

# 4 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit Um- und Ausbaupotenzial

**Tulpenweg 1, 4665 Oftringen**

Verkaufspreis:

CHF 500'000.00



  
Lerch Immo  
und Finanz

*Kontaktperson: Doris Lerch, Tel. 062 751 32 82*

# Inhaltsverzeichnis

Bauzonenplan	3
Situationsplan	4
Grundbuchauszug	5 – 6
Gebäudeversicherungspolice	7
Baupläne	8 - 9
Renovationen / Anstehende Renovationen	10
Mikrolage / Infrastruktur	10
Fotos (Mai 2019)	11 - 18
Kurzbeschreibung	19
Eckwerte / Zusammenfassung	20
Kontakt	21

## Bauzonenplan (Wohnzone 2 mit Ausnützungsziffer 0,4)



### Standortinformation "Bauzonenplan"

19.05.2019



#### Informationen zum Abfragepunkt

Gemeinde: Oftringen  
 Adresse: Tulpenweg 1  
 4665 Oftringen  
 Parzellennummer: 2692 (543 m<sup>2</sup>)  
 Landeskoordinaten: 2638131 / 1238411  
 Höhe ü. M.: 435 Meter  
 Toleranzradius: 2 Meter

#### Themen

#### Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)

Der Datensatz enthält die Grundnutzungen des Bauzonenplans und des Kulturlandplans (rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandpläne aller Aargauer Gemeinden). Er beinhaltet die Originalbezeichnungen, Ausnützungsziffer, Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV und der Stand der Überbauung.

Die Daten entsprechen im Wesentlichen dem kantonalen Datenmodell der Nutzungsplanung. Aktuellster Zeitstand: 09.05.2019

Geoobjekt '27369'

Gemeindenummer gemäss BFS	Oftringen 4280
Gemeindebezeichnung, Abkürzung (s. BNO)	W2
Gemeindebezeichnung (s. BNO)	-
kantonale Zonenbezeichnung (harmonisiert)	Wohnzone 2
kantonale Zonennummer (harmonisiert, Code)	1121
kantonale Zonenabkürzung (harmonisiert, Abkürzung)	W2
min. Ausnützungsziffer (falls vorhanden)	-
max. Ausnützungsziffer (falls vorhanden)	0.4

**Das Grundstück ist nicht im Kataster für belastete Standorte eingetragen.**

# Situationsplan







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

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Oftringen / 2692

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4280 Oftringen  
Grundstück-Nr.: 2692  
E-GRID: CH 87068 90145 90  
Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Bündten  
Plan-Nr.\*: 136  
Fläche\*: 543 m2  
Kulturart\*: Gartenanlage, 482 m2  
Gebäude, 61 m2  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1240, 61 m2  
Tulpenweg 1, 4665 Oftringen 0  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (1993)

### Eigentum:

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

keine

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

07.03.1994 010-1039

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,  
CHF 200'000.00, Max. 9%, ID.010-2015/004522,  
Einzelpfandrecht.

\* Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Oftringen / 2692

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

### Grundpfandrechte:

(UID: CHE-105.845.287)

---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Mai 2019:	keine
Geometergeschäfte bis 18. Mai 2019:	keine

4800 Zofingen, 20. Mai 2019

Der/Die Grundbuchverwalter/in



## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 082 836 36 63  
www.agv-ag.ch



378329

Frau  
Beatrice Hilverda  
Im Wasen 9  
4104 Oberwil BL

### Police Nr. 107761

Aarau, 9. März 2016  
H / 003

Eigentümer/Eigentümerin

Beatrice Hilverda, Daniel Ellenberger

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 22.12.2015 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oftringen	1240	Tulpenweg 1	1948
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
12.01.1995	15.1	569	498

