



VIEL PLATZ FÜR IHRE WOHNIDEEN – REIHENECKHAUS MIT GESTALTUNGSPOTENZIAL

Renovationsobjekt an zentraler Lage im Dorfkern von Kaisten



ADRESSE

Dorfstrasse 26b, 5082 Kaisten,
Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 495'000.–



VERFÜGBAR AB

ab sofort



BRUTTOWOHNFLÄCHE

120 m²



ZIMMER

4



BAUJAHR

1880



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

330 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	20
Kontakt	21

Die Gemeinde Kaisten

Kaisten – Ihr Zuhause zwischen Zürich und Basel

Lage & Anbindung und Wirtschaft:

Die Gemeinde Kaisten liegt zentral im Kanton Aargau, zwischen Zürich und Basel. Die Anbindung an die Autobahn in Frick und Eiken sowie Busverbindungen nach Frick, Aarau, Laufenburg und Stein-Säckingen gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung. Die hervorragende wirtschaftliche Entwicklung wird u. a. durch die direkt angrenzende Arbeitszone Sisslerfeld getragen, was zu einer nachhaltigen Wertsteigerung von Immobilien führen kann.

Zahlen & Fakten:

Fläche: 1'810 ha, davon 811 ha Wald

Einwohner: ca. 2'950

Steuerfuss: 102%

Verkehrsverbindungen:

Zürich: 48 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)

Basel: 38 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)

Aarau: 28 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)

Bildung & Infrastruktur:

Kaisten bietet eine Primarschule und einen Kindergarten direkt im Ort. Das Oberstufenzentrum befindet sich in Laufenburg. Der Volg mit integrierter Poststelle sowie eine Raiffeisenbank decken den täglichen Bedarf. Coop und Migros sind in den nahegelegenen Gemeinden Laufenburg und Frick zu finden.

Gesundheitsversorgung:

Im Ort sind ein Allgemeinarzt sowie eine Physiotherapie ansässig. Für Zahnarztbehandlungen stehen die Nachbargemeinden Frick und Laufenburg zur Verfügung. Die Akutspitäler in Rheinfelden und Laufenburg sichern die stationäre Versorgung.

Freizeit & Erholung:

Kaisten und die Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein, und zahlreiche Vereine bereichern das Dorfleben. Das angrenzende Naherholungsgebiet sowie der nahe Schwarzwald sind perfekt für Wanderungen und bieten sowohl Mountainbike- als auch Rennradfahrern ideale Bedingungen.

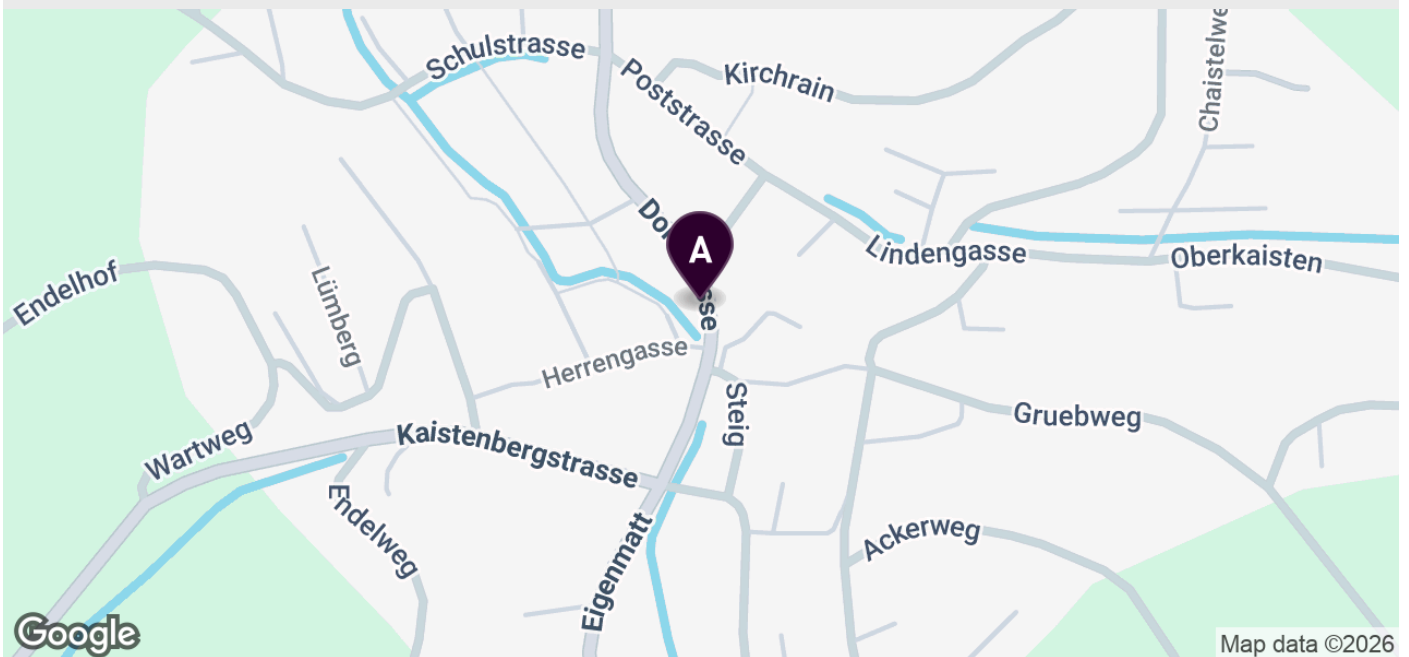
Kaisten – ein idyllischer Ort mit hervorragender Anbindung und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Lage

