

4 ½-Zimmer Reihenmittelhaus ohne Parkierung

Taubenweg 10b, 4802 Strengelbach

Verkaufspreis: CHF 540'000.00



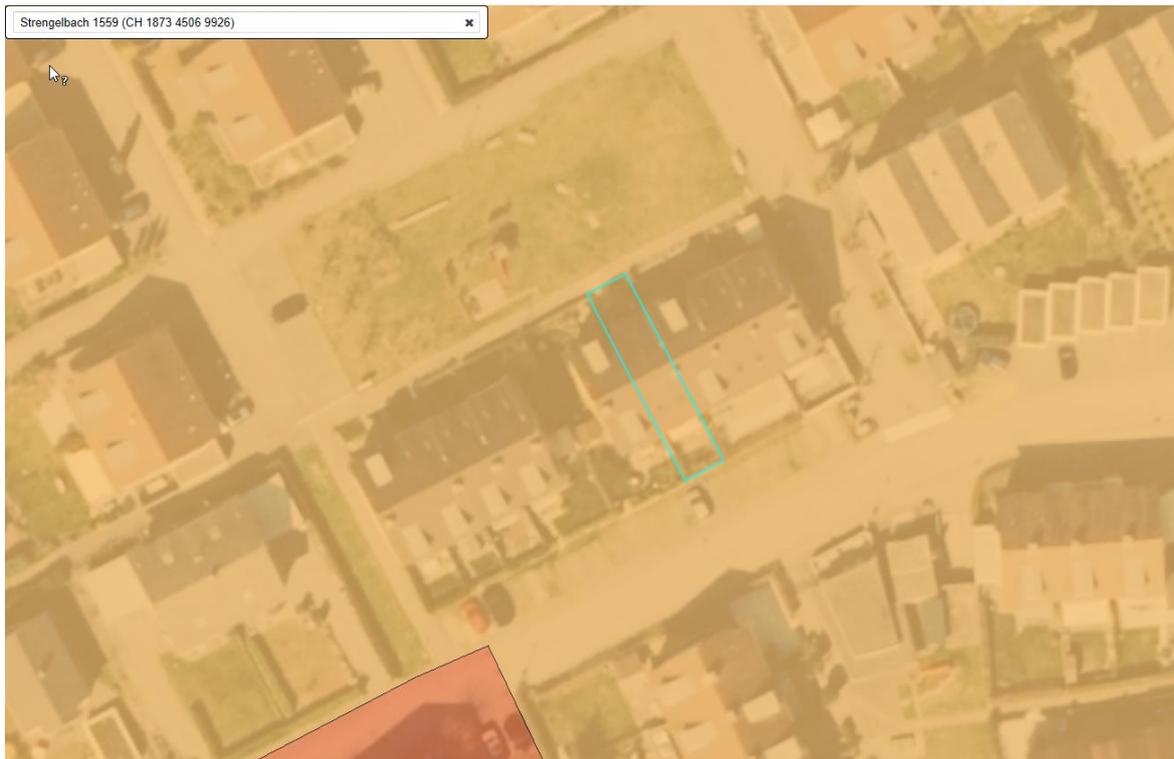

Lerch Immo
und Finanz

Kontaktperson: Doris Lerch, Tel. 062 751 32 82

Inhaltsverzeichnis

Bauzonenplan	3
Situationsplan	4
Grundbuchauszug	5 – 6
Gebäudeversicherungspolice	7
Baupläne	8 – 11
Berechnung Nettowohnfläche	12
Renovationen / Anstehende Renovationen	12
Mikrolage / Infrastruktur	12
Fotos (April 2020)	13 - 25
Kurzbeschreibung (IAZI-Parameter)	26
Eckwerte / Zusammenfassung	27
Kontakt	28

Bauzonenplan (Wohnzone 2 mit Ausnützungsziffer 0,4)



Standortinformation "Bauzonenplan"

19.04.2020



Informationen zum Abfragepunkt

Gemeinde: Strengelbach
 Adresse: Taubenweg 10b
 4802 Strengelbach
 Parzellennummer: 1559 (115 m²)
 Landeskoordinaten: 2637389 / 1236994
 Höhe ü. M.: 430 Meter
 Toleranzradius: 1 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:

Geoobjekt '43475'

Gemeindenummer gemäss BFS	Strengelbach 4285
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



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Strengelbach / 1559

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

CHF 300'000.00, Max. 12%, ID.010-2013/003430,
Einzelpfandrecht.

* Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau
(UID: CHE-105.845.287)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 15. April 2020: keine
Geometergeschäfte bis 15. April 2020: keine

4800 Zofingen, 17. April 2020

Der/Die Grundbuchverwalter/in

i. A. 

