arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

EINFAMILINEHAUS MIT PANORAMABLICK, POOL UND PRIVATSPHÄRE

Hanglage, Swim Spa, Studio

ADRESSE
Oberer Mühlerain 412, 5072
Oeschgen, Schweiz

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 1'790'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NETTOWOHNFLÄCHE
214 m^2

ZIMMER
7.5

BAUJAHR
2006

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
636 m^2

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde 03
Lage 04
Infrastruktur 05
Beschreibung 07
Detailbeschrieb 09
Impressionen 10
Dokumente 24
Tragbarkeitsrechnung 27
Kontakt 28

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Die Gemeinde Oeschgen

Die Gemeinde Oeschgen mit rund 1'190 Einwohnern liegt idyllisch im Herzen des Fricktals und überzeugt mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Besonders für Familien bietet Oeschgen ein attraktives Umfeld: Kindergarten, Primarschule, Spielgruppe sowie eine Tagesstruktur mit Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung befinden sich direkt im Dorf. Die weiterführenden Schulen werden im benachbarten Frick besucht.

Ein vielseitiges Vereinsleben mit zahlreichen Sport-, Musik-, Kultur- und Freizeitvereinen bereichert das Dorfleben. Die umliegende Natur mit Wäldern, Wiesen sowie attraktiven Spazier- und Wanderwegen lädt zur Naherholung direkt vor der Haustüre ein.

Für den täglichen Einkauf steht ein Lidl direkt in Oeschgen zur Verfügung. Weitere vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof befinden sich im nahegelegenen Frick.

Dank des Autobahnanschlusses Frick an die A3 sind die Wirtschaftszentren Zürich und Basel bequem erreichbar.

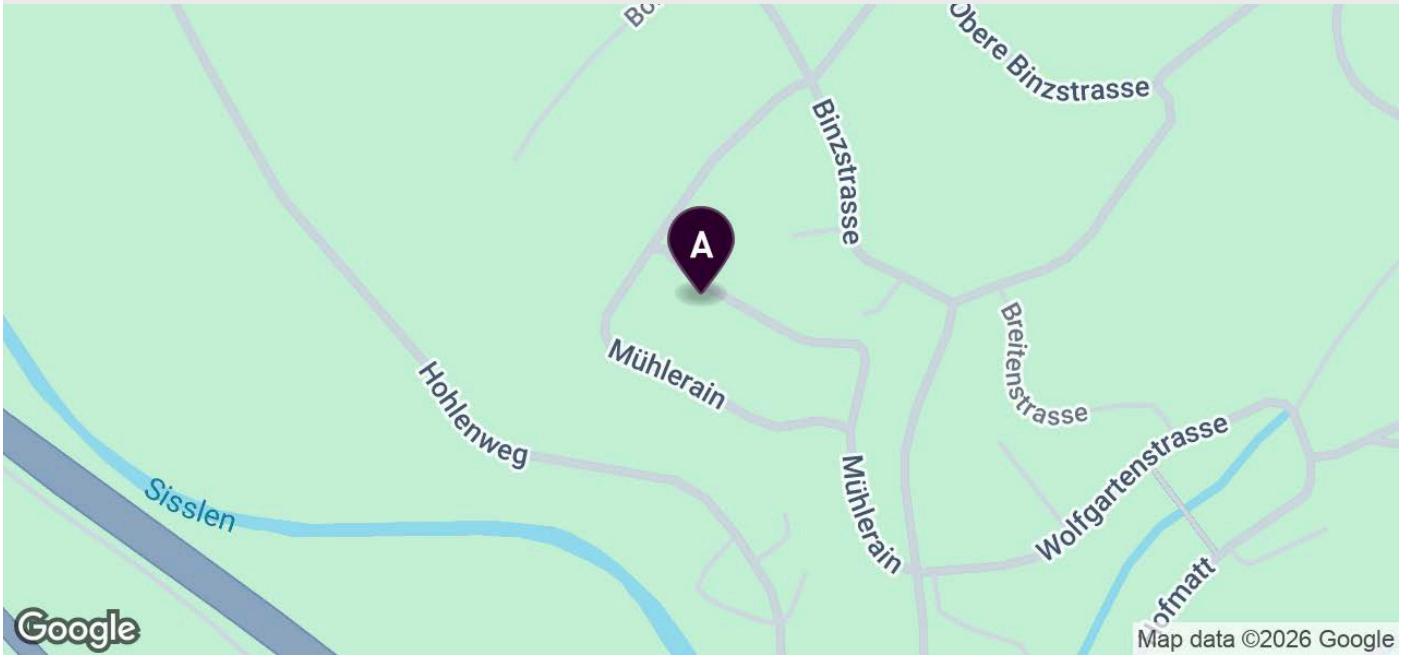
Oeschgen vereint ländliche Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine ausgezeichnete Lage – ein idealer Wohnort für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Lage