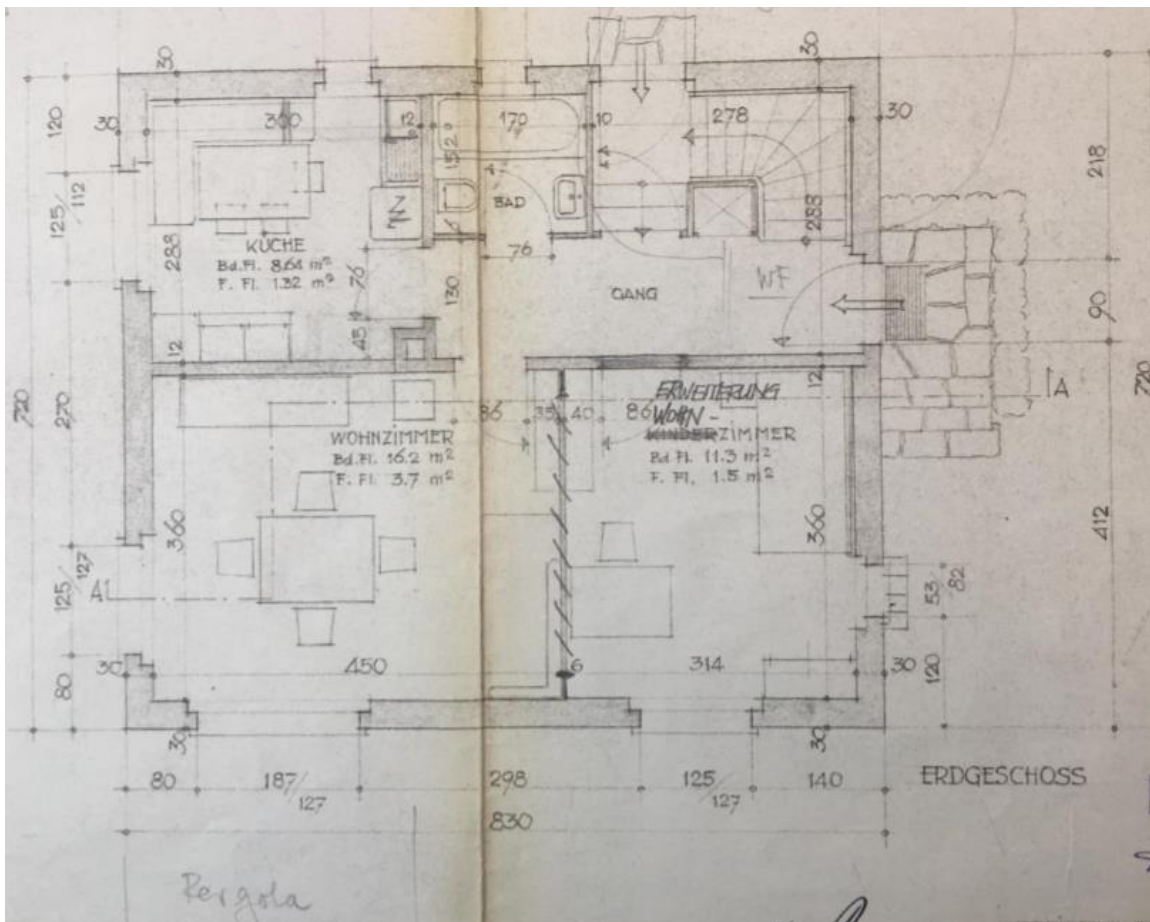
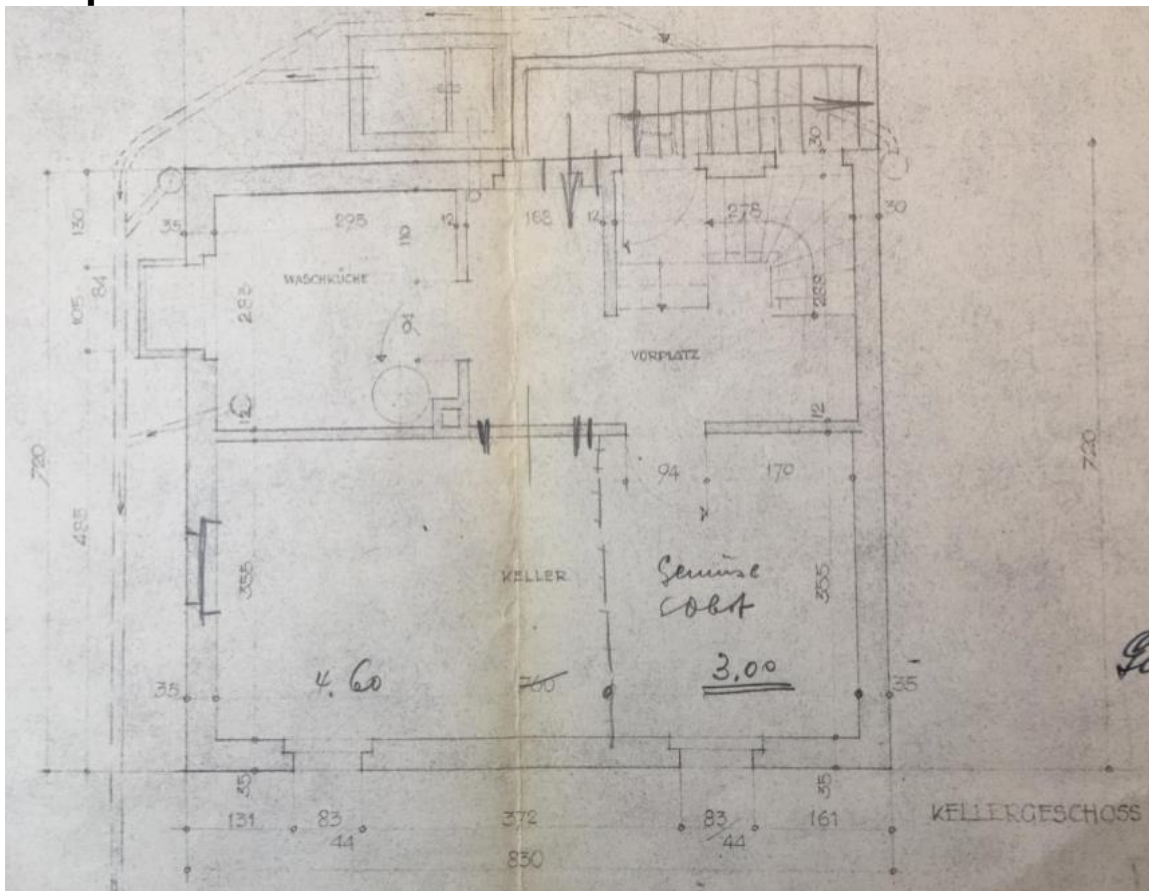
Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