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. 151143

Aarau, 20. April 2020
H / 004

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Strengelbach	1339	Taubenweg 10b	1997
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
27.11.1997	0.0	531	486

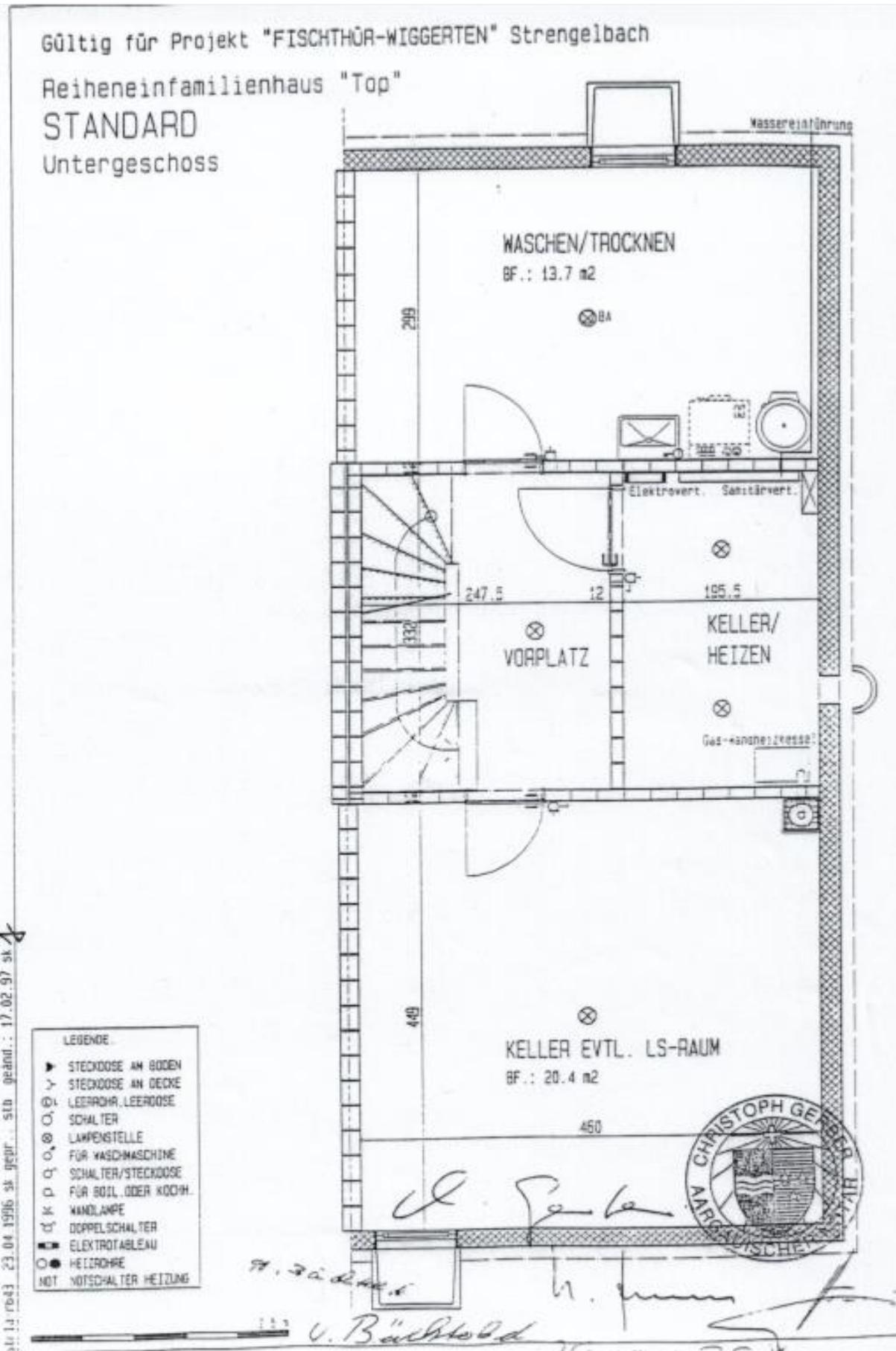
Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	386'000	0.330	129.35
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	6'000		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.330	129.35
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			12.90
Feuerschutzabgabe	392'000	0.070	27.45
Elementarschadenpräventionsabgabe	392'000	0.015	5.90
Total			304.95

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

Baupläne (Originalpläne für Käuferschaft sind vorhanden)



