr. 4'301.67
Ihr benötigtes Mindest-Einkommen zur Finanzierung	**SFr. 12'460.00**

Monatliche Zinsausgaben auf Basis des momentanen Zinsniveaus vergleichbar zu Ihrem Mietzins (ohne Nebenkosten)

- bei einem aktuellen Hypozins von	**1%**	**SFr. 593.35**
- bei einem aktuellen Hypozins von	**1.50%**	**SFr. 890.00**
- bei einem aktuellen Hypozins von	**2.00%**	**SFr. 1'186.65**

Unsere Empfehlung

Diese Banken kennen wir und können sie wärmstens empfehlen. Sie verfügen über die Ihnen hier vorliegende Dokumentation und können Sie bestens beraten.

Raiffeisen Kölliken, Miriam von Känel	miriam.vonkaenel@raiffeisen.ch	062 888 84 27
Neue Aargauer Bank Aarau, Herr Giardina	fausto.giardina@nab.ch	062 838 80 80
MoneyPark Aarau, Herr Neumann	eugen.neumann@moneypark.ch	062 877 23 23

ImmoService Partner GmbH

Zusammenfassung der Verkehrswertschätzung

14.09.2018	Datum
	Erstellt durch
Frank Kessler, Matthias Hunger, Andreas Bräm ImmoService Partner GmbH 5000 Aarau Tel 062 822 24 34	
Liegenschaft: Zweifamilienhaus Hauptstrasse 109 5742 Kölliken	Adresse

Kubatur und Fläche			
Kubatur Gesamtgebäude		1293	m3
Grundstückfläche Hausparzelle	ca.	500	m2
Wohnfläche			m2
Gebäudezustand		gepflegt	
Ausbaustandart		gut	

Renovationen	
Anstehende Renovationen	- keine

Objektdaten	
Anz. Nasszellen	4
Keller	ja
Estrich	ja
Garagenplätze	0
Parkplätze	4
Anz. Zimmer	8.5
Erbauungsjahr	1840
Lage in Gemeinde	gut

Berechnung						
Neuwertschätzung Index aus AGV Police	486	(Baukostenindex)			815'000.00	CHF
+ Neuwertkorrektur auf 2017 - Index	486	(Baukostenindex)		+	0.00	CHF
- Abzug nach Ross, da Gebäude nicht mehr neu ist:			15.6 x 1.00%	-	127'140.00	CHF
wirtschaftliches Alter in Jahren: 25	tatsächliches Alter in Jahren: 178					
Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre						
Grundstückwert unbebaut			500 x 400	+	200'000.00	CHF
- Grundstückentwertung wenn bebaut			- 30%	-	60'000.00	CHF
Umgebung und Erschliessung	10 % vom Gebäudezeitwert (CHF 687'860.-)			+	68'786.00	CHF
Verkaufswert der Liegenschaft (auf CHF 1000 gerundet)					**897'000.00**	**CHF**
			Preis pro m3 nur Gebäude:		531.99	CHF

Verkaufswertschätzung

Werbung in eigener Sache:

Haben Sie selber eine Liegenschaft zu verkaufen, oder wissen Sie von jemandem, der dies beabsichtigt? Wenn Ihnen unsere Arbeit und diese Dokumentation gefällt, freuen wir uns sehr, wenn Sie uns weiterempfehlen. Als kleiner Familienbetrieb leben wir davon.

Unsere Konditionen sind kein Geheimnis:
Wenn Sie oder jemand anders dieses Haus kauft, erhalten wir vom Verkäufer 3 %. Damit bezahlen wir unser Gehalt, sämtliche Werbung, diese Dokumentation, und alles, was sonst noch anfällt. So bleiben für den Verkäufer die Kosten klein und Sie als Käufer/in können von einem guten Preis profitieren.

Unsere Begleitung geht von der Aufnahme des Objekts mit Fotoshooting und Marktwertschätzung, über das Erstellen dieser Dokumentation mit allen Unterlagen die Ihre Bank benötigt, um Ihnen eine Finanzierungszusage zu geben, die Besuche mit den Interessenten, bis hin zur Übergabe der Immobilie. Erst wenn alles unter Dach und Fach ist, erhalten wir vom Verkäufer die vereinbarten 3 %.

Gerne senden wir Ihnen bei Bedarf unsere Broschüre „Sicherer Immobilienverkauf“ zusammen mit der Mandatsvereinbarung und dem Kleingedruckten, so dass Sie bereits im Voraus bestens informiert sind.

Vielen Dank!

Andreas & Elena Bräm
Baldeggstrasse 27
5400 Baden
ab@immoservice.ch
056 441 90 30

Matthias Hunger
Vorstadtstrasse 18
5722 Gränichen
mh@immoservice.ch
062 822 24 30

Frank Kessler
Tellistrasse 94
5000 Aarau1
fk@immoservice.ch
062 822 24 34