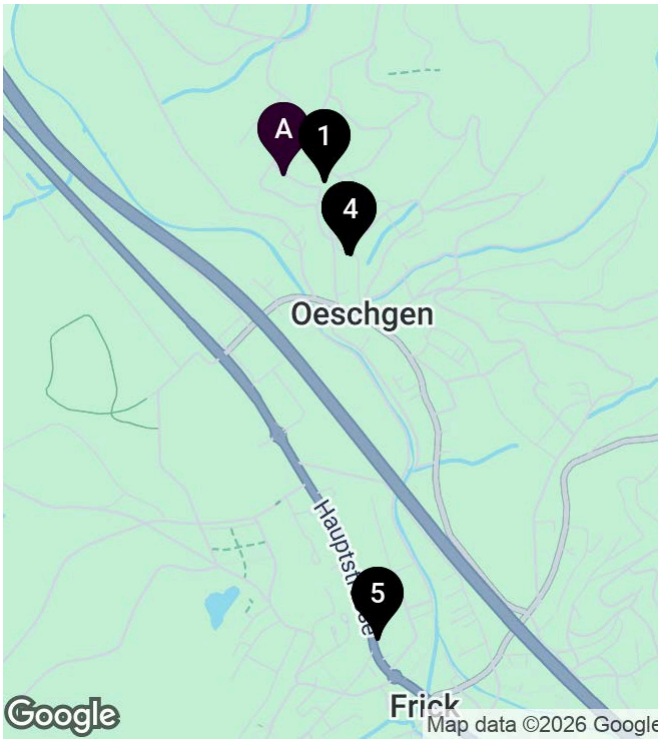
ADRESSE
Oberer Mühlerain 412, 5072 Oeschgen, Schweiz



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Infrastruktur



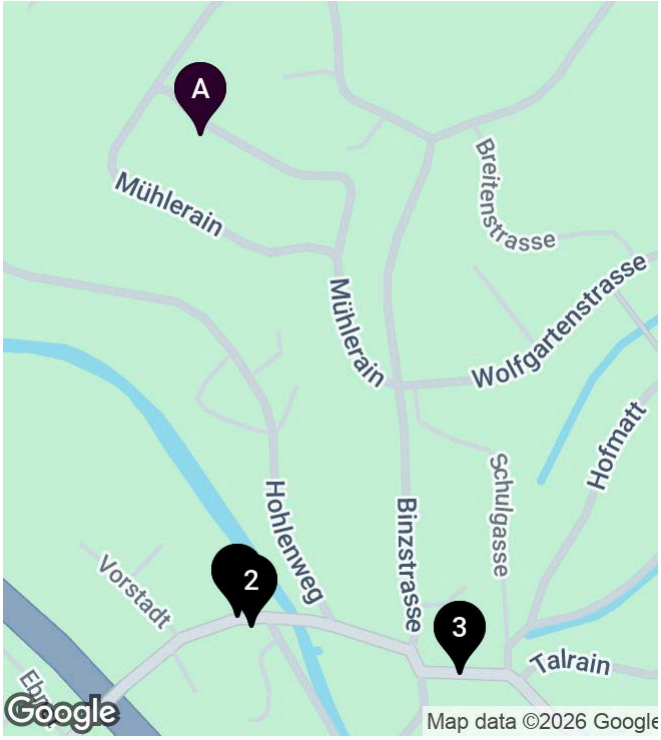
Schulen und Ausbildungsstätten

		🚶	🚲	🚗
1	**Kita mit Herz** 135 m	7’	3’	1’
2	**Kindergarten** 327 m	5’	1’	1’
3	**Gemeindeschule Breiten** 327 m	5’	1’	1’
4	**Schule Oeschgen** 337 m	5’	1’	1’
5	**Kita Nido Frick** 1.5 km	26’	7’	5’