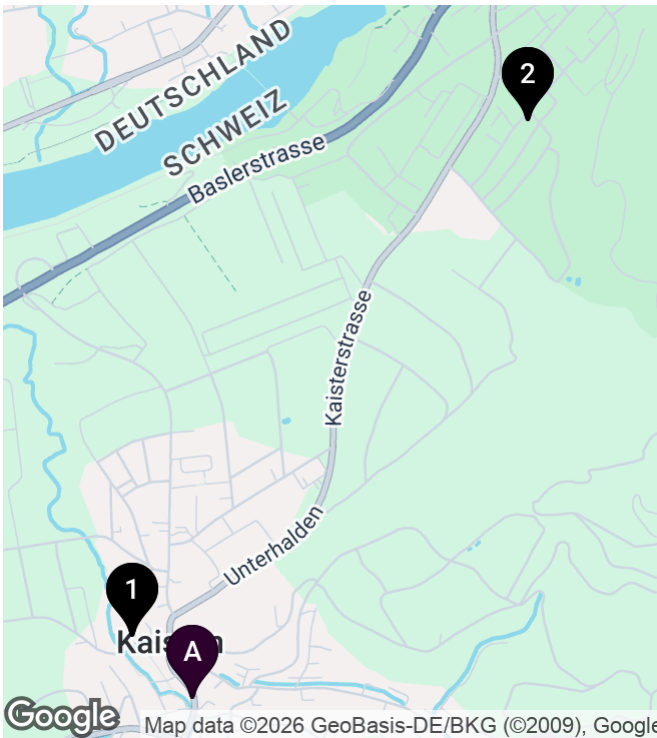


ADRESSE

Dorfstrasse 26b, 5082 Kaisten, Schweiz



Infrastruktur



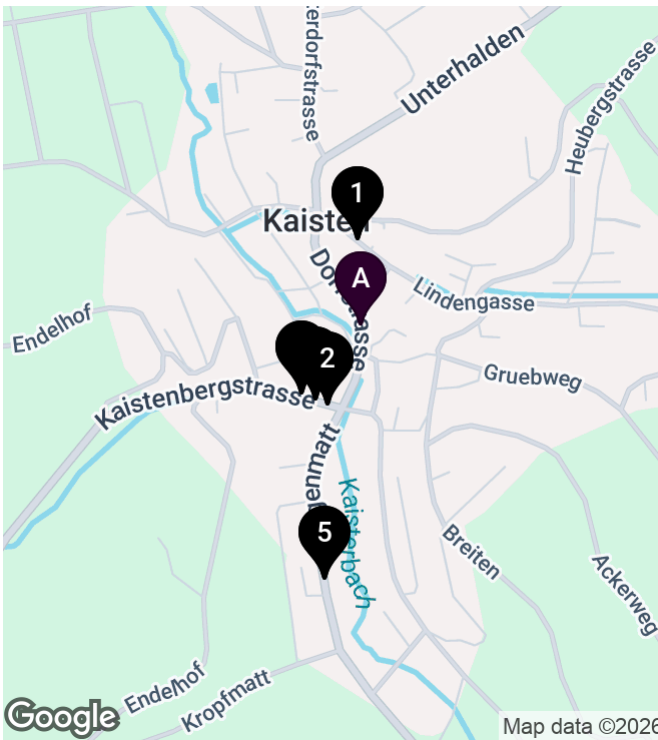
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schule Kaisten 275 m	4'	1'	1'
2 Kindergarten Dürrenbächli 2.1 km	33'	7'	4'



Einkauf

			
1 Volg 59 m	1'	1'	1'
2 Schmidts Markt Murg 2.1 km	83'	19'	13'
3 Coop Supermarkt Laufenburg 2.6 km	38'	8'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Kaisten, Gemeindehaus 137 m	3'	1'	1'
2 Kaisten, Lümburg 138 m	2'	1'	1'
3 Kaisten, Lümburg 140 m	3'	1'	1'
4 Kaisten, Lümburg 145 m	3'	1'	1'
5 Kaisten, Eigenmatt 413 m	6'	2'	1'