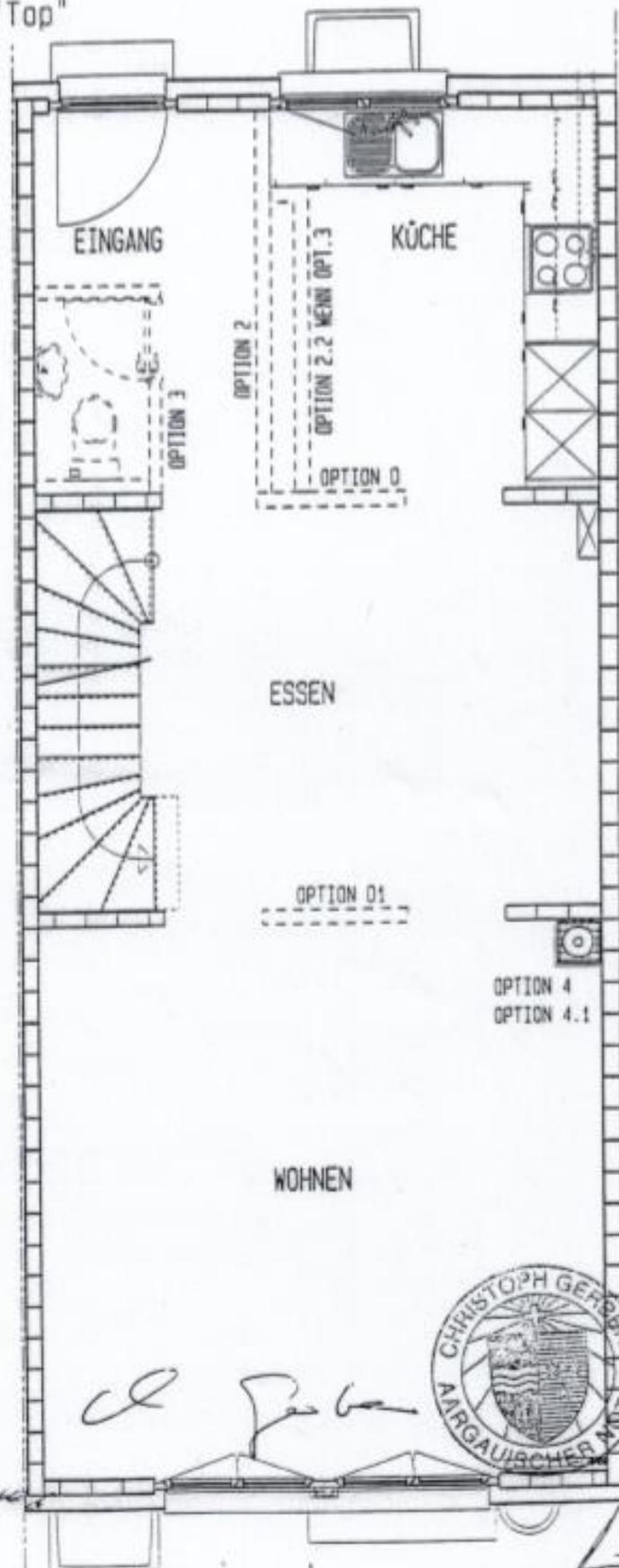
Gültig für Projekt "FISCHTHÜR-WIGGERTEN" Strengelbach

Reiheneinfamilienhaus "Top"

OPTIONEN INNEN

Erdgeschoss

Mittelhaus



r1a rb45.1 25.02.1997 sk gepf. : stb geand. : 11.07.97 sk

H. Bäckler

Bäckler



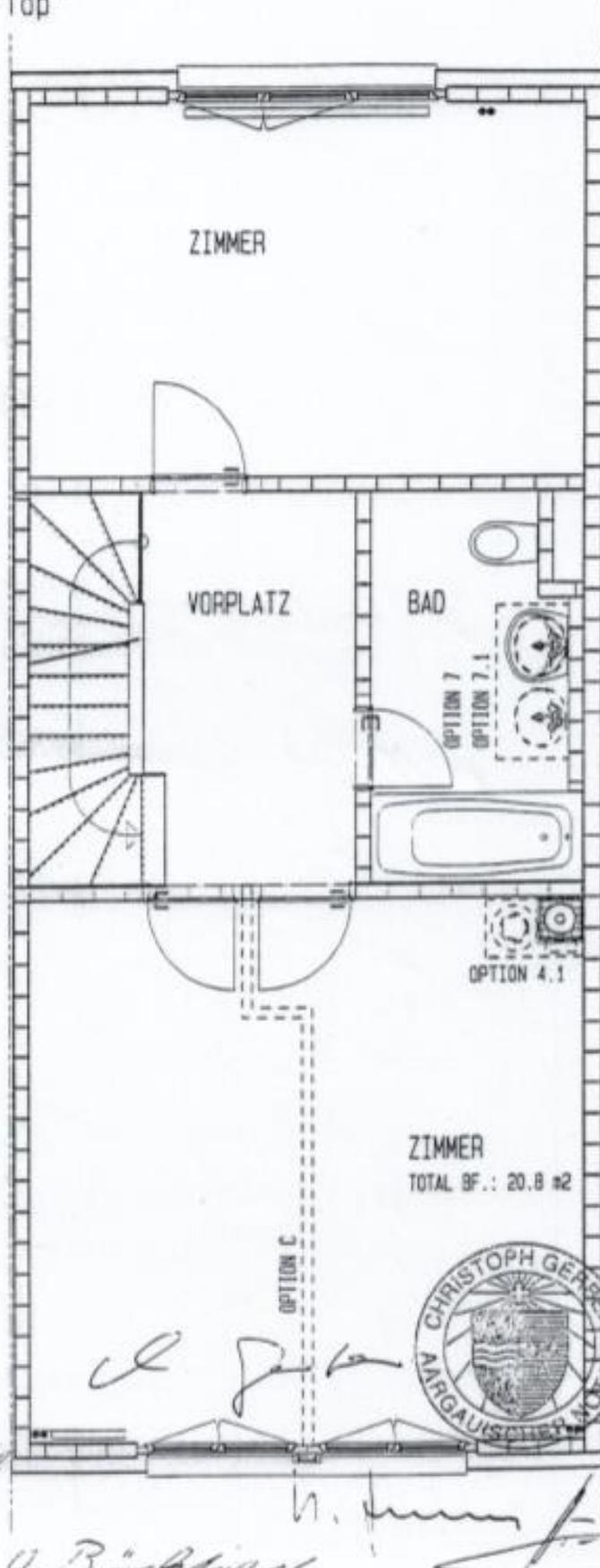
Gültig für Projekt "FISCHTHÜR-WIGGERTEN" Strengelbach