Einkauf

		🚶	🚲	🚗
1	**Lidl Schweiz** 787 m	18’	5’	7’
2	**Coop Pronto Shop mit Tankstell...** 1.4 km	24’	7’	5’
3	**Coop Supermarkt Frick** 1.6 km	26’	6’	5’
4	**Migros-Supermarkt - Frick** 1.7 km	28’	7’	5’
5	**Denner Discount** 1.8 km	28’	8’	4’

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Öffentlicher Verkehr

		🚶	🚲	🚗
1	**Oeschgen, Brückenwaage** 388 m	9’	2’	7’
2	**Oeschgen, Brückenwaage** 397 m	9’	2’	7’
3	**Oeschgen, Gemeindehaus** 480 m	8’	2’	2’

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Beschreibung

Wohnen mit Weitsicht an bester Lage in Oeschgen

Grosszügiges Wohnen, Weitblick und ein Garten zum Verweilen – willkommen in Oeschgen!

An attraktiver, erhöhter Wohnlage erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus auf einem 636 m² grossen Grundstück. Die Liegenschaft begeistert mit hellen, grosszügigen Wohnräumen, einer durchdachten Raumaufteilung und einer herrlichen Weitsicht über Oeschgen und Umgebung.

Auf drei Geschossen stehen rund 214 m² Wohnfläche sowie zusätzliche rund 27 m² Nutzfläche zur Verfügung. Der Estrich bietet weiteren Stauraum.

Erdgeschoss – ca. 78 m²
Der helle Wohn- und Essbereich mit rund 46 m² bildet das Herzstück des Hauses. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den Zugang zur weitläufigen Terrasse. Die separate, gut ausgestattete Küche mit praktischem Reduit, ein Büro, das Entrée mit Garderobe sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Obergeschoss – ca. 77 m²
Drei grosszügige Schlafzimmer mit rund 22 m², 22 m² und 16 m² bieten ausreichend Platz. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, zwei Lavabos und ein WC.

Untergeschoss – ca. 87 m²
Das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein grosszügiger Hobby- und Fitnessraum sowie ein separates Studio bieten zusätzlichen Platz für Freizeit, Hobbys oder individuelle Bedürfnisse. Ein Dusch-/WC-Bereich, ein Keller sowie ein Technik- und Waschraum ergänzen das Raumangebot. Es ist auch möglich, dass Studio extern zu vermieten. Es ist über eine gesonderte Haustüre zugänglich.

Ein Garten zum Geniessen
Der gepflegte, terrassierte Garten mit Rasenflächen, Naturstein-Gabionen und mediterran wirkender Bepflanzung lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist der private Swim Spa mit Abdeckung, der für Erholung und Badevergnügen im eigenen Garten sorgt. Die grosszügige Terrasse sowie der gedeckte, verglaste Sitzplatz bieten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten mit herrlichem Weitblick.

Zeitgemässe Energietechnik und grosszügige Parkmöglichkeiten
Die Liegenschaft ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und einer 11 kW Wallbox ausgestattet.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Carport für drei Autos zur Verfü-

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

gung. Ein zusätzlicher Geräte- und Abstellraum mit rund 12 m² bietet weiteren praktischen Stauraum.

Die Highlights auf einen Blick

- Freistehendes Einfamilienhaus
- 636 m² Grundstück
- Erhöhte Wohnlage mit schöner Weitsicht
- Rund 214 m² Wohnfläche
- Zusätzlich rund 27 m² Nutzfläche
- Wohn- und Essbereich mit rund 46 m²
- Drei grosszügige Schlafzimmer
- Separates Büro
- Hobbyraum
- Studio im Untergeschoss
- Gepflegter Garten mit Swim Spa
- Grosszügige Terrasse und gedeckter, verglaster Sitzplatz
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 11 kW Wallbox
- Garage und Carport für drei Fahrzeuge
- Zusätzlicher Geräte-/Abstellraum sowie Estrich

Ein Zuhause mit Lebensqualität
Diese Liegenschaft verbindet grosszügiges Wohnen mit zeitgemässer Technik und einem attraktiven Aussenbereich. Ob Familienleben, Homeoffice oder entspannte Stunden im eigenen Swim Spa – hier geniessen Sie viel Platz, Komfort und eine wunderschöne Aussicht.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine persönliche Besichtigung!

