



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

sonnig, grosszügig, modern



ADRESSE

Wasenhaldenstrasse 23, 5080
Laufenburg, Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'530'000.–



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

175 m²



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

2005



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

919 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	28
Tragbarkeitsrechnung	33
Kontakt	34

Die Gemeinde Laufenburg

Die Stadt Laufenburg am Rhein verbindet nicht nur die Schweiz und Deutschland, sondern auch Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, und durch die Nähe zur Autobahn A3 in Richtung Basel und Zürich ist Laufenburg auch für den Individualverkehr bestens angebunden.

Die Stadt pulsiert auf vielfältige Weise: vom Schwimmbad über die moderne Stadthalle bis hin zu den Kirchen sowie den malerischen Plätzen am Rhein und in der historischen Altstadt – Laufenburg schafft Raum für Begegnung und Gemeinschaft.

Ein aktives Vereinsleben und kulturelle Highlights wie die renommierte kultSCHÜÜR oder das Rehmann Museum bereichern den Alltag und machen die Stadt lebendig.

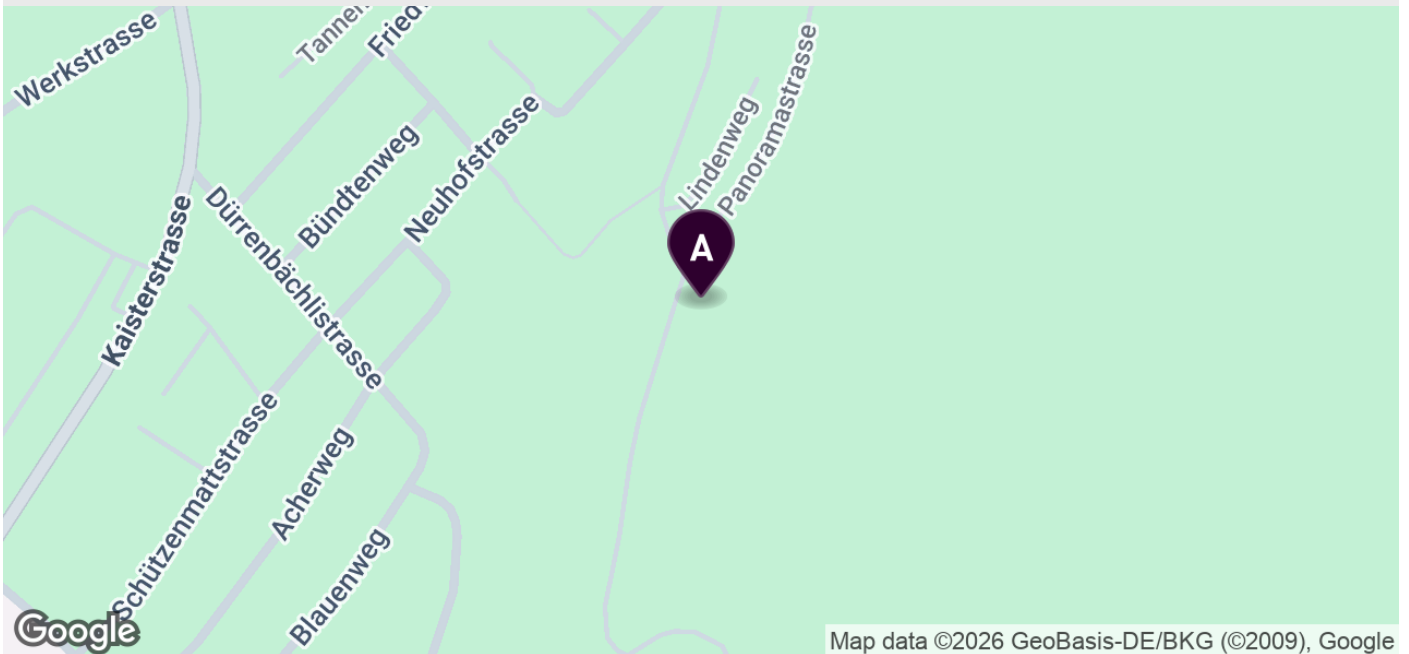
Laufenburg bietet eine umfassende Versorgung für alle Generationen – mit Kindergärten, Schulen, medizinischer Betreuung, Einkaufsmöglichkeiten und der direkten Nähe zur Grenzbrücke. Hier finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen.

