



## GRUNDSTÜCK MIT WEITSICHT

Bewilligtes Projekt mit drei freistehenden 5.5 Zimmer-Einfamilienhäusern



**ADRESSE**

5728 Gontenschwil



**OBJEKTART**

Bauland



**VERKAUFSPREIS**

CHF 680.- / m<sup>2</sup>



**VERFÜGBAR AB**

ab sofort



**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

1'407 m<sup>2</sup>



## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	08
Impressionen .....	09
Dokumente .....	13
Tragbarkeitsrechnung .....	18
Kontakt .....	19

### 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 Gontenschwil

5728 Gontenschwil liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Gontenschwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 2'122 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei Gemeinde 112% (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.4% verändert (Kanton: +16.6%).

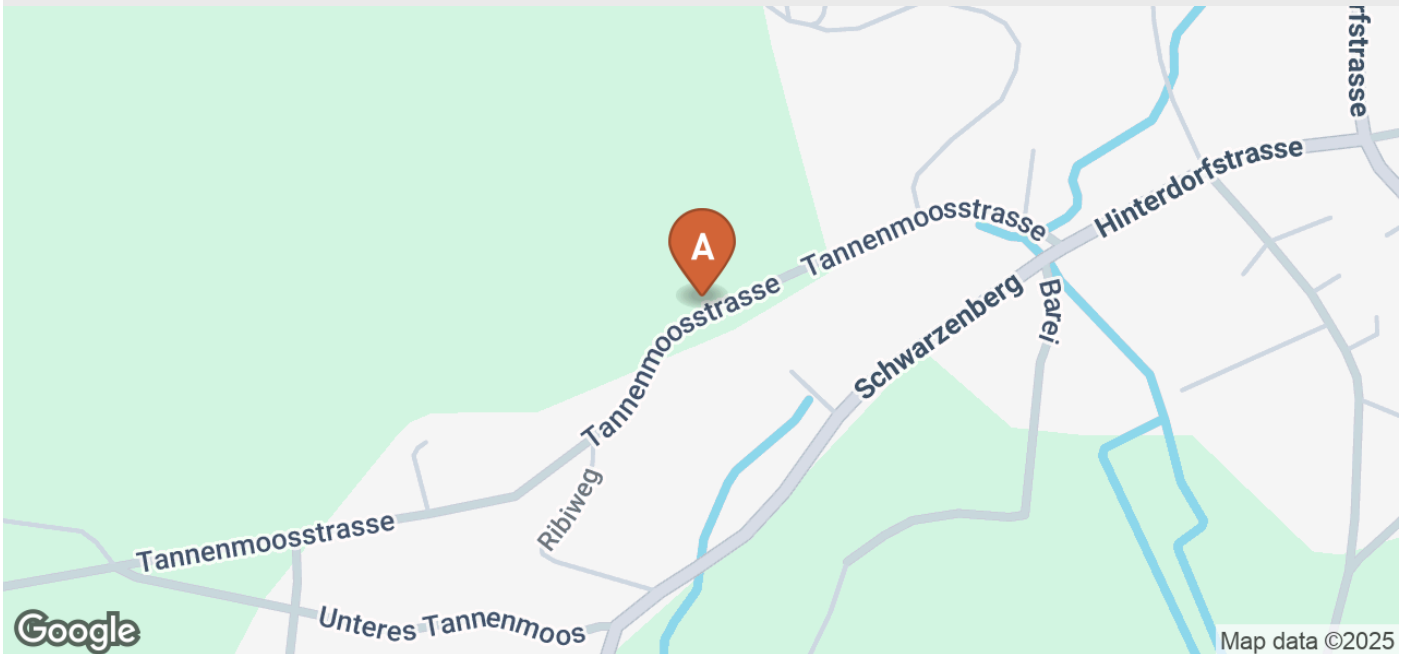


## Lage



### ADRESSE

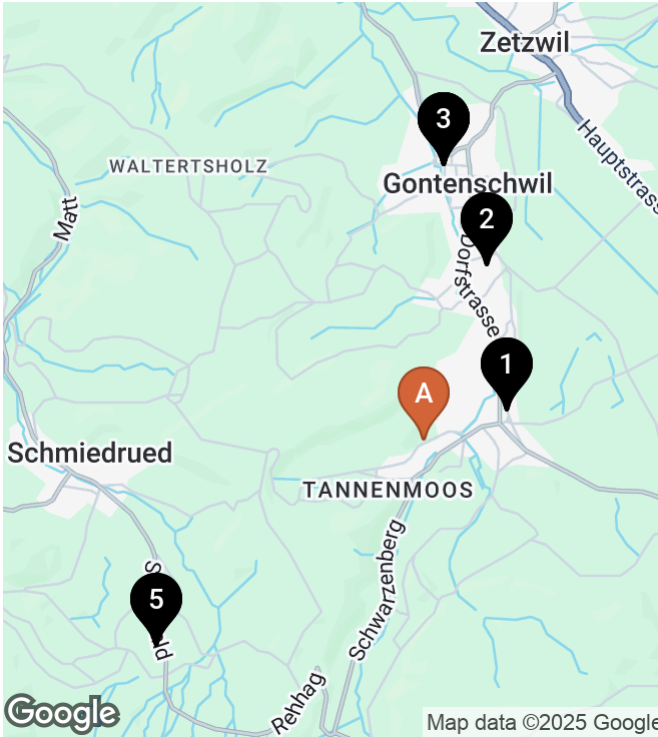
5728 Gontenschwil



Gontenschwil liegt im aargauischen Oberwynental und bietet ein vielseitiges Naturerholungsgebiet, welches Ihre Lebensqualität steigert. Die ländliche und ruhige Lage des Baugrundstückes ermöglicht ein entspanntes und naturnahes Wohnen. Dank der zentralen Lage zwischen Aarau und Luzern können beide Städte innert kürzester Zeit erreicht werden. Besonders gute Einkaufsmöglichkeiten bieten Ihnen Reinach-Menziken und Sursee an.