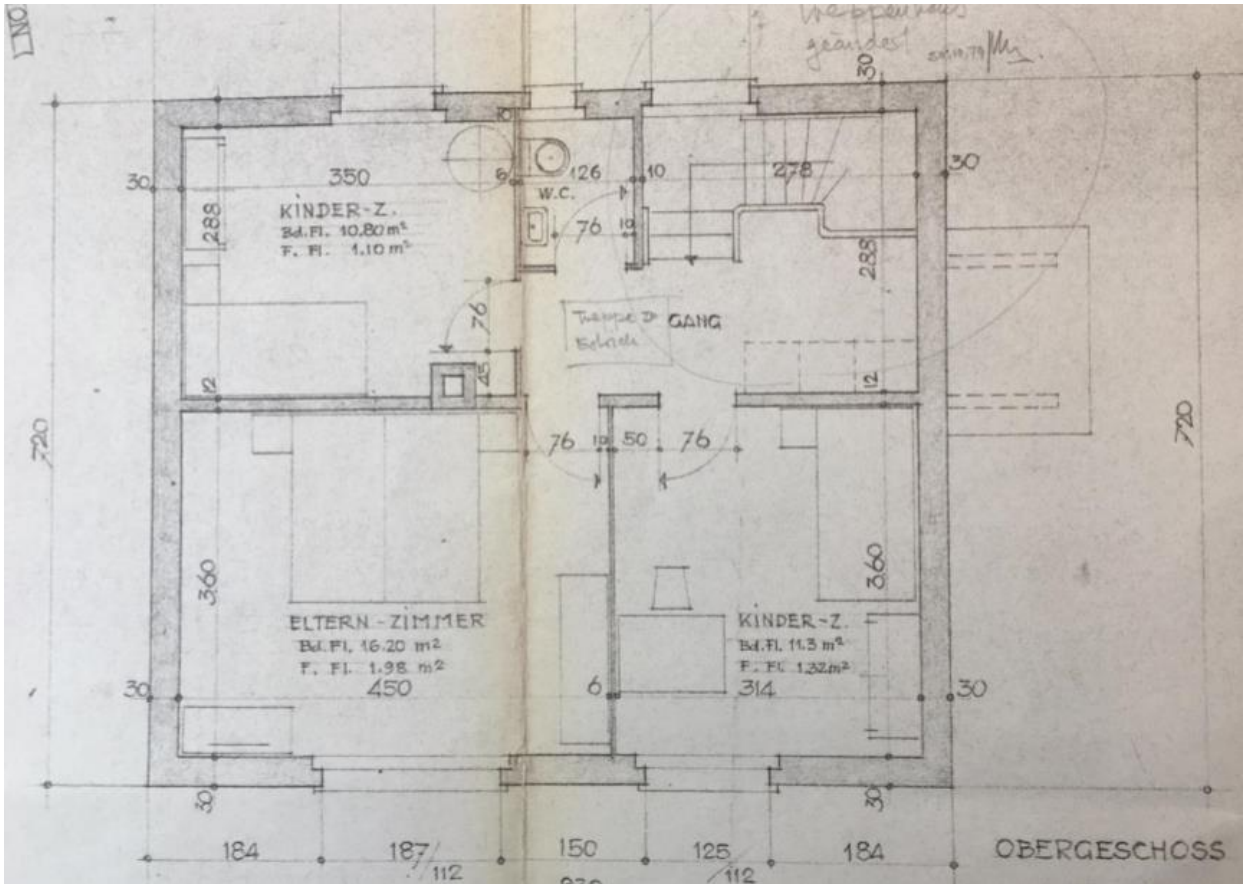
Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme) (Umgebungsarbeiten vgl. Bellage)	450'000	0.33	148.50
- Gebäude	437'600		
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	12'400		
Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) gegen Feuer- und Elementarschäden	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			7.45
Feuerschutzabgabe	450'000	0.10	45.00
Elementarschadenpräventionsabgabe	450'000	0.01	4.50
<b>Total CHF</b>			<b>205.45</b>

