



WOHNEN IM FERIENDORF, ARBEITEN IN DER STADT

Gepflegtes 4.5 Zimmer Ferienhaus an ruhiger Lage, direkt angrenzend Landwirtschaftszone



ADRESSE

Stockacker 426, 5046 Walde



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 365'500.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

52 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1972



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

100 m²



Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	18
Tragbarkeitsrechnung	23
Kontakt	24

Bei uns sind Sie in guten Händen

Die beiden Firmen IBK Immobilien GmbH und BEKA Immobilien-Bewertungen sind unter einem Dach für Sie als unabhängige Vertrauenspartner im Bereich des gesamten Immobilienmanagement tätig. Die Firmen kennen den Immobilienmarkt in der deutsch Schweiz in und auswendig. Wir handeln innovativ und prägen das Angebot an Dienstleistungen vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. Denn der wirtschaftliche Nutzen gehört dem Auftraggeber. Unser Know-how ist Ihr Gewinn.



Die Gemeinde Walde/AG

5046 Walde AG liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Schmiedrued hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.1% pro Jahr auf 1'159 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei Gemeinde 120 % (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +29.9% verändert (Kanton: +20.6%).

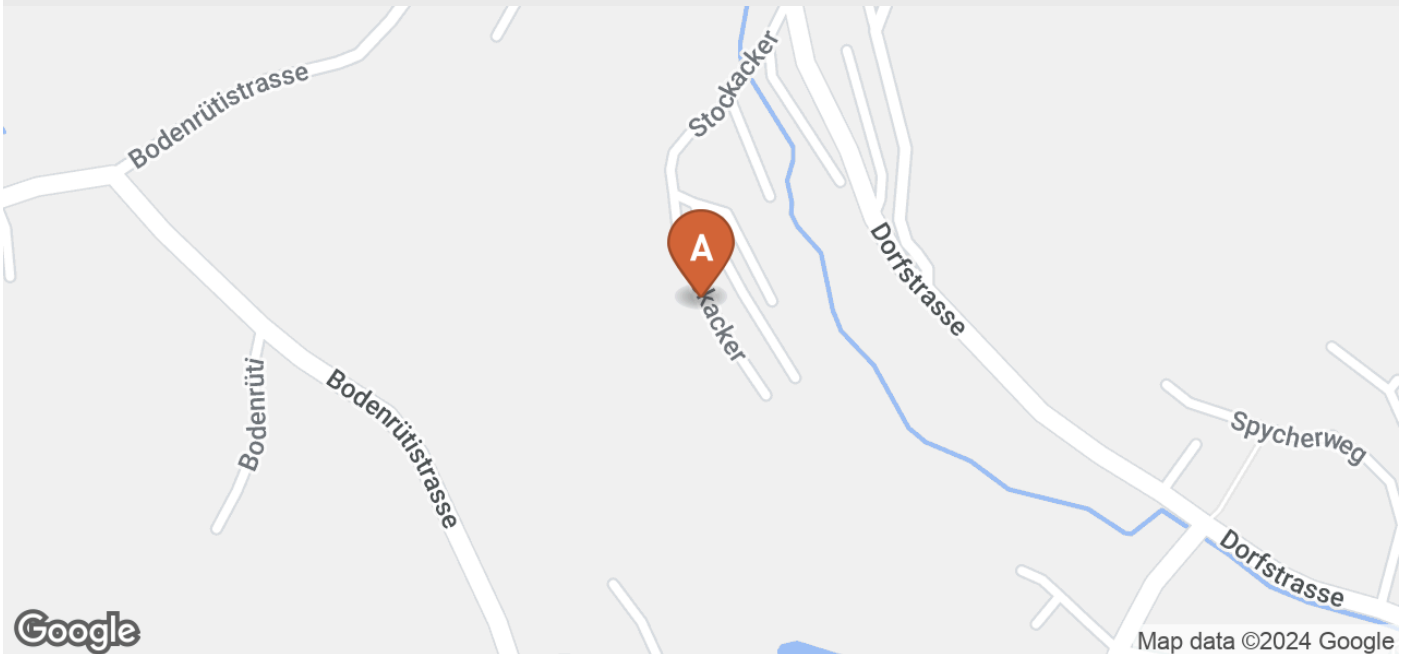


Lage



ADRESSE

Stockacker 426, 5046 Walde

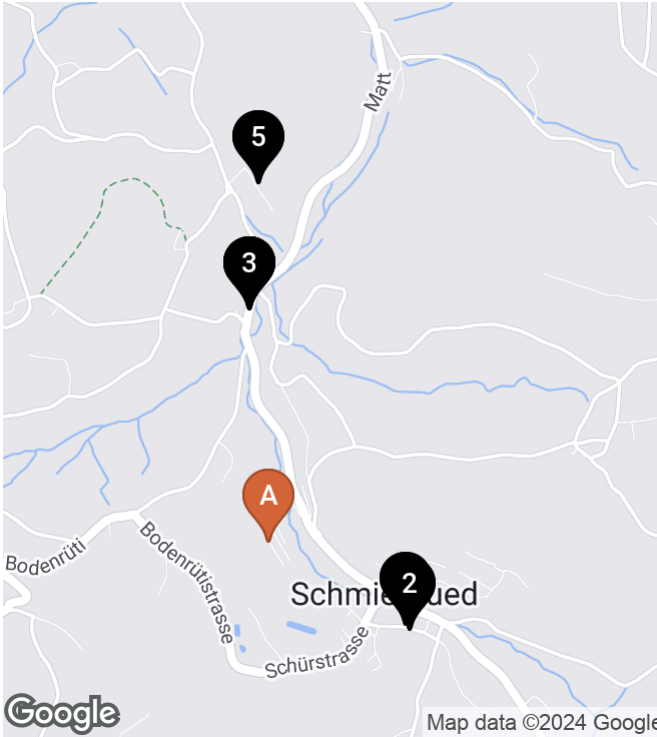


Unweit der täglichen Hektik erreichen Sie das unberührte Ruedertal. In Walde/AG ist vor 50 Jahren ein Feriendorf mit über 50 Ferienhäuser in unterschiedlichen Formen und Grössen entstanden.

Die Liegenschaft ist freistehend und befindet sich an leicht erhöhter, sonniger und ruhiger Lage. In akzeptablen Fahrminuten erreichen Sie die grössten Ortschaften mit guten Einkaufsmöglichkeiten.