Reiheneinfamilienhaus "Top"

OPTIONEN INNEN

Obergeschoss

Mittelhaus



U 14 TOND 1 03 03 1997 36 9000 310 9000 31 07 97 24

Handwritten notes: 7. Bad

Handwritten signature: C. Gerber



Handwritten signature: U. B. ...

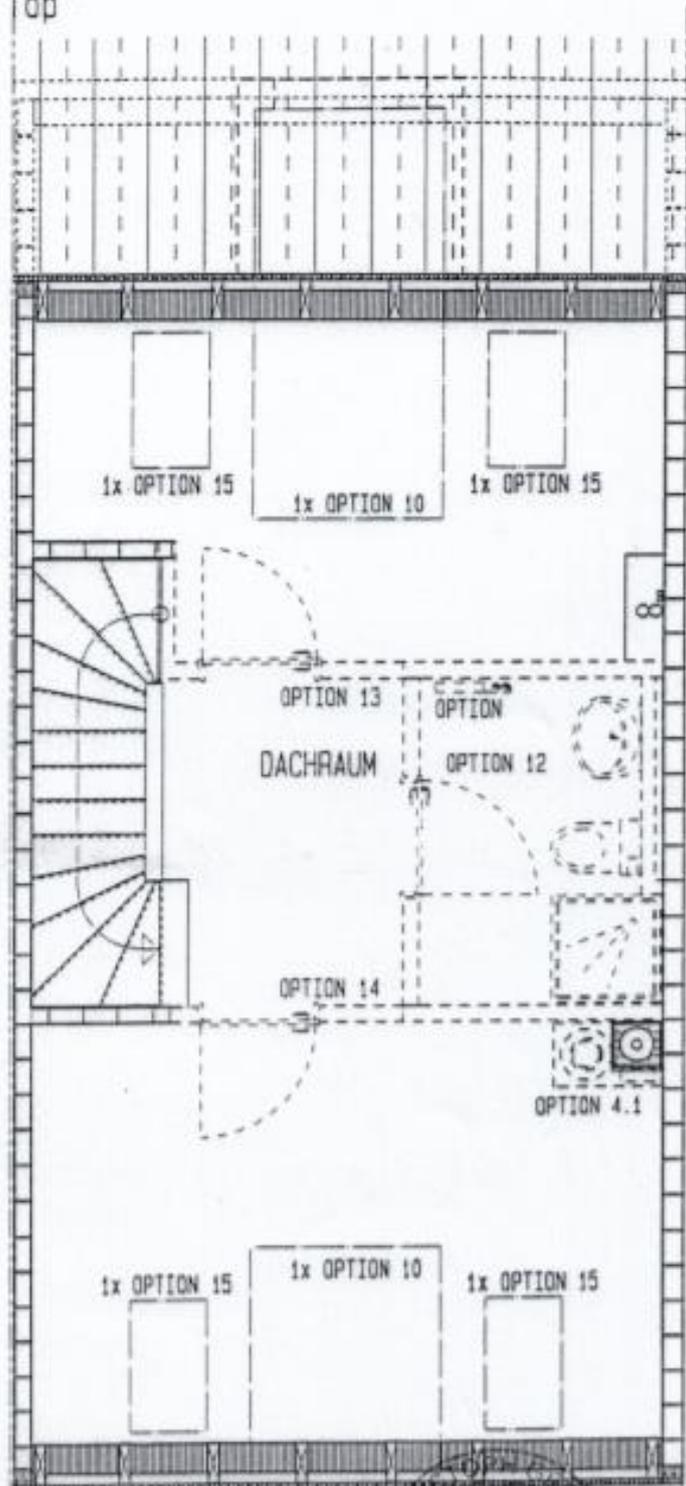
Gültig für Projekt "FISCHTHÜR-WIGGERTEN" Strengelbach