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

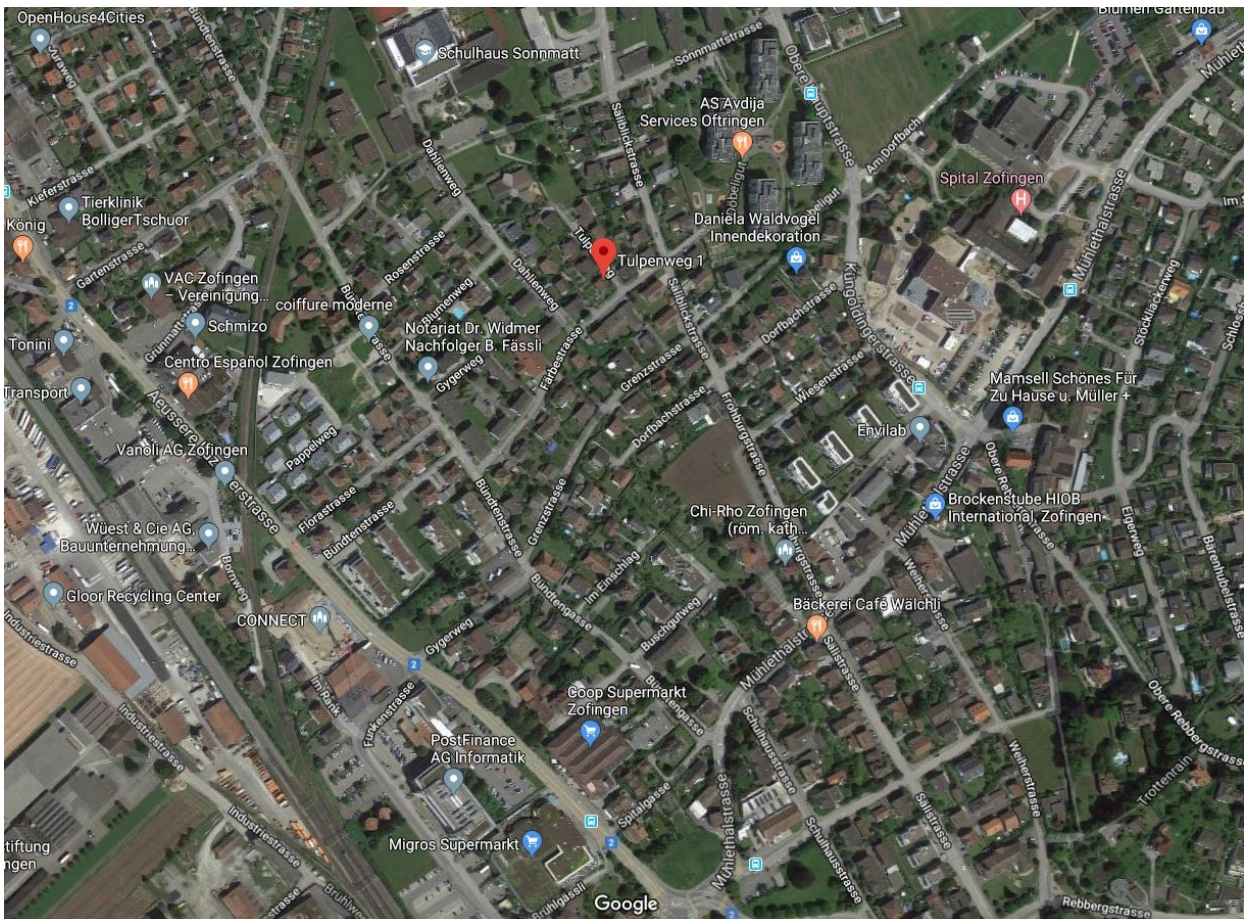
## Baupläne







**Originalpläne sind für die Käuferschaft vorhanden und werden übergeben.**



## Grössere Renovationen in den letzten 30 Jahren

1991	Kaminsanierung
1992	Fassadenrenovation
1992	Neue Jalousien in Aluminium
1994	Neue Küche mit Granitabdeckung
2014	Neue Eingangstüre in Aluminium
2014	Neue Fenster im EG und OG

## Anstehende Renovationen / Ausbaupotenzial

Ausser den Jalousien, Fenstern und der Eingangstüre ist das Einfamilienhaus sanierungsbedürftig. Dies ist aber auch eine grosse Chance für einen Käufer. Er kann sich das Haus nach seinen Wünschen um und ausbauen. Vor allem nach Westen hin besteht die Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung (**Nutzungsreserve: 95 – 100 m<sup>2</sup>**).

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Zonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W 1	0.35	---	7.00	10.00	4.00	8.00	20.00	---	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohnzone W 2	0.40	---	7.00	10.00	4.00	8.00	30.00	20.00	II <sup>1)</sup>	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	---	9.50	13.00	5.00	10.00	50.00	30.00	II <sup>1)</sup>	§ 7

Detaillierte Abklärungen betreffend Ausbaumöglichkeiten können interessierte Käufer via Gemeinde (Bauverwaltung Oftringen, Tel. 062 789 81 20) bzw. einen Architekten selber tätigen.

## Mikrolage / Infrastruktur

Attraktivität	Das Gebäude liegt im südlichen Teil der Gemeinde Oftringen, südlich der Autobahn an der Grenze zu Zofingen
Nachbarschaft	In der Nachbarschaft befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser aus verschiedensten Baujahren. Die Grundschule und Kindergärten befinden sich nur ca. 500 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Fusswegdistanz zu erreichen (Coop und Migros in Zofingen).
Besonnung	Ausgezeichnete Besonnung mit Aussicht in die nähere Umgebung.
Immissionen	Die Liegenschaft ist ruhig und kinderfreundlich gelegen.
Topografie	Ebenes Gelände.
Allgemeines	Der Tulpenweg und die Färbestrasse sind beide verkehrsberuhigte Quartierstrassen mit geringem Durchgangsverkehr, der sich auf Zu- und Wegfahrten der Anwohner/Durchfahrer nach Zofingen beschränkt.
Öffentl. Verkehr	Das Bündtenquartier ist gut erschlossen. Die Bushaltestelle mit Verbindungen nach Oftringen/Zofingen ist nur wenige Gehminuten entfernt.
Priv. Verkehr	Der Autobahnanschluss Oftringen befindet sich in ca. 3 Kilometer Entfernung und ist in maximal 5 Minuten erreichbar.