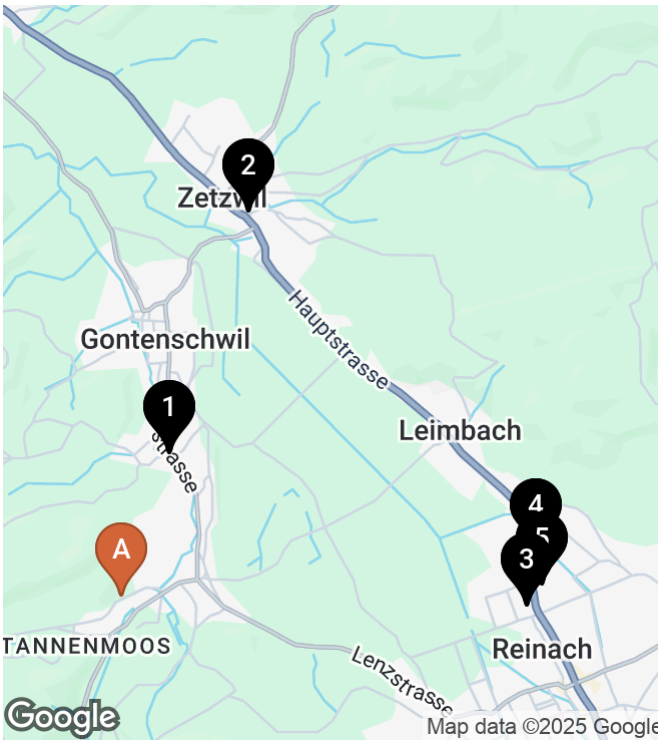


## Infrastruktur



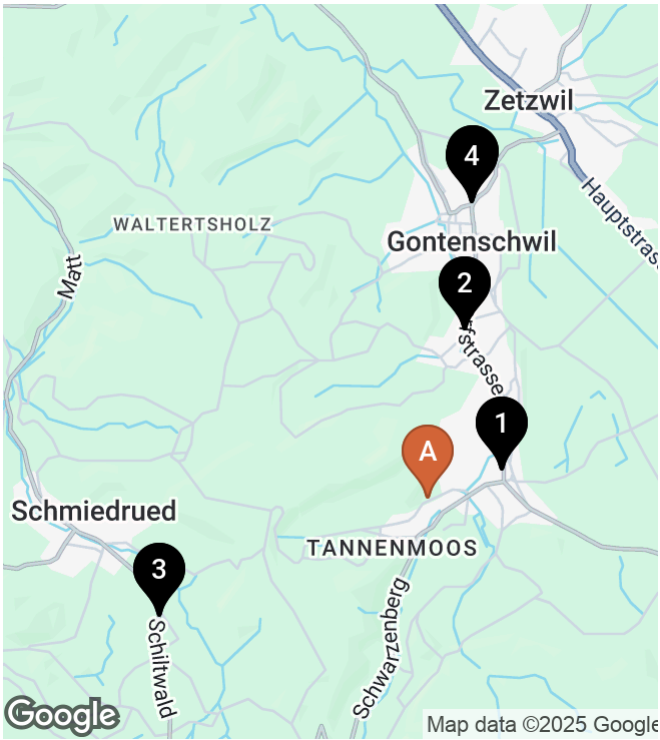
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten Oberdorf</b> 568 m	9'	3'	1'
<b>2 Primarschulhaus</b> 1.2 km	21'	6'	3'
<b>3 Stiftung Heilpädagogischer Kin...</b> 1.8 km	29'	6'	4'
<b>4 Kindergarten Unterdorf</b> 1.8 km	29'	6'	4'
<b>5 Stiftung Sonderschule Walde</b> 2.2 km	62'	24'	6'



### Einkauf

<b>1 Volg Gontenschwil mit Post</b> 970 m	18'	4'	2'
<b>2 Volg Zetzwil mit Post</b> 2.6 km	43'	10'	5'
<b>3 ALDI SUISSE</b> 2.6 km	46'	10'	6'
<b>4 Coop Pronto Shop mit Tankstell...</b> 2.7 km	48'	12'	6'
<b>5 Lidl Schweiz</b> 2.7 km	46'	12'	6'



### Öffentlicher Verkehr

<b>1 Gontenschwil, Oberdorf</b> 517 m	8'	2'	1'
<b>2 Gontenschwil, Gemeindehaus</b> 1.1 km	20'	4'	2'
<b>3 Schiltwald, Firma Michel</b> 1.9 km	57'	24'	6'
<b>4 Gontenschwil, Bahnhof</b> 1.9 km	30'	6'	3'
<b>5 Gontenschwil</b> 2 km	31'	6'	3'



## Beschreibung

### Bauland mit Weitsicht

Die quadratische Parzelle liegt an leicht geneigter, sonniger Lage am südlichen Rand der Gemeinde Gontenschwil an der Betzenriedstrasse. Nach Süden angrenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone, welche bereits der Gemeinde Reinach zu geordnet ist. Die Landwirtschaftszone kann nicht bebaut werden, dies garantiert Ihnen eine unverbaubare Lage.

### Nutzungspotential

Das 1'407 m<sup>2</sup> vollerschlossene Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone 2 mit einer Ausnützungsziffer von 0,45.

Vorgesehen sind, Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder ein kleineres Mehrfamilienhaus. Zugelassen sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, sofern es sich nicht um störende Betriebe handelt.

### Projekt

Zurzeit sind drei freistehende 5.5 Zimmer-Einfamilienhäuser mit einer Doppelgarage und Gartensitzplatz ausgearbeitet worden. Das Baugesuch ist bewilligt und die Ausführungspläne sind in der Ausarbeitung. Grobkostenschätzungen der einzelnen Arbeitsgattungen liegen vor.



## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Parzellen-Nr.	2851

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 680.- / m <sup>2</sup>
---------------	----------------------------

### Flächen

Grundstücksfläche	1'407 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

### Eigenschaften

- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Projektiert
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang



**IBK**  
Immobilien GmbH

## Impressionen





**IBK**  
Immobilien GmbH







**IBK**  
Immobilien GmbH







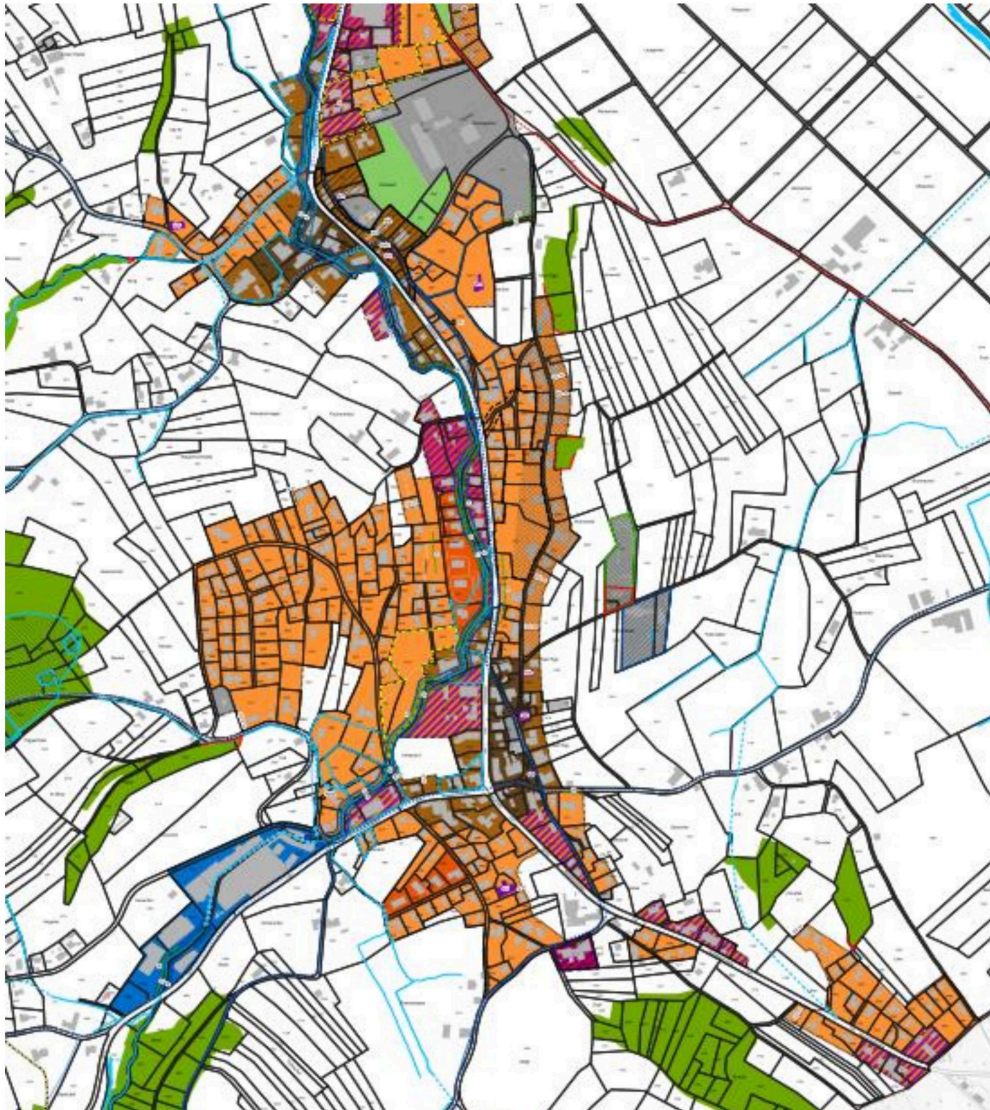
**Projekt Einfamilien-Häuser**

**Situation - Schwarzplan 1:500**





## Bauzonenplan



### Genehmigungsinhalt

#### Grundnutzung

-  Dorfzone 2 (D2)
-  Dorfzone 3 (D3)
-  Wohnzone 2 (W2)
-  Wohnzone 3 (W3)
-  Wohnzone 4 (W4)
-  Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
-  Wohn- und Arbeitszone 2 - Nachverdichtung
-  Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
-  Wohn- und Arbeitszone 3 - Nachverdichtung
-  Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)