Reiheneinfamilienhaus "Top"

OPTIONEN INNEN

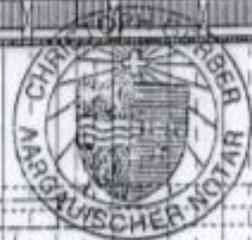
Dachgeschoss

Mittelhaus



C. B. K.

H. Büchel



H. Büchel

H. Büchel



Nettowohnfläche in m2

Erdgeschoss:

Eingang	3.20
Küche	10.90
Esszimmer	12.10
Wohnen	20.90

Obergeschoss:

Vorplatz	6.60
Bad	5.30
Zimmer Nord	14.10
Zimmer Süd (könnte auf zwei kleine Zimmer aufgeteilt werden)	20.50

Dachgeschoss:

Gesamte Fläche des ausgebauten Estrichs	<u>34.40</u>
---	--------------

Total **128.00**

Grössere Investitionen seit dem Bau/Kauf im Jahre 1997

(Jahrzahlen gemäss mündlichen Angaben/Schätzungen der Verkäuferschaft)

1999	Elektrische Sonnenstore
2006	Secomat (Trockenlüfter) und Wasserenthärter
2007	Diverse Erneuerungen in der Küche (u.a. Dampfzug, Kochherd, Backofen, neue Abdeckung, zusätzlicher Tisch für zwei, etc.)
2008	Neue Fenster und Eingangstüre
2010	Ausbau Dachgeschoss und neuer Boiler
2014	Ersatz Gasheizung

Anstehende Renovationen

Grundsätzlich kann eine Käuferschaft einziehen und wohnen. Es wäre jedoch ein teilweiser Neuanstrich im Innenbereich sinnvoll. Grössere Sanierungen sind nicht nötig.

Mikrolage / Infrastruktur

Strengelbach	ca. 4'900 Einwohner, 430 m ü.M., Steuerfuss von 116 % (2020), gehört zum Wiggertal; eine lebendige, vielfältige und attraktive Gemeinde.
Nachbarschaft	In der Nachbarschaft befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser aus verschiedensten Baujahren. Der Kindergarten befindet sich nur rund 150 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Fusswegdistanz zu erreichen (Spar/Eurospar ca. 500 m bzw. 5 Minuten).
Besonnung	Ausgezeichnete Besonnung mit Aussicht in die nähere Umgebung.
Immissionen	Die Liegenschaft ist sehr ruhig und kinderfreundlich gelegen.
Topografie	Ebenes Gelände.
Allgemeines	Der Taubenweg und der Meisenweg sind beides Quartierstrassen mit geringem Durchgangsverkehr, der sich auf Zu- und Wegfahrten der Anwohner/Durchfahrer beschränkt.
Öffentl. Verkehr	Das Aegertenquartier ist gut erschlossen. Die Bushaltestelle mit Verbindungen nach Zofingen (15 Minutentakt), Vordemwald, Rothrist und Brittnau ist in weniger als fünf Gehminuten erreichbar.
Priv. Verkehr	Die Autobahnanschlüsse Oftringen und Reiden sind in je ca. 5 Minuten erreichbar.

Fotos (April 2020)