## Fotos (Mai 2019)

Nord- und Ost-Seite



UG: Gemüse- und Obst-Keller



UG: Grosser Keller



UG: Heizung /Wasch-  
küche



Äusserer Kellerzu-  
gang





EG: Eingangsbereich /  
Gang



EG: Bad / WC



EG: Küche (1)



EG: Küche (2)



EG: Wohnzimmer (1)



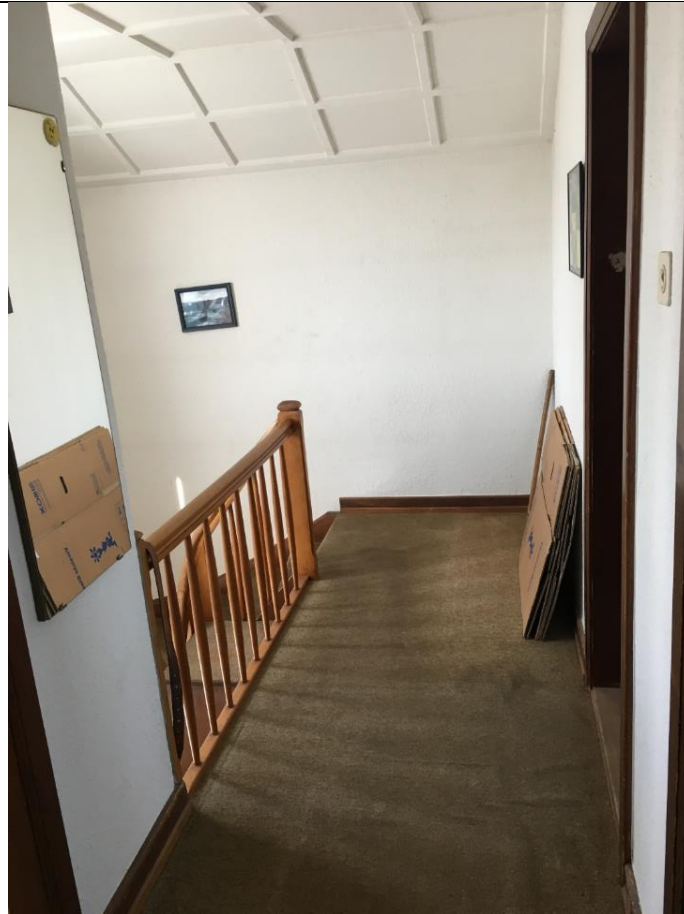
Das Kinderzimmer im EG wurde im Jahre 1979 «geöffnet». So entstand ein grösseres Wohnzimmer mit rund 27,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

EG: Wohnzimmer (2)