Beschreibung

Verkaufsangebot

Renovationsobjekt mit viel Platz und Gestaltungspotenzial im Dorfkern von Kaisten

An zentraler Lage im Dorfkern von Kaisten erwartet Sie dieses grosszügige 4-Zimmer-Reiheneckhaus aus dem Jahr 1880. Die Liegenschaft bietet viel Platz, eine interessante Raumaufteilung und zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Ein Haus für kreative Köpfe und handwerklich Begabte!

Die Liegenschaft befindet sich in einem renovationsbedürftigen Zustand und richtet sich insbesondere an Käuferinnen und Käufer, die Freude daran haben, ein bestehendes Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu erneuern und zu gestalten. Ob für handwerklich Begabte, ambitionierte Heimwerker oder Personen mit individuellen Wohnideen – hier bietet sich die Gelegenheit, mit einer gezielten Renovation ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Das Haus überzeugt durch seine grosszügigen Raumverhältnisse. Besonders hervorzuheben sind die geräumige Wohnküche, die grosse, teilweise gedeckte Dachterrasse sowie der beeindruckende Gewölbekeller, der zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auch der vorhandene Dachstock eröffnet interessante Perspektiven für eine mögliche zukünftige Nutzung oder einen Ausbau, vorbehaltlich der baulichen und behördlichen Voraussetzungen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- 4 Zimmer mit grosszügigen Raumverhältnissen
- Geräumige Wohnküche
- Grosse, teilweise gedeckte Dachterrasse
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschturm
- Separates WC im Obergeschoss
- Grosser, charaktvoller Gewölbekeller
- Dachstock / Estrich mit möglichem Ausbaupotenzial
- Baujahr 1880
- Ölheizung mit Radiatoren
- Grundstücksfläche von 330 m²
- Renovationsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungsspielraum
- Zwei zur Verfügung stehende Aussenparkplätze
- Verkaufspreis CHF 495'000.00
- Per sofort verfügbar

Wichtige Hinweise zur Wohnfläche und zu den Parkplätzen

Die angegebene Wohnfläche von ca. 120 m² beruht auf einer Annahme und stellt keine verbindlich vermessene Fläche dar. Leider sind für die Liegenschaft keine Grundrisspläne vorhanden. Die Flächenangabe ist daher als unverbindlicher Richtwert zu verstehen.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Aussenparkplätze. Davon stehen der Liegenschaft Dorfstrasse 26b zwei Parkplätze zur Verfügung. Für den dritten Parkplatz wird zugunsten des Mittelhauses an der Dorfstrasse 26a eine entsprechende Dienstbarkeit mit Wegrecht und Parkplatznutzungsrecht errichtet. Dieser Parkplatz steht den Käufern der Dorfstrasse 26b somit nicht zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Haus mit Charakter und viel Platz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten

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 25'000.00.

Ihr Ansprechpartner:

Dominik Eckert / Fabrice Hürzeler
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	EG
Zimmer	4
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1880
Parzellen-Nr.	181
Egid	584800
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 495'000.–
---------------	---------------

Flächen

Bruttowohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Gebäudevolumen	769 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Eckhaus
- ✓ Parkplatz