Lage



ADRESSE

Wasenhaldenstrasse 23, 5080 Laufenburg, Schweiz



Infrastruktur



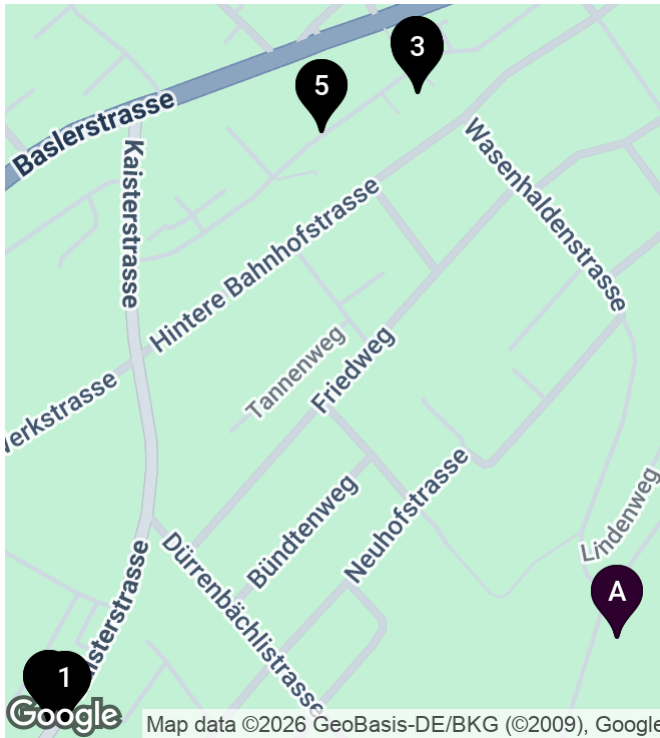
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten Dürrenbächli 284 m	7'	2'	2'
2 Kindergarten Vogtsmatte 347 m	5'	1'	1'
3 Güney's Kita Bahnhof 472 m	11'	2'	4'
4 Schulhaus Burgmatt 559 m	10'	3'	2'
5 Kindergarten Wasentor 594 m	12'	3'	3'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Laufenburg 512 m	12'	2'	3'
2 Edeka Center 1.2 km	29'	8'	6'
3 Lidl 1.3 km	24'	6'	5'
4 ALDI SÜD 1.3 km	26'	7'	6'



Öffentlicher Verkehr				
				
1	Laufenburg, Blauen 449 m	11'	3'	3'
2	Laufenburg, Blauen 461 m	11'	3'	3'
3	Laufenburg 466 m	11'	2'	4'
4	Laufenburg 469 m	11'	2'	4'
5	Laufenburg 470 m	12'	2'	4'

Beschreibung

Verkaufsangebot

An bevorzugter Aussichtslage oberhalb von Laufenburg erwartet Sie dieses freistehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus auf einem grosszügigen Grundstück von 919 m². Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Weitblick über die historische Altstadt bis in den Südschwarzwald.

Das im Jahr 2005 erstellte Minergie-Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein grosszügiges Wohnkonzept. Auf rund 175 m² Wohnfläche verteilen sich helle Wohn- und Schlafräume, die dank grosser Fensterflächen von der einzigartigen Aussicht und den optimalen Lichtverhältnissen profitieren.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse und zum gepflegten Garten. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet zusammen mit den weitläufigen Grünflächen viel Raum für Familie, Gäste und Erholung.

Die hochwertige Bauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fussbodenheizung und Minergie-Standard sorgt für zeitgemässen Wohnkomfort und eine energieeffiziente Nutzung. Im Untergeschoss stehen zusätzlich rund 100 m² Nutzfläche zur Verfügung, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Lagerfläche.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie mehrere Aussenparkplätze.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre, Grosszügigkeit und eine aussergewöhnliche Aussichtslage schätzen.

Hier ein paar erste Eindrücke:

- Freistehendes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus
- Baujahr 2005
- Minergie-Standard
- Grundstücksfläche 919 m²
- Wohnfläche ca. 175 m²
- Zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss ca. 100 m²
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung
- Offener Wohn- und Essbereich
- Geschlossene Küche
- 2 Badezimmer
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Überdachte Terrasse
- Balkon mit Weitsicht
- Doppelgarage

- 7 Aussenabstellplätze
- Ruhige Wohnlage
- **Kaufpreis CHF 1'530'000.00**

Gerne laden wir Sie zu einem virtuellen Rundgang durch das Haus ein.
Hierzu klicken Sie bitte auf den folgenden Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=Kw6dycczUBZ>

Bitte beachten Sie, dass einige Online-Verkaufsplattformen bei der Darstellung von Bildern und Dokumenten Einschränkungen aufweisen. Das vollständige Verkaufsdossier mit sämtlichen Bildern, Unterlagen und Downloadmöglichkeiten finden Sie auf unserer Website unter www.arimo.ch/kaufen.