Eingangsbereich mit neuer Haustüre



mit separatem WC



abgetrenntes Esszimmer



Küche



Wohnzimmer

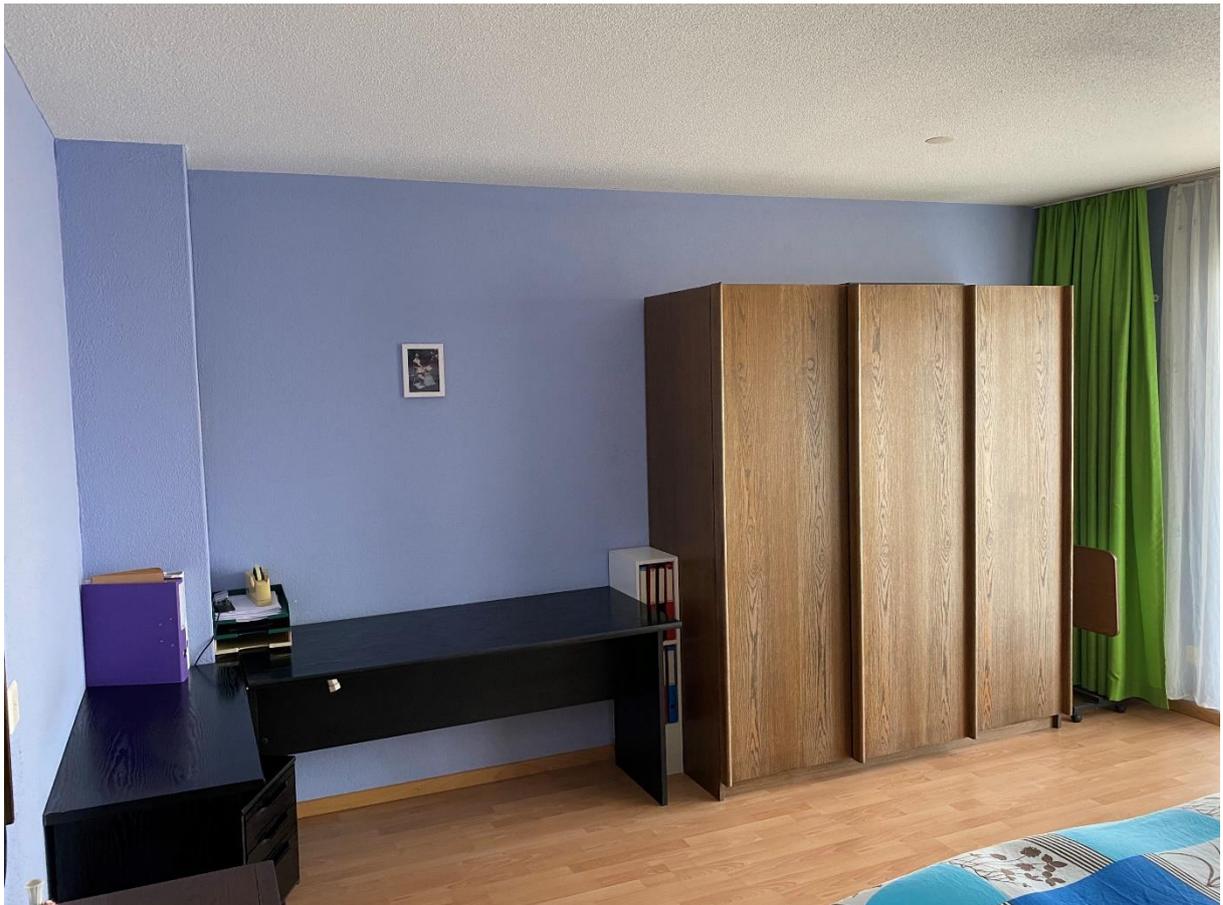




Treppenaufgang ins 1. OG



grosses Zimmer Richtung Süden (ca. 21 m²),



..das auch auf zwei Zimmer aufgeteilt werden könnte



Zimmer Richtung Norden (ca. 14 m²)