Impressionen







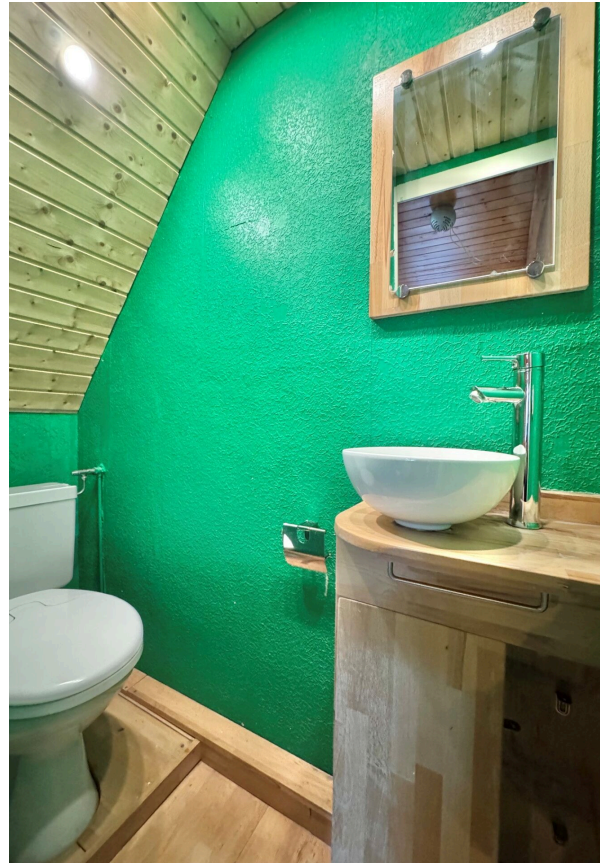




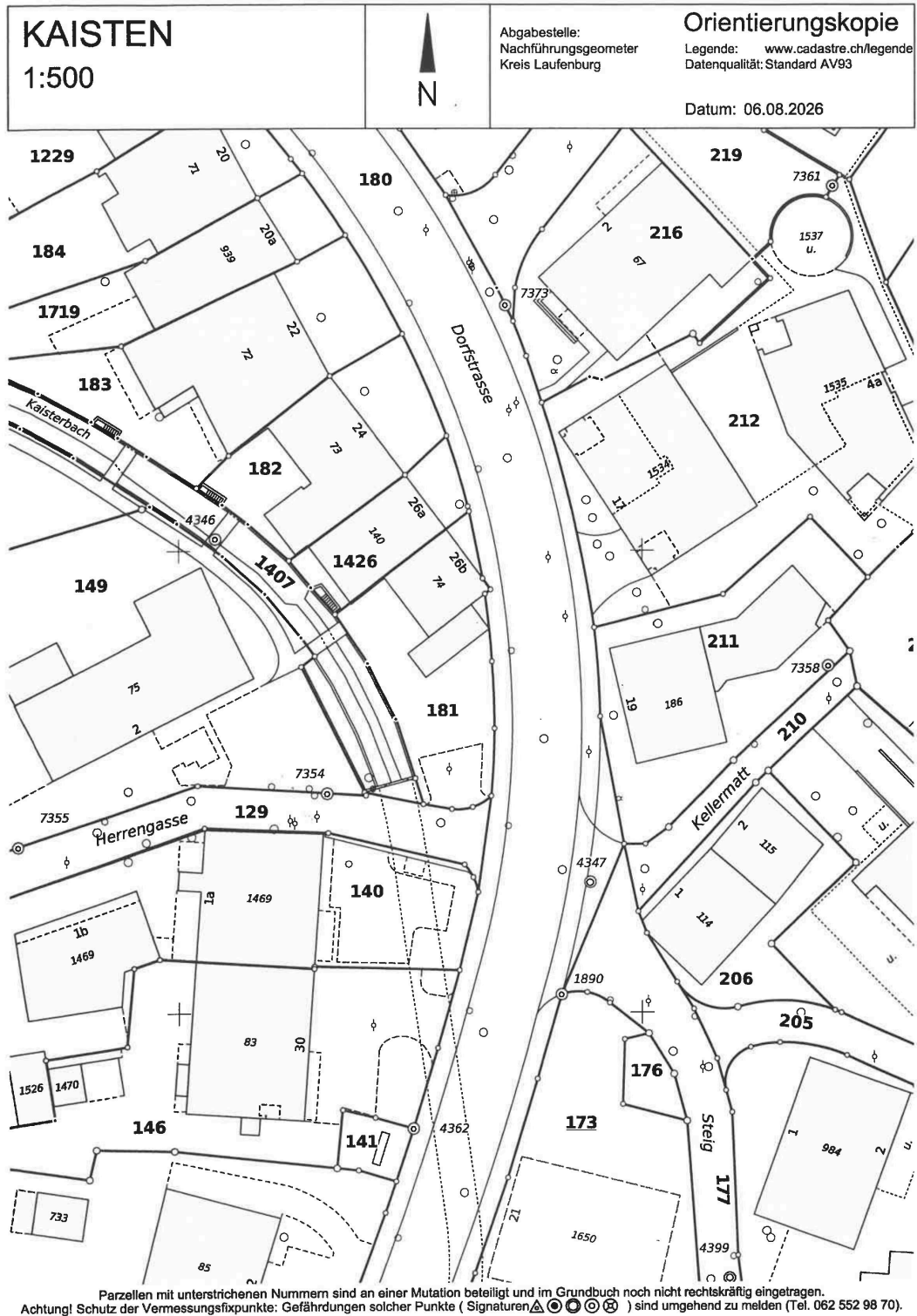








Situationsplan



Situationsplan

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	495'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	396'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	330'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	66'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	99'000.–			20.00%
Kosten		2'429.–	29'150.–	
Zinsen		1'650.–	19'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		367.–	4'400.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		413.–	4'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		7'288.–	87'450.–	
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

Dominik Eckert

M: +41 76 422 94 99

dec@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 062 865 05 05

fhu@arimo.ch