Verkaufsmodalitäten

- Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.
- Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 45'000.00.
- Antritt: Nach Vereinbarung

Gerne erzählen wir Ihnen mehr über dieses tolle Objekt und beantworten Ihre Fragen im persönlichen Gespräch.

Ihr Ansprechpartner:

Charles Büeler
Mobile 076 387 18 66
cbu@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	2005
Parzellen-Nr.	2921
Ausnützungsziffer	0.45
Egid	190075821
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'530'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Bruttowohnfläche	175 m ²
Grundstücksfläche	919 m ²
Gebäudevolumen	1'125 m ³

Eigenschaften

- | | |
|--------------------|-------------|
| ✓ Balkon | ✓ Minergie |
| ✓ Doppelgarage | ✓ Parkplatz |
| ✓ Hanglage | ✓ Ruhig |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Sonnig |

Impressionen





























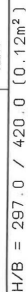




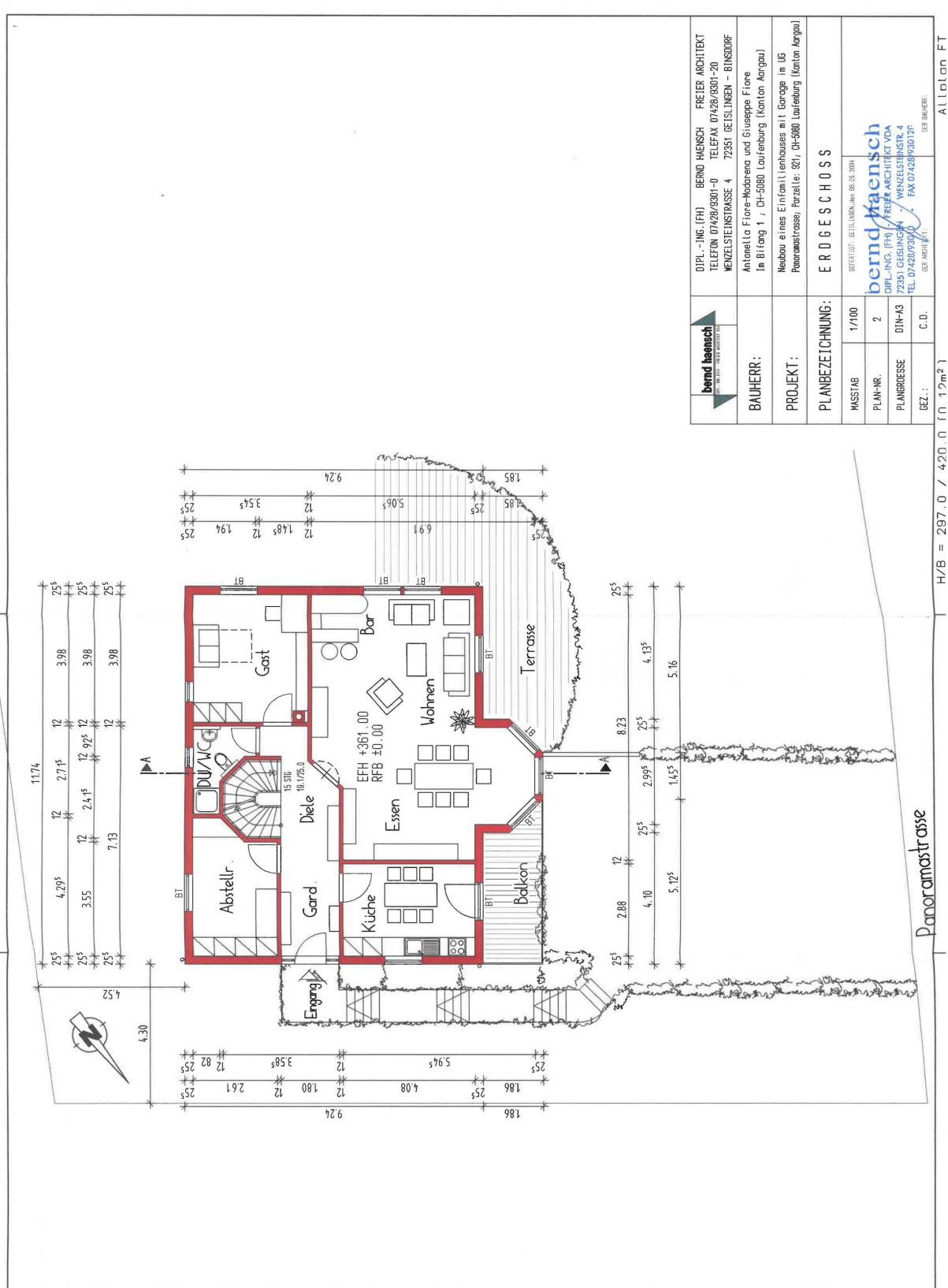




Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · cbu@arimo.ch · www.arimo.ch