Badezimmer



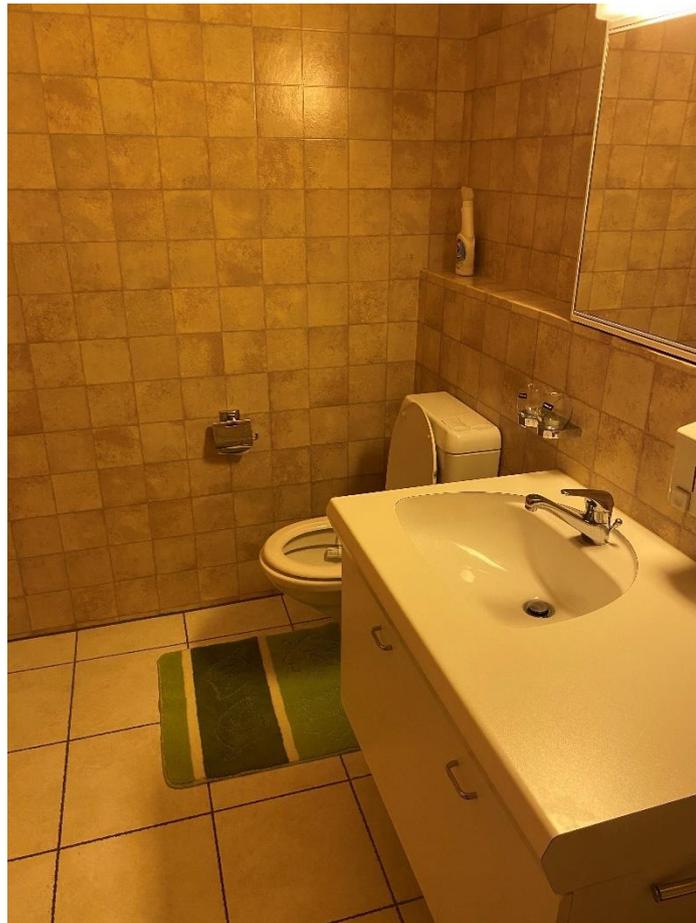
mit Dusche



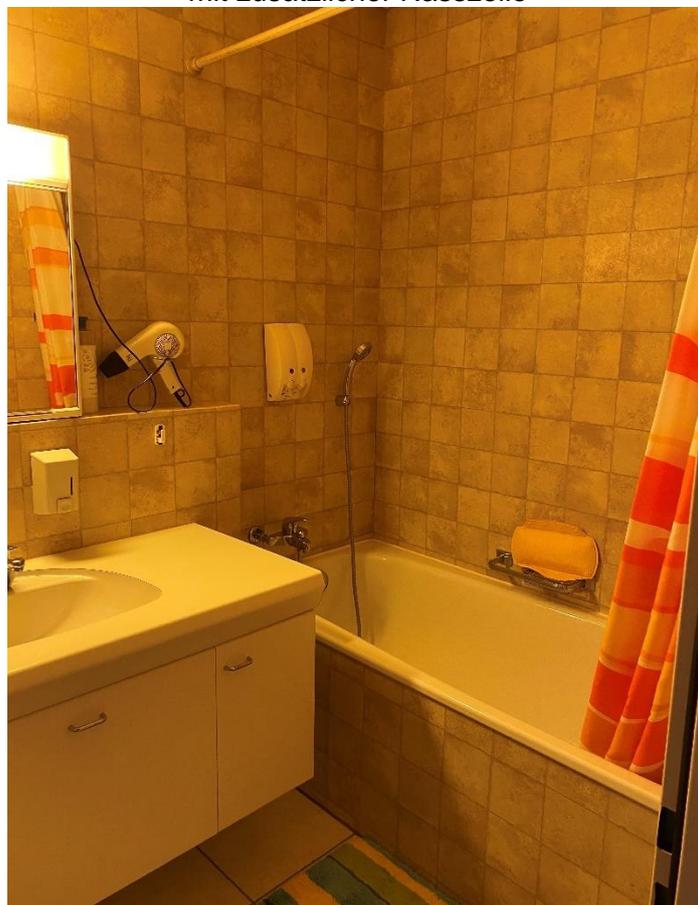
gut isoliertes Dachgeschoss Richtung Norden



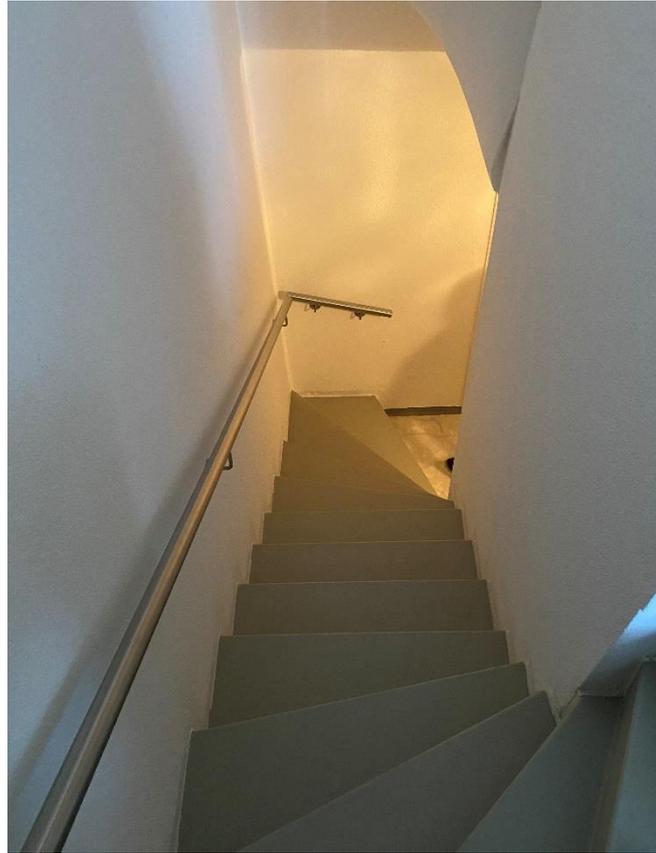
Dachgeschoss Richtung Süden mit Velux-Dachfenstern