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 50’000.00.

Ihr Ansprechpartner:
Mirco Fritschi
Mobile 076 753 50 50
mfr@arimo.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2006
Parzellen-Nr.	182
Ausnützungsziffer	0.44
Egid	190124021
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'790'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	214 m^2
Grundstücksfläche	636 m^2
Gebäudevolumen	1'103 m^3

Eigenschaften

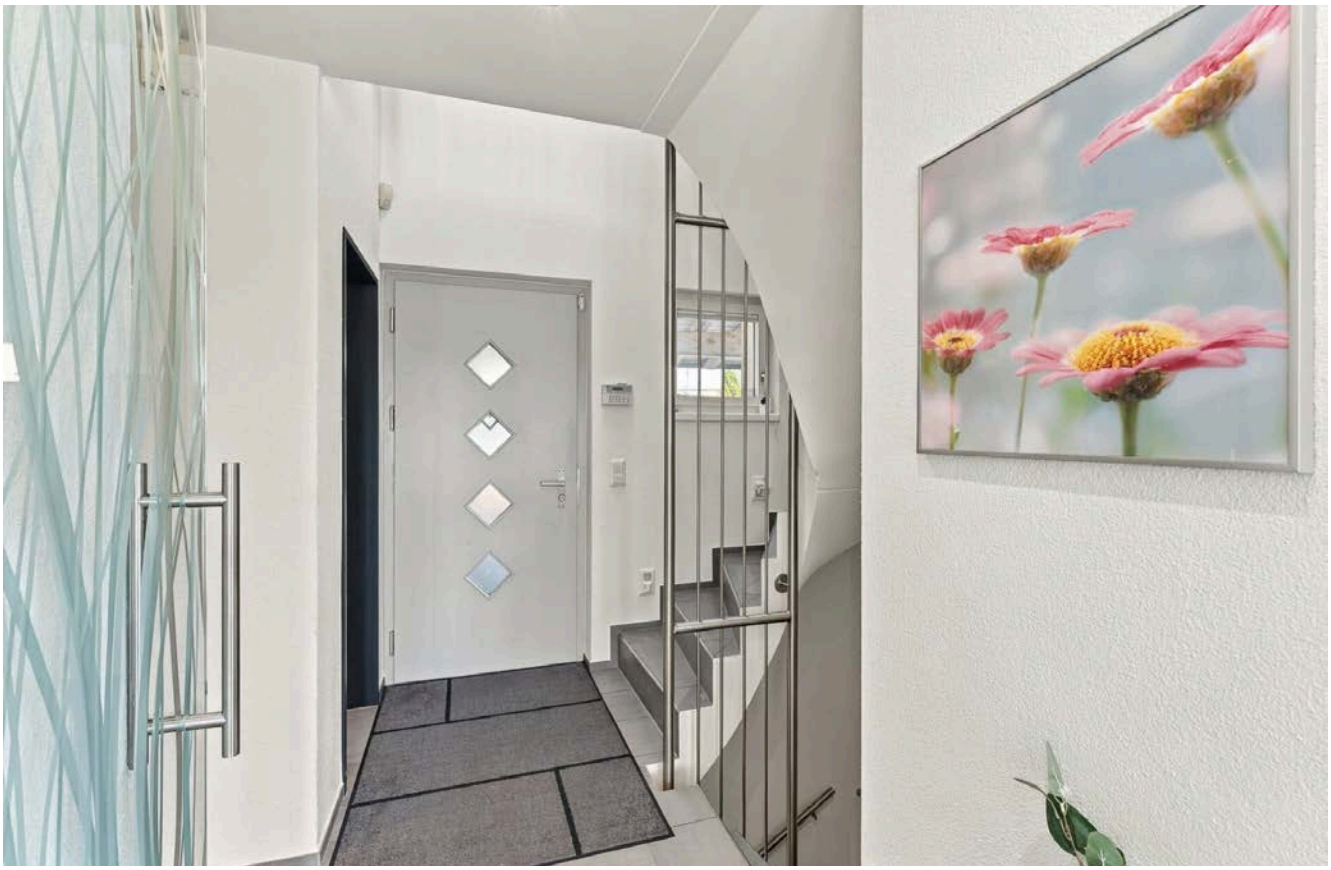
- Balkon
- Carport
- Garage
- Hanglage
- Kinderfreundlich
- Ladestation für Elektroauto
- Minergie
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