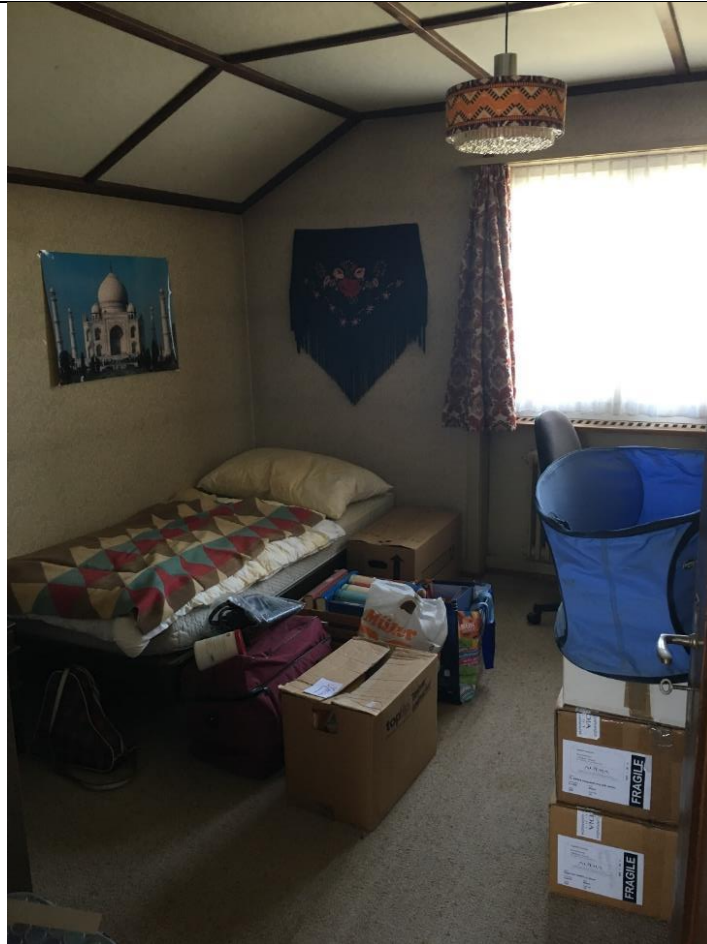


OG: Gang

OG: Zugang zu den  
3 Zimmern



OG: Kinderzimmer  
süd



OG: Elternzimmer



OG: Kinderzimmer  
west



OG: Separat WC  
mit Boiler



## Kurzbeschrieb (IAZI-Parameter)

### Koordinaten

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Strasse / Haus-Nr.	Tulpenweg 1
PLZ / Ort	4665 Oftringen
Lage im Ort	Sehr gut

### Masse

Haustyp	Freistehend
Nettowohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Volumen	569 m <sup>3</sup>
Norm Raumvolumen	SIA 116
Grundstücksfläche	543 m <sup>2</sup>
Dachstock ausbaubar	Nein
Ferienobjekt	Nein
Luxusobjekt	Nein

### Gebäude

Baujahr	1948
Sanierung / Jahr	Ja / 1994
Bauqualität	Mittel
Zustand Gebäude	Schlecht - Mittel
Minergie-Standard	Nein
Wertrelevante Servitute	Nein
Baurecht / Verfall	Keines

### Elemente

Anzahl Zimmer	4.5
Zählweise Zimmer	Küche nicht gezählt
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WC	1
Anzahl Aufzüge	0

### Parkplätze

Anzahl separate Garagen	0
Anzahl Tiefgaragenplätze	0
Anzahl Abstellplätze	2

(IAZI = Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien)

## Eckwerte / Zusammenfassung

Adresse	Tulpenweg 1, 4665 Oftringen
Gemeinde	Attraktive, ländliche und zentrumsnahe Gemeinde mit sehr guter Infrastruktur und hoher Standortqualität. Steuerfuss: 113 % (Jahr: 2019).
Lage	Sehr gute Besonnung, kurze Distanzen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.
Immobilie	Kleineres Einfamilienhaus mit grossem Umschwung mit Ausbaupotenzial.
Baujahr	1948
Renovationen	Vor allem in den 1990er-Jahren wurden diverse Renovationen getätigt.
Grundstücksfläche	543 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	115 - 120 m <sup>2</sup>
Besonderheit	Das Objekt ist sehr gut gelegen, aber schlecht ausgenützt. Eine Wohnraumerweiterung v.a. Richtung Westen sollte möglich sein.
Wohnzone / AZ	W2, mit Ausnutzungszimmer 0,4 (217 m <sup>2</sup> Wohnfläche).
Nutzungsreserve	95 – 100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.5 (ursprünglich 5.5; Zusammenlegung Kinder- und Wohnzimmer im Erdgeschoss im Jahre 1979).
Heizsystem	Öl-Zentralheizung (Jahrgang: 1985) mit Radiatoren.
Parkieren	2 Abstellplätze (keine Garagen bzw. kein Carport).
Steuerwerte (2015)	Eigenmietwert: CHF 9'224.00 / Vermögensteuerwert: CHF 295'400.00.
Verfügbarkeit	Bis Ende Juni 2019 wird das Haus vollständig geräumt sein.
Verkaufspreis	CHF 500'000.00
Finanzierung	Die Verkäuferschaft unterhält eine Festhypothek von CHF 200'000.00 zu 1 % p.a., fällig per 31.08.2020 bei der Aargauischen Kantonalbank.
Kontaktperson	Doris Lerch, Tel. 062 751 32 82
Notar	Die Verkäuferschaft schlägt das Notariatsbüro Roland Bolliger, Bernstrasse 118, 4852 Rothrist, vor (Tel. 062 794 57 70).
<b>Disclaimer</b>	<b>Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.</b>



## Kontakt



**Doris Lerch**  
Geschäftsführende Inhaberin

Lerch Immo und  
Finanz GmbH  
Lehmgrubenweg 20  
4802 Strengelbach

Telefon: +41 62 751 32 82  
E-Mail: [info@lerch-immo-finanz.ch](mailto:info@lerch-immo-finanz.ch)  
Web: [www.lerch-immo-finanz.ch](http://www.lerch-immo-finanz.ch)