Grundrissplan EG



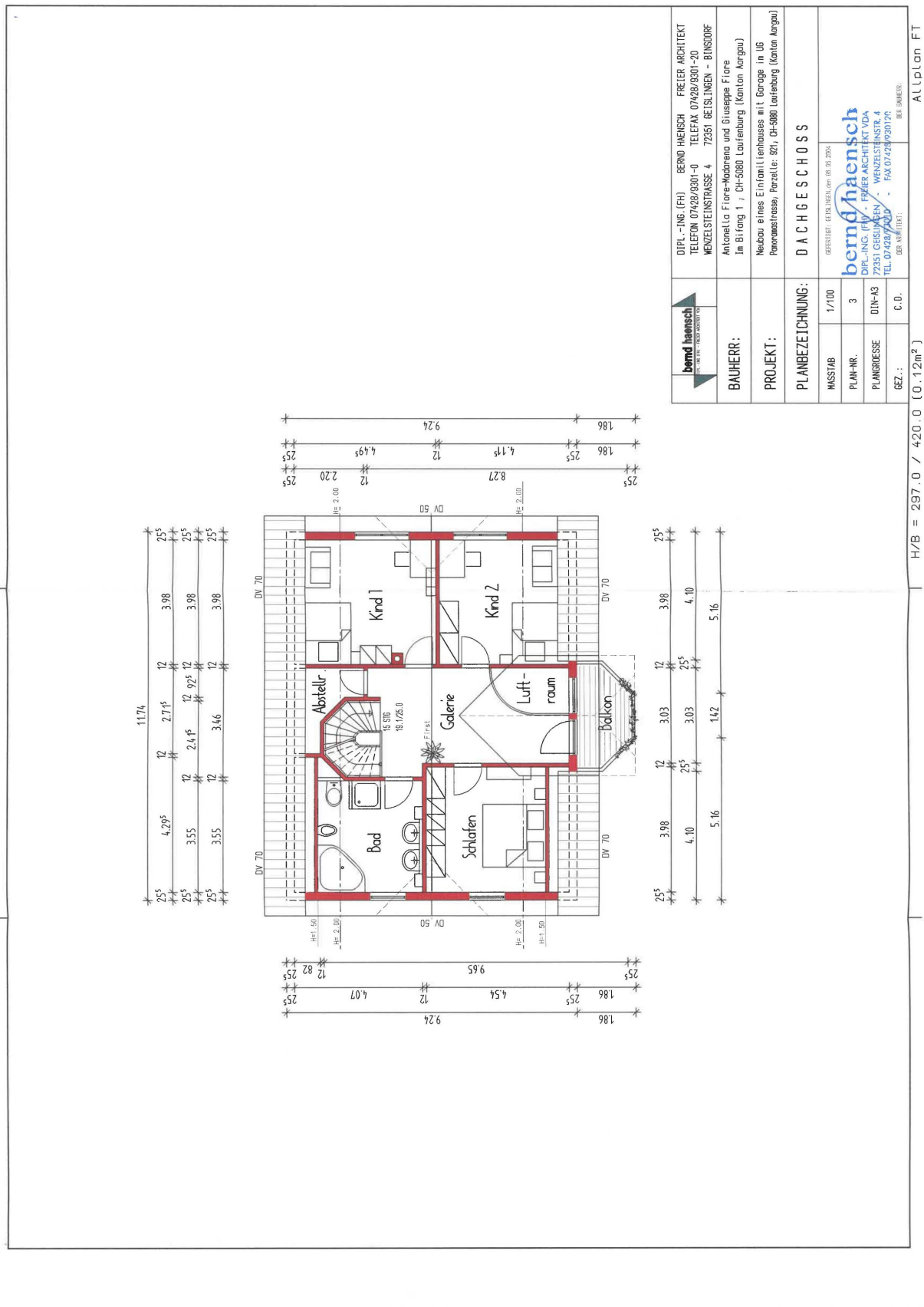
bernd baensch ARCHITECTURE	DIPLO.-ING. (FH) BERND BAENSCH FREIER ARCHITECT TELEFON 07428/9301-0 TELEFAX 07428/9301-20 WENZELSTEINSTRASSE 4 72351 GEISLINGEN - BINSUDORF
BAUHERR:	Antonia La Fiore-Maderna und Giuseppe Fiore Im Bifang 1, CH-5080 Laufenburg (Kanton Aargau)
PROJEKT:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im UG Panoramastrasse, Parzelle: 521, CH-5080 Laufenburg (Kanton Aargau)
PLANBEZEICHNUNG:	ERDGESCHOSS
MASSSTAB	1/100
PLAN-NR.	2
PLANDRESSE	DIN-A3
GEZ.	C.D.