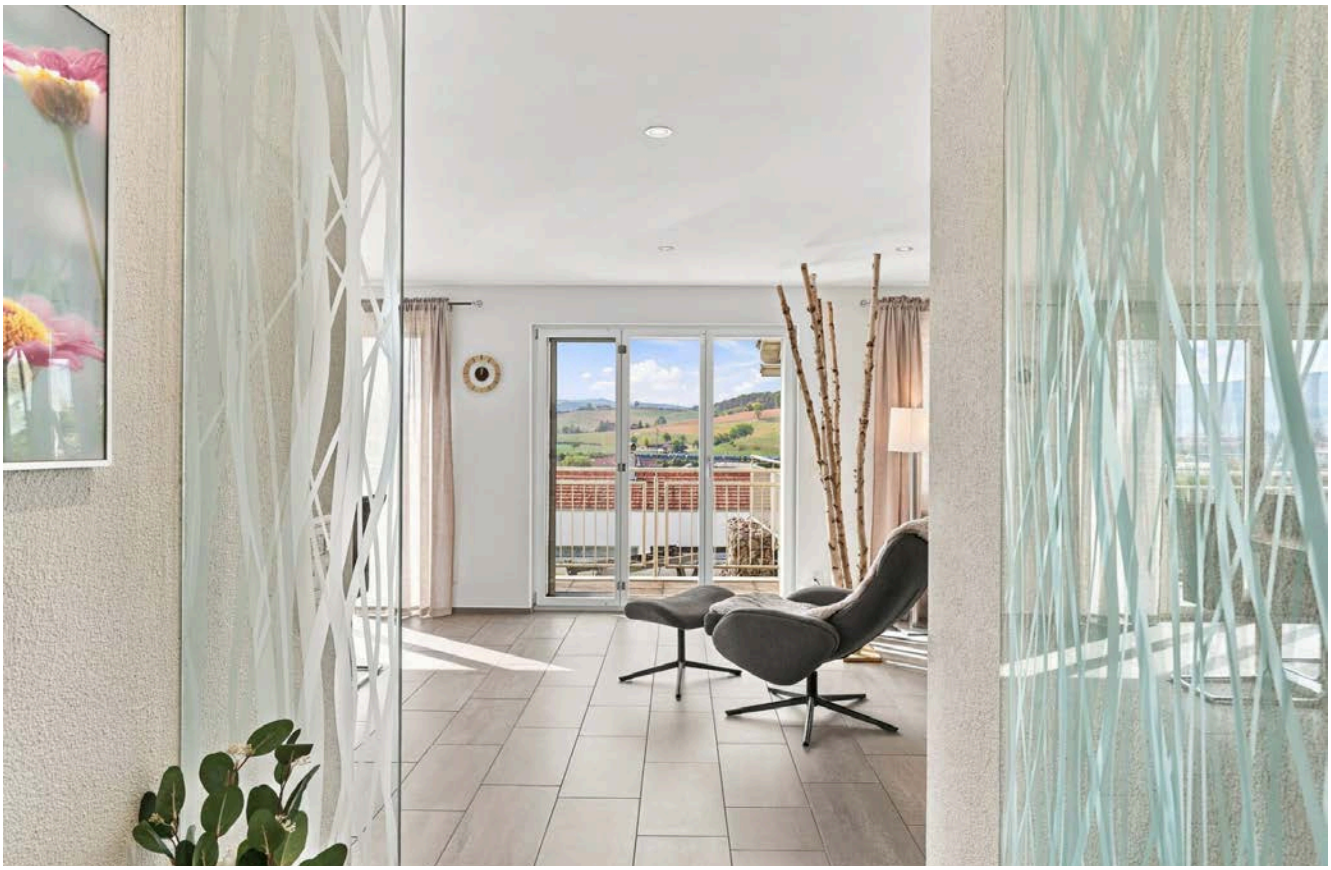
Impressionen

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