mit zusätzlicher Nasszelle



und Badewanne



Kellerabgang



Einbauschränke unter der Treppe

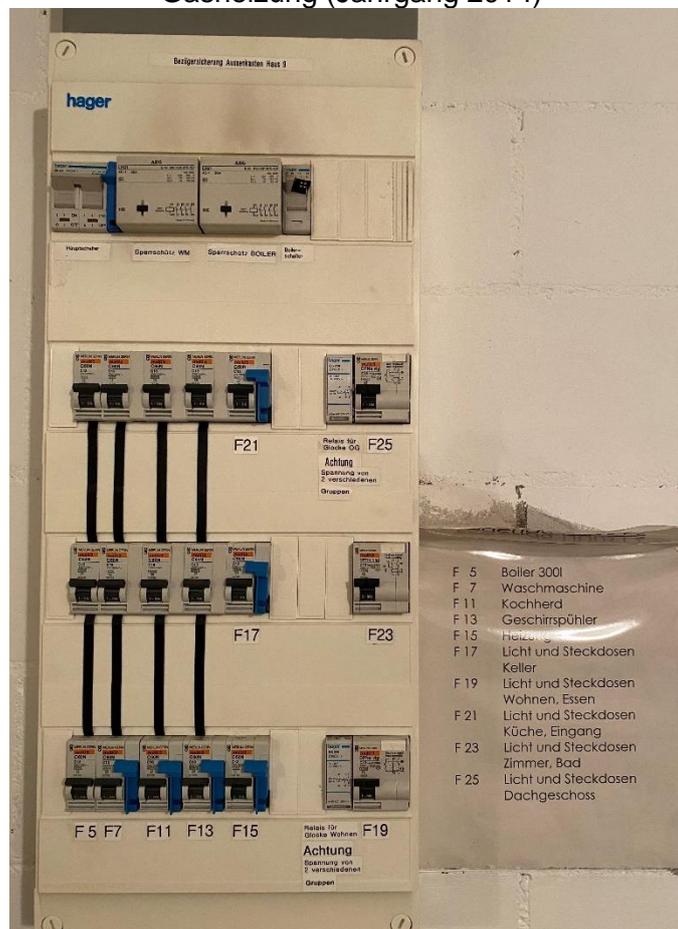


grosser Kellerraum (ca. 20 m2)





Gasheizung (Jahrgang 2014)



Elektrotabelleau



Waschküche (ca. 14 m²) mit Wasserenthärtungsanlage und neuem Trocknungsgerät





Gartensitzplatz mit elektrischer Sonnenstore und Wasseranschluss (Richtung Süden)



Kinder-Spielplatz vor der Haustüre (Richtung Norden)

Kurzbeschrieb (IAZI-Parameter)

Koordinaten

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Strasse / Haus-Nr.	Taubenweg 10b
PLZ / Ort	4802 Strengebach
Lage im Ort	Gut - Sehr gut

Masse

Haustyp	Reihenmittelhaus
Nettowohnfläche	128 m ²
Volumen	531 m ³
Norm Raumvolumen	SIA 116
Grundstücksfläche	115 m ²
Dachstock ausbaubar	Nein
Ferienobjekt	Nein
Luxusobjekt	Nein

Gebäude

Baujahr	1997
Sanierung / Jahr	Nein /
Bauqualität	Mittel - Gut
Zustand Gebäude	Gut
Minergie-Standard	Nein
Wertrelevante Servitute	Nein
Baurecht / Verfall	Keines

Elemente

Anzahl Zimmer	4.5
Zählweise Zimmer	Küche nicht gezählt
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WC	1
Anzahl Aufzüge	0

Parkplätze

Anzahl separate Garagen	0
Anzahl Tiefgaragenplätze	0
Anzahl Abstellplätze	0

Eckwerte / Zusammenfassung

Adresse	Taubenweg 10b, 4802 Strengelbach
Gemeinde	Lebendige, vielfältige und attraktive Gemeinde mit sehr guter Infrastruktur und hoher Standortqualität. Steuerfuss: 116 % (Jahr: 2020).
Lage	Sehr gute Besonnung, kurze Distanzen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.
Immobilie	4 1/2-Zimmer Reihenmittelhaus (531 m ³) mit kleinem Umschwung.
Baujahr	1997
Renovationen	Laufend gut unterhalten, ohne eine Gesamtsanierung.
Grundstücksfläche	115 m ²
Nettowohnfläche	128 m ²
Besonderheit	Das Objekt ist sehr gut gelegen und optimal ausgenützt. Die Autobahn ist nicht hörbar. Kindergarten, Schulen (exkl. Oberstufe), Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, etc. sind innerhalb 5 Min. zu Fuss erreichbar.
Wohnzone / AZ	W2, mit Ausnützungszimmer 0,4.
Miteigentümergeinschaft	Kosten von CHF 350.00 pro Jahr (total 63 Miteigentümer).
Anzahl Zimmer	4.5 (Option: Das grosse Zimmer im 1. OG Richtung Süden könnte auf zwei Zimmer aufgeteilt werden).
Heizsystem	Gasheizung (Jahrgang: 2014) mit Radiatoren.
Parkplätze	Können zugemietet oder evtl. gekauft werden (Infos via Immoterra Verwaltungen, Herr Theo Klopfenstein, Zofingen / Tel. 062 752 86 16). Parkplätze am Meisenweg sind für Besucher bzw. teilweise vermietet.
Steuerwerte	Eigenmietwert: CHF 15'109.00/Vermögenssteuerwert: CHF 361'300.00.
Verfügbarkeit	Sofort
Verkaufspreis	CHF 540'000.00
Finanzierung	Die Verkäuferschaft unterhält eine Festhypothek von CHF 220'000.00 zu 1,4 % p.a., fällig per 30.6.2024 bei der Aargauischen Kantonalbank.
Kontaktperson	Doris Lerch, Tel. 062 751 32 82
Notar	Die Verkäuferschaft schlägt das Notariatsbüro Christoph Gerber, Kirchplatz 20, 4800 Zofingen, vor (Tel. 062 751 20 52).
Disclaimer	Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

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
Web: www.lerch-immo-finanz.ch