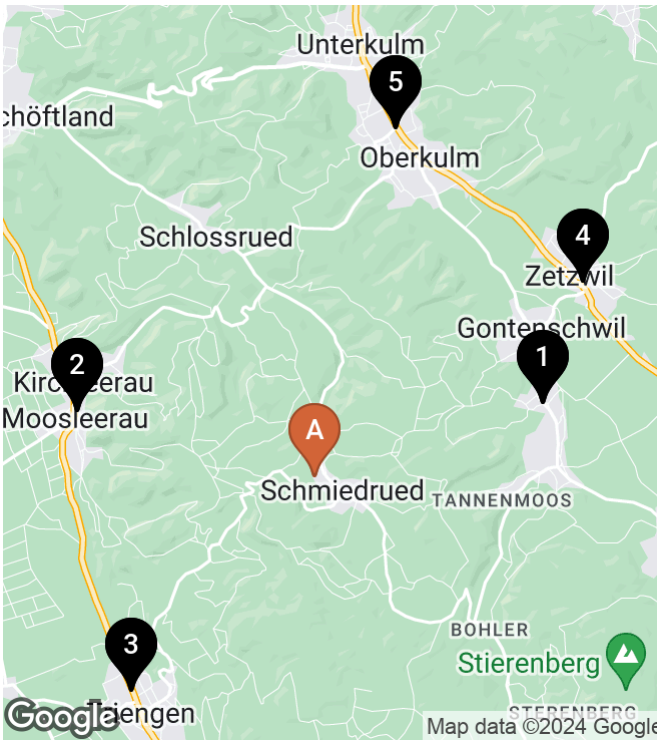


Infrastruktur



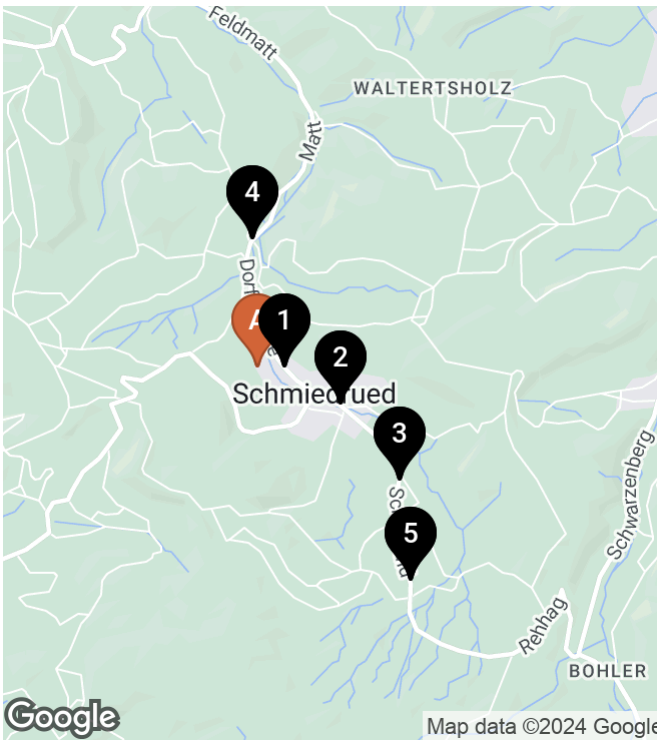
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Schule Walde 267 m	6'	2'	1'
2 Schulhaus Schmiedrued 287 m	6'	2'	1'
3 Schulhaus 889 m	11'	2'	1'
4 Kindergarten 889 m	11'	2'	1'
5 Schule Walde 1.3 km	21'	7'	3'



Einkauf

1 Volg Gontenschwil mit Post 2.9 km	55'	18'	6'
2 Volg Moosleerau mit Post 3.4 km	81'	24'	10'
3 Coop Supermarkt Triengen 3.8 km	88'	28'	9'
4 Volg Zetzwil mit Post 4.1 km	73'	23'	8'
5 Volg Oberkulm mit Post 4.6 km	86'	23'	10'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Walde AG, Käserei 112 m	2'	1'	1'
2 Walde AG, Zentrum 325 m	5'	1'	1'
3 Schiltwald, Firma Michel 930 m	16'	7'	1'
4 Schriedrued, Dorf 948 m	12'	2'	1'
5 Schiltwald, Wendeplatz 1.5 km	26'	11'	2'



Beschreibung

Ihre Wohlfühloase mit viel Charme

Das zum Kauf ausgeschriebene, freistehende Ferienhaus darf als eines der gepflegtesten Liegenschaften unter den Ferienhäusern bezeichnet werden. Steigend sind die Unterhaltsarbeiten ausgeführt sowie einzelne Bauteile erneuert worden. Dementsprechend ist das Haus zum DAUERWOHNEN geeignet.

Der Gebäudekomplex ist in massiver Bauweise erstellt, den Bau- und Renovationsjahren entsprechend in einem sehr guten Zustand.

Raumkonzept

Untergeschoss:

Drei einzelne Zimmer, Vorraum mit Lavabo, Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet. Mittels Treppe und Treppenschräglift erreichen Sie bequem das Erdgeschoss.

Erdgeschoss:

Auf der Terrainhöhe sind angeordnet, der Wohnraum mit Essecke und Kochgelegenheit. Das Badezimmer ist in sich geschlossen. Auf der Südseite befindet sich die Terrasse.

Umgebung

Die idyllische Umgebung, welche direkt an die Landwirtschaftszone angrenzt, ist eine Wohlfühloase pur, welche mit ihrer Ruhe neue Energiequellen tanken lässt. Die Lebensqualität ist Ihnen garantiert mit unvergesslich schönen Sonnenuntergängen.