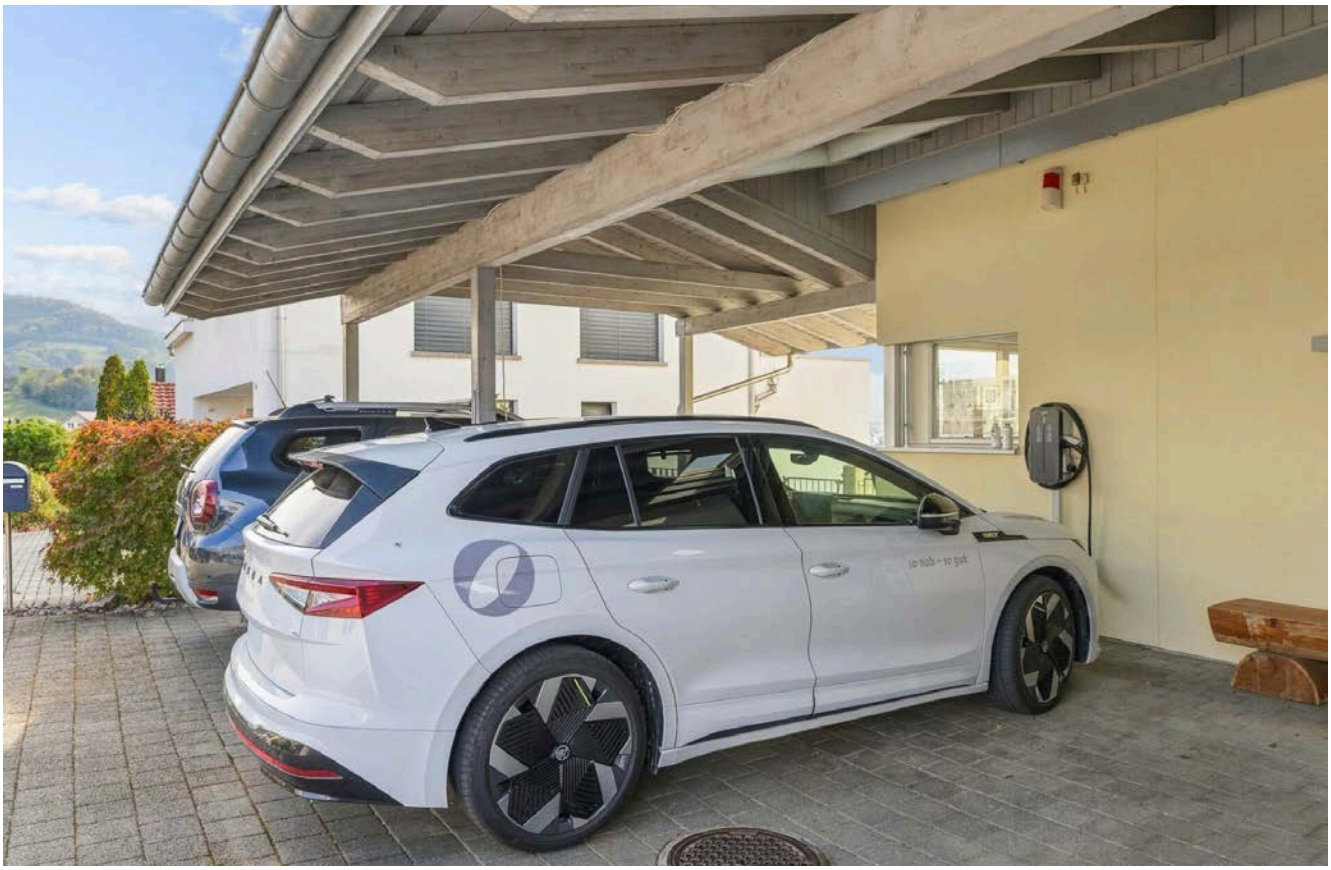
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