ALTON FT

H/B = 297.0 / 420.0 (12m²)

Panoramastrasse

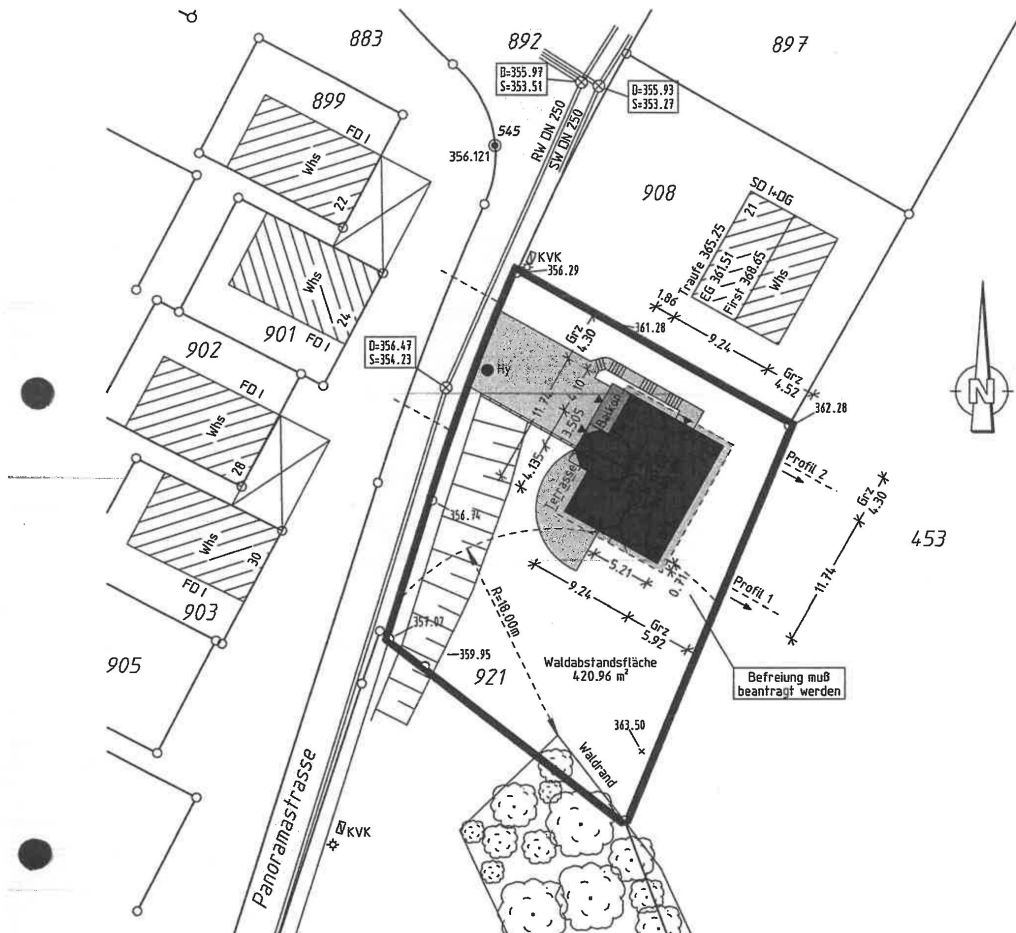
Grundrissplan DG



Situationsplan

Kanton : Aargau
Gemeinde : Laufenburg

Lageplan - zeichnerischer Teil
M = 1:500



Gefertigt :