## Bauzonen

### § 6 Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

#### Bauzonen

Zonen	Wohnzone 2 W2	Wohnzone 3 W3	Wohnzone 4 W4	Wohn- und Arbeitszone 2 WA2	Wohn- und Arbeitszone 3 WA3	Wohn- und Arbeitszone 4 WA4	Dorfzone 2 D2	Dorfzone 3 D3	Arbeitszone 1 A1	Arbeitszone 2 A2	Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe	Grenzzone Gr
Ausnützungsziffer max.	0.45	0.60	0.70	0.60	0.80	1.00	-	-	-	-		
Ausnützungsziffer Wohnanteil max.	-	-	-	0.45	0.60	0.70	-	-	-	-		
Vollgeschosse max.	2	3	4	2	3	4	2	3	-	-		
Gebäuelänge max.	30	40	40	40	50	50	(30)	(30)	-	-		
Fassadenhöhe max. 1)	8.00	11.00	14.00	8.00	11.00	14.00	(8.50)	(11.50)	11.50	13.50		
Gesamthöhe 2)	11.50	15.50	18.50	11.50	15.50	18.50	(14.00)	(17.00)	14.00	17.00		
Kleiner Grenzabstand	4	5	6	5	5	6	(4)	(6)	4	4		
Grosser Grenzabstand 3)	6	8	10	5*	5*	6*	(4)	(6)	4	4		
Mehrlängenzuschlag ab 4)	16	16	16	16	16	16	-	-	-	-		
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	II	
Zonenvorschriften	§7	§8	§8	§9	§9	§9	§10	§10	§11	§11	§12	§13

1) max. Fassadenhöhen:

- Für Schrägdächer gilt die Fassadenhöhe traufseitig, die am Hang talseitig einzuhalten ist
- Für Flachdächer erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.0 m und ist am Hang talseitig einzuhalten

2) max. Gesamthöhe:

- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5m (vorbehältlich abweichender Höhenbestimmungen in den Zonenvorschriften)
- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0m (vorbehältlich abweichender Höhenbestimmungen in den Zonenvorschriften)
- Bei W3, W4, WA3 und WA4 reduziert sich die max. Gesamthöhe um 1.0m bei der Erstellung eines Attikageschosses

3) Grosser Grenzabstand (\*):

- WA-Zonen: Bei reinen Wohnbauten ist der grosse Grenzabstand gemäss den Zonen W2, W3 bzw. W4 einzuhalten.

4) Mehrlängenzuschlag ab:

- Überschreiten Gebäude, mit einer Gesamthöhe von mehr als 4 m die festgelegten Masse (Mehrlängenzuschlag ab), so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um 4.00 m.





## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

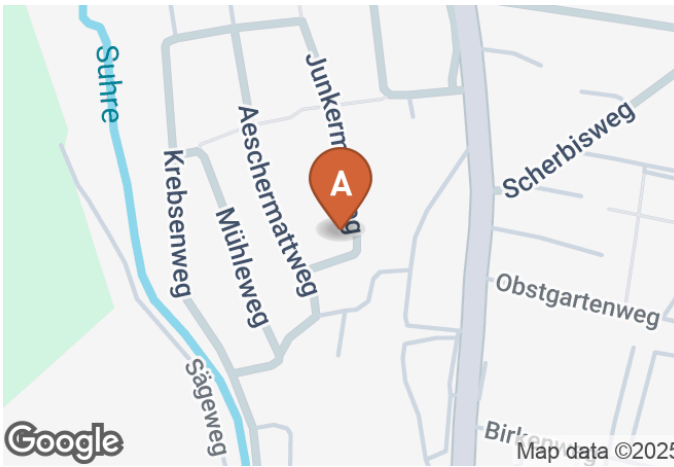
Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>956'760.-</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>765'408.-</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	637'840.-			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	127'568.-			
<b>Eigenmittel</b>	<b>191'352.-</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'695.-</b>	<b>56'343.-</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'189.-	38'270.-	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		709.-	8'505.-	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		797.-	9'568.-	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>14'086.-</b>	<b>169'028.-</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

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: 062 721 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.