Für eine erfrischende Abkühlung bietet Ihnen, das an die Feriensiedlung angrenzende Schwimmbad beste Gelegenheit dazu. Im gemütlichen "Beizli" geniessen Sie täglich feinste Köstlichkeiten und Snacks.

Die nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse ist mittels Markise teilweise beschattet. Das Aussencheminée garantiert Ihnen gemütliche Stunden.



Spezielle Eckdaten

- Unweit vom Haus liegt der unbedachte Parkplatz
- Eine Garage kann zusätzlich gemietet werden
- Die Feriensiedlung besteht aus 56 Häuser
- Das angrenzende Schwimmbad steht der Öffentlichkeit zur Verfügung
- Baurechtszins pro Jahr CHF 2'140.00
- Der Abstellraum nordseitig beträgt 4.30 m²
- Allgemeiner Spielplatz
- Kleines Chalet steht zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung
- Angrenzende Schwimmbadanlage mit Beizli
- Angrenzender Wildpark (Rehe)

Renovationen

- 2002 Unterkellerung Ferienhaus
- 2002 Lichtschächte für Tageslicht im Untergeschoss
- 2003 Neue Terrasse
- 2003 Aussparung für Treppe-Überdachung
- 2015 Neue Fenster
- 2015 Teilweise Mückenschutzgitter
- 2021 Äussere Malerarbeiten
- 2021 Einzäunung Grundstück



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	2
Baujahr	1972
Renovationsjahr	2022
Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Wärmeverteilung	Infrarot

Angebot

Verkaufspreis	CHF 365'500.-
---------------	---------------

Flächen

Nettowohnfläche	52 m ²
Grundstücksfläche	100 m ²
Kellerfläche	5 m ²
Terrassenfläche	18 m ²
Gebäudevolumen	247 m ³

Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Im Baurecht
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine



IBK
Immobilien GmbH

Impressionen





IBK
Immobilien GmbH













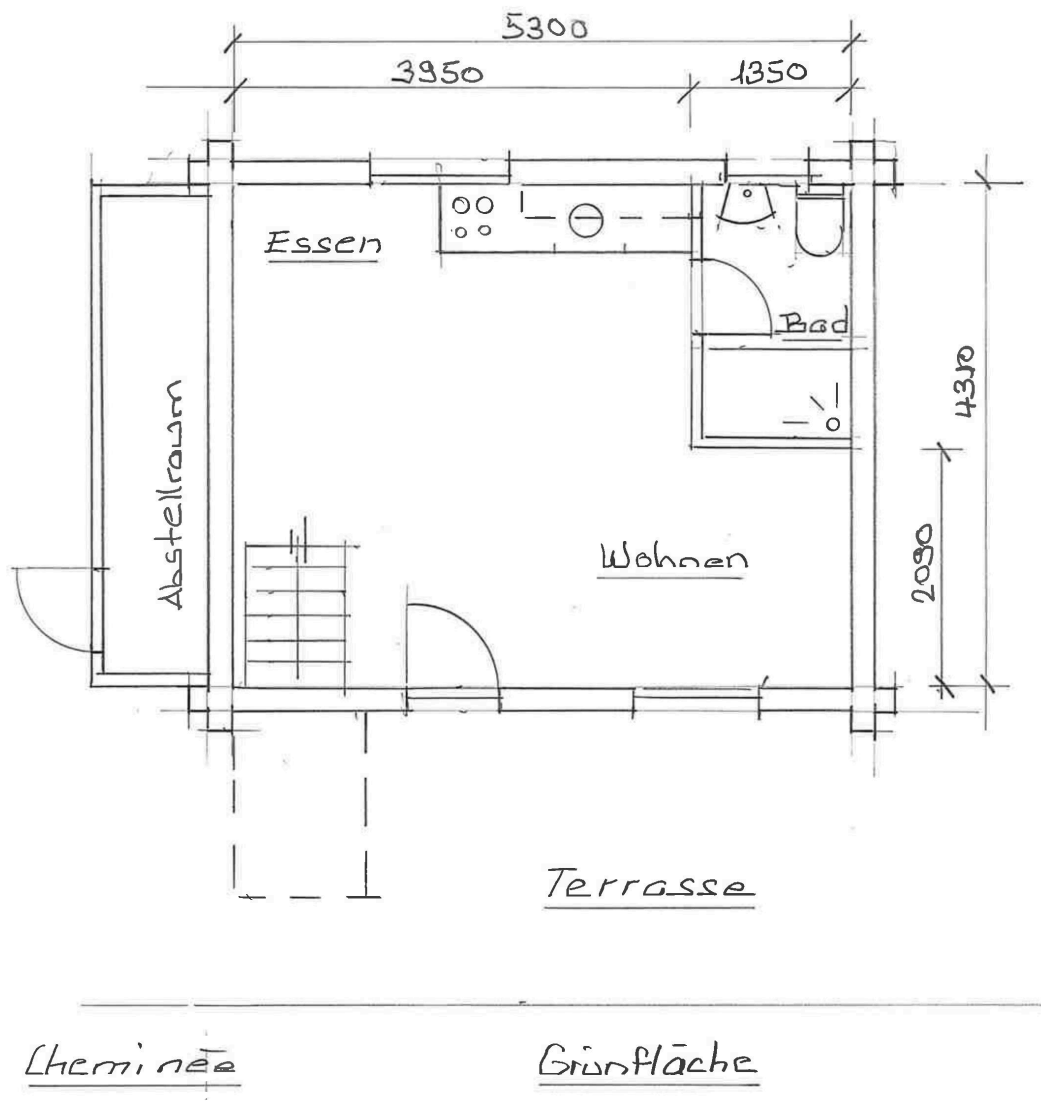


IBK
Immobilien GmbH





Grundriss Erdgeschoss





Situationsplan





Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Schmiedrued / 1479

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4143 Schmiedrued
Grundstück-Nr.: 1479
E-GRID: CH 63769 73983 17
13.04.1987 005-1388 (R) SDR **Selbständiges und dauerndes Baurecht, bis 14.11.2085**, ID.005-2013/013375
z.L. LIG Schmiedrued/664

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*:
Plan-Nr.*: 16
Fläche*:
Kulturart*:
Gebäude*: Ferienhaus, Vers.-Nr. 426, 0 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (2035)

Eigentum:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2020: keine



Aargauische Gebäudeversicherungs-Police

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl 062 836 36 07
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



BEKA Immobilien-Bewertungen
Herr Kaspar Beat
Junkermattweg 1
5040 Schöftland
eMail: bewertungen@ibk-immobilien.ch

Aarau, 03. April 2020

Auszug aus Police Nr. 136716

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Schmiedrued Stockacher
Gebäude-Nr:	SMI.00426
Eigentümer:	Stockacker 426 5046 Schmiedrued-Walde
Versicherungswert*):	271'000 Fr. (Index 2020: 486)
Altersentwertung:	16.2 %
Schätzungsdatum:	16.08.2005
Baujahr:	1972
Gebäudeausmass:	247 m3
Zweckbestimmung:	Ferienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichmattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	365'500.-			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	292'400.-			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	243'667.-			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	48'733.-			
Eigenmittel	73'100.-			20.00%
Kosten		1'794.-	21'524.-	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		1'218.-	14'620.-	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		271.-	3'249.-	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		305.-	3'655.-	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		5'381.-	64'572.-	
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. IBK Immobilien GmbH 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.



IBK
Immobilien GmbH

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Beat Kaspar
CEO

info@ibk-immobilien.ch



Anbieter

IBK Immobilien GmbH

Junkermattweg 1
5040 Schöffland

T: 079 657 88 70

info@ibk-immobilien.ch
www.ibk-immobilien.ch



Öffnungszeiten

Übliche Bürozeiten, Termine ausserhalb Bürozeiten nach Vereinbarung

Disclaimer

Die Verkaufsdokumentation und die darin verwendeten Abbildungen wie Fotos und Visualisierungen, Pläne, Beschriebe, Materialisierung,

Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt die Verkaufsdokumentation nicht als Vertragsbestandteil.

Alle verbindlichen Definitionen, werden in einem separatem Vertrag sowie notariellen Kaufvertrag geregelt und festgehalten.