Schopfheim, den 07.05.2004

BÜRO FÜR VERMESSUNG
UND PLANUNG



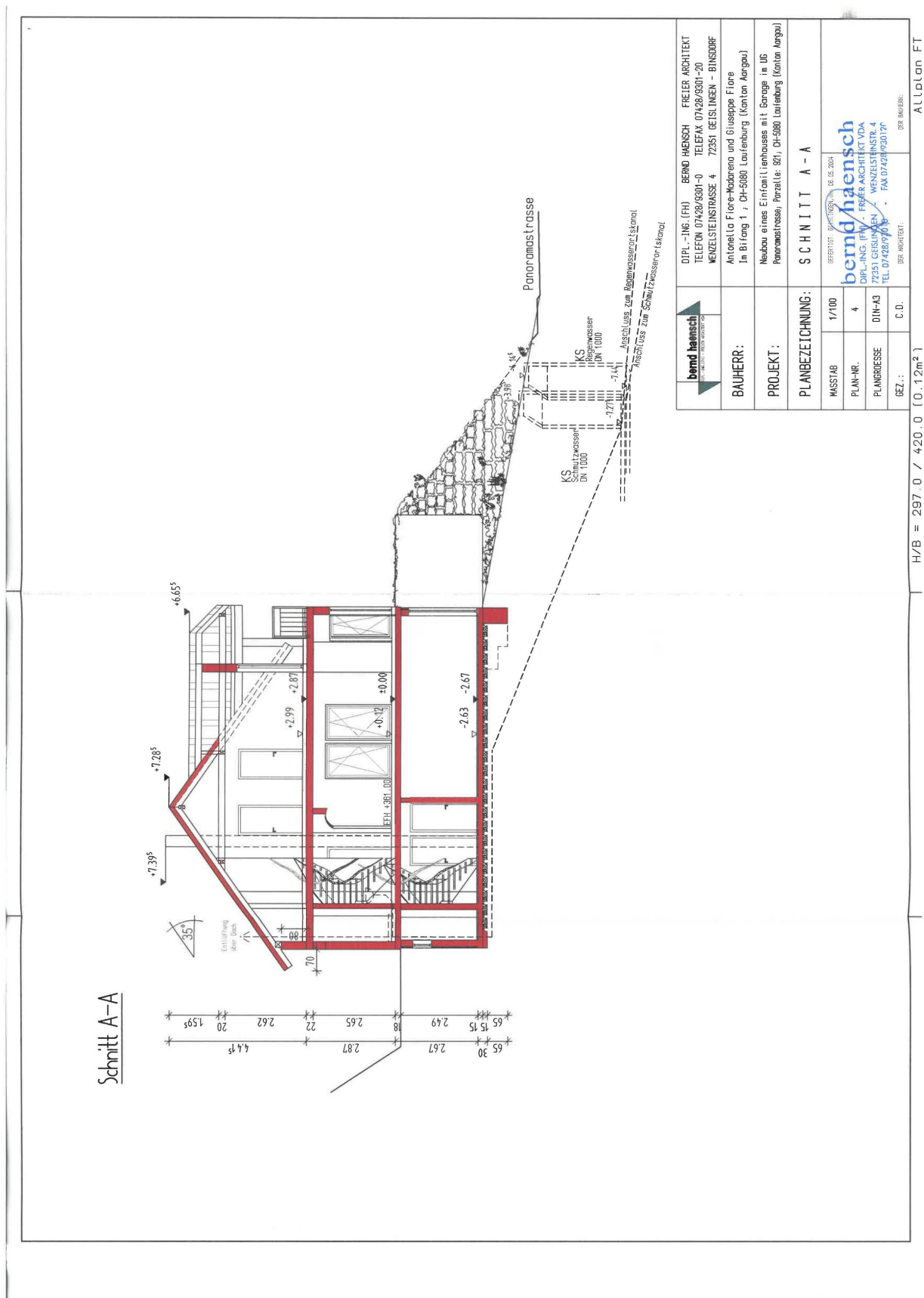
Landstrasse 34 b D-79650 Schopfheim
Tel. 07622 / 67415-0 Fax 07622 / 67415-19



D. Matt, Dipl.-Ing. (FH)

Projekt Nr. 5296

Gebäudeschnitt



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'530'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'224'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'020'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	204'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	306'000.–			20.00%
Kosten	7'508.–	90'100.–		
Zinsen	5'100.–	61'200.–		5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen	1'133.–	13'600.–		
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten	1'275.–	15'300.–		1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen	22'525.–	270'300.–		
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Arimo Vermarktung AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Charles Büeler

T: 076 387 18 66

cbu@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: +41 76 387 18 66

cbu@arimo.ch
www.arimo.ch