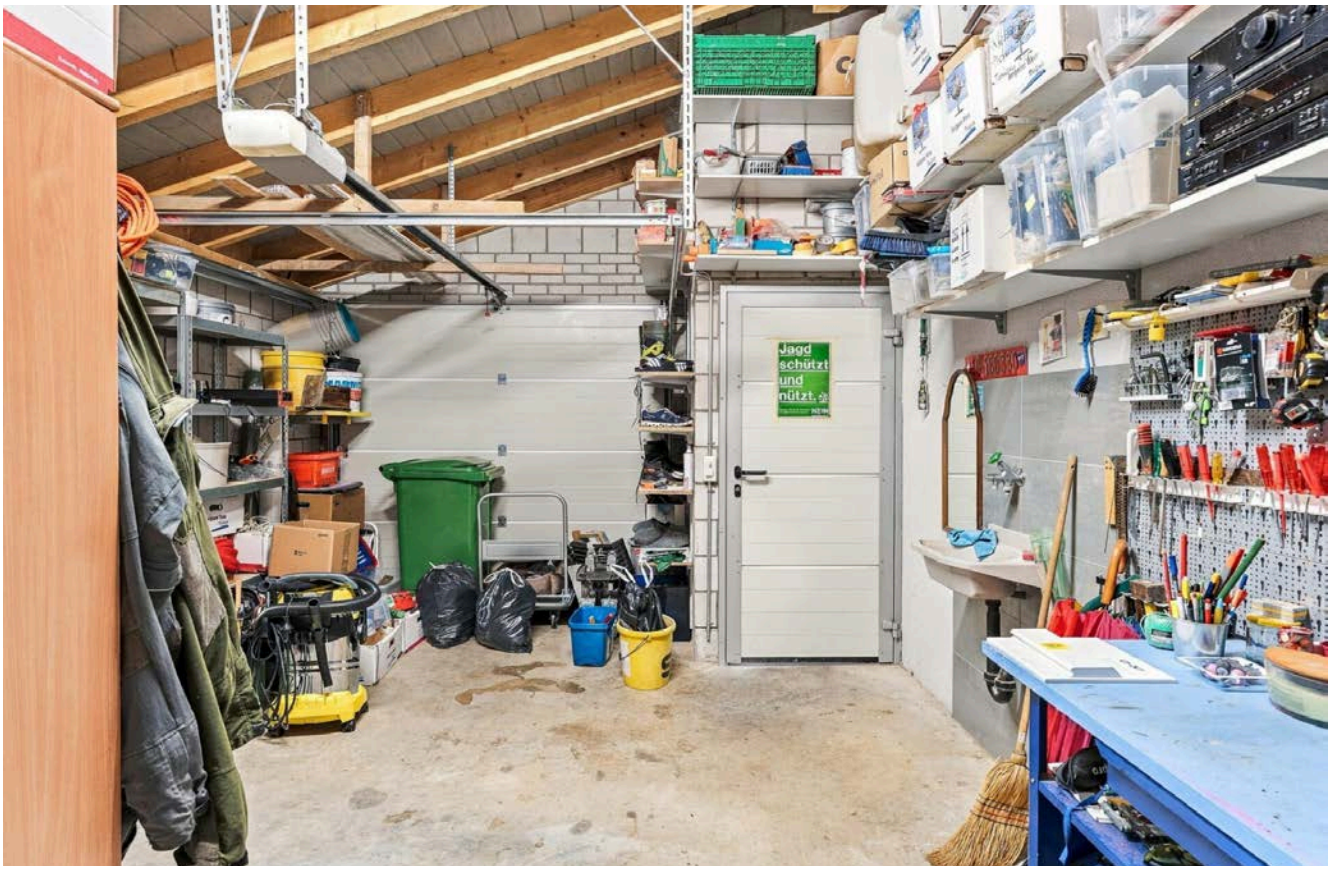
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

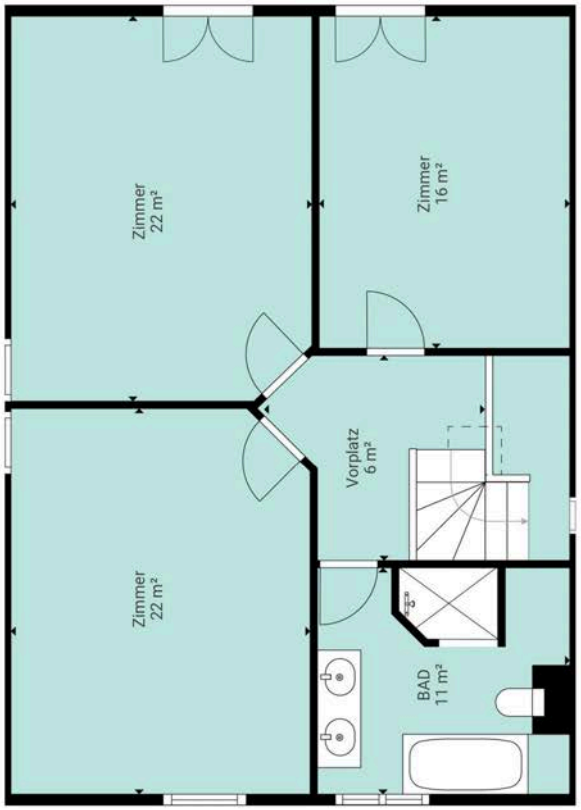


Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

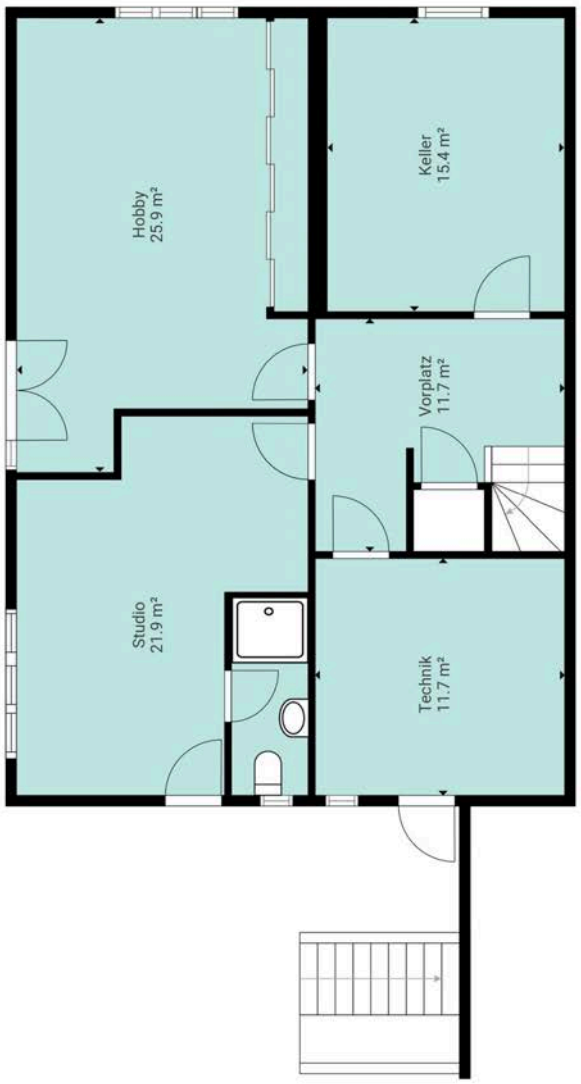

Jagd
schützt
und
nützt.

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	**1'790'000.–**			**100.00%**
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	**1'432'000.–**			**80.00%**
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'193'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	238'667.–			
Eigenmittel	**358'000.–**			**20.00%**
Kosten		**8'784.–**	**105'411.–**	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'967.–	71'600.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'326.–	15'911.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'492.–	17'900.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		**26'353.–**	**316'233.–**	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				**33.33%**

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.

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftstleitung / Leiter Vermarktung

M: 076 753 50 50
mfr@arimo.ch

Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 076 753 50 50

mfr@arimo.ch
www.arimo.ch