



Einfamilienhaus mit Garage

in Buchs AG

 **Adresse**
Steinfeldstrasse 17
5033 Buchs AG

 **Einfamilienhaus**
4.5-Zimmer

 **Verkaufsrichtpreis**
CHF 845'000.-

Willkommen

Grüezi

Ich freue mich, Ihnen dieses einzigartige Einfamilienhaus mit Garage an der Steinfeldstrasse 17 in Buchs AG präsentieren zu dürfen.

Das Einfamilienhaus (Baujahr 1962, 287 m² Grundstückfläche, 141 m² Nutzfläche) mit Garage befindet sich in solidem Unterhaltszustand und bietet Ihnen ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial. 2002 wurden Küche, Nasszelle, Bodenbeläge, Elektroinstallationen und innere Oberflächen saniert, 2014 die Fenster und 2022 die Ölheizung ersetzt. Im Untergeschoss steht Ihnen zusätzlich ein beheizter Bastelraum zur Verfügung – ideal, um sich Ihrem Hobby zu widmen oder sich einen eigenen Rückzugsort einzurichten. Ein besonderes Merkmal ist das geschützte Atrium mit 40 m², das zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Vor dem Haupteingang lädt eine grosszügige Gartenfläche von ca. 105 m² zum Verweilen ein, welche Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Buchs liegt im Bezirk Aarau mit ausgezeichneter Anbindung an den Kantonshauptort.

Mit einem Verkaufsrichtpreis von CHF 845'000 präsentiert sich diese Liegenschaft als Zuhause mit Charakter in gefragter Lage.

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Philippe Konz



AVIDA Immobilien-Treuhand AG

Philippe Konz

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Immobilienvermarkter mit eidg. FA
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA

062 287 22 33
p.conz@avida.ch

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, AVIDA Immobilien-Treuhand AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der AVIDA Immobilien-Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Inhaltsverzeichnis

Highlights des Hauses	4
Das Dorf	5
Zahlen und Fakten	6
Lage und Infrastruktur	7
Impressionen Aussenaufnahmen	9
Impressionen Entrée	11
Impressionen Korridor	12
Impressionen Zimmer 1 – Elternschlafzimmer	13
Impressionen Zimmer 2 und 3	14
Impressionen Grosses Bad und Gäste-WC	15
Impressionen Küche	16
Impressionen Wohnzimmer	17
Impressionen Atrium	18
Impressionen Keller / Heizung	20
Impressionen Drohnenaufnahmen	23
Visualisierungen	25
Grundrisspläne	28
Dokumente	29

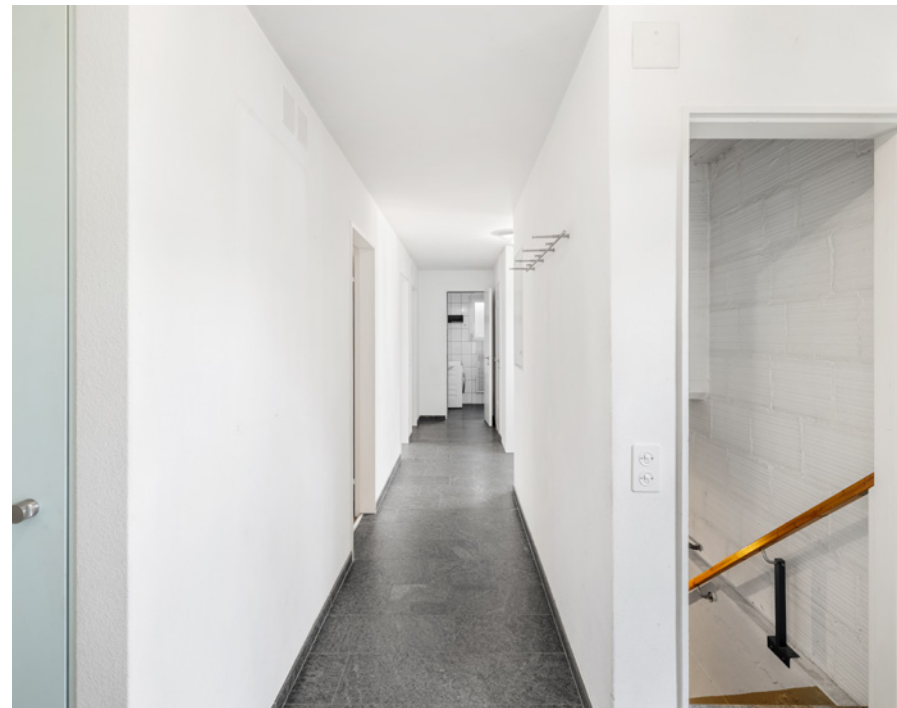
Highlights des Hauses

Eigenständiges Einfamilienhaus

Kein Wohnungs- oder Reihenhausaltag: Sie wohnen in Ihrem eigenen Haus, mit eigenem Grundstück, eigenem Aussenraum und eigener Garage.

Garten und Atrium

Das geschützte Atrium mit 40 m² ist das besondere Merkmal dieses Hauses und schafft einen zusätzlichen, wettergeschützten Lebensraum im Freien. Vor dem Haupteingang ergänzt eine grosszügige Gartenfläche von ca. 105 m² das Aussenraumangebot – ob als Sitzplatz, mit zusätzlichem Sichtschutz oder mit kleinem Gemüsebeet: der Garten lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten.



Nähe zu Aarau

Eigenheimgefühl und kurze Wege müssen sich nicht ausschliessen: Sie geniessen die Privatsphäre eines eigenen Hauses und sind gleichzeitig in wenigen Minuten bei Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, dem öffentlichen Verkehr und in Aarau.

Flexible Raumstruktur

Dieses 4.5-Zimmer Einfamilienhaus bietet Paaren und Kleinfamilien viel Spielraum. Ein kleineres, gut erschwingliches Eigenheim mit überschaubarem Unterhalt und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

141 m² Nutzfläche und Ausbaupotenzial

Zusätzlich zu den Wohnräumen bietet das Untergeschoss Potenzial für Hobbyraum, Gästezimmer, Büro, Bad oder allenfalls eine Sauna – vorbehaltlich der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten. Vergleichbare Ausbauten in der direkten Nachbarschaft zeigen, wie sich dieser Raum zusätzlich nutzen lässt.

Das Dorf



Buchs AG – Wohnen an der Suhre, vor den Toren Aaraus

Buchs liegt im Bezirk Aarau, direkt an der Suhre und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kantonshauptort Aarau, mit dem die Siedlungsgebiete praktisch zusammengewachsen sind. Die Gemeinde verbindet dörfliche Wohnqualität mit den kurzen Wegen einer gut ausgebauten Agglomeration.

Dank der direkten Nähe zu Aarau profitieren die Bewohner von einem vollständigen Infrastrukturangebot: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bahnhof und Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten erreichbar. Buchs selbst ist über die Wynental- und Suhretalbahn (WSB) sowie Buslinien zuverlässig ins regionale ÖV-Netz eingebunden.

Die flache Lage im unteren Suhrental, umgeben vom ausgedehnten Suretwald, sorgt für viel Grün- und Naherholungsraum direkt vor der Haustür. Ein intaktes Dorfzentrum und familienfreundliche Wohnquartiere machen Buchs zu einer gefragten Wohngemeinde.



Steuerfuss (2026):

Einwohnergemeinde: 118 %



Einwohnerzahl (per 31.12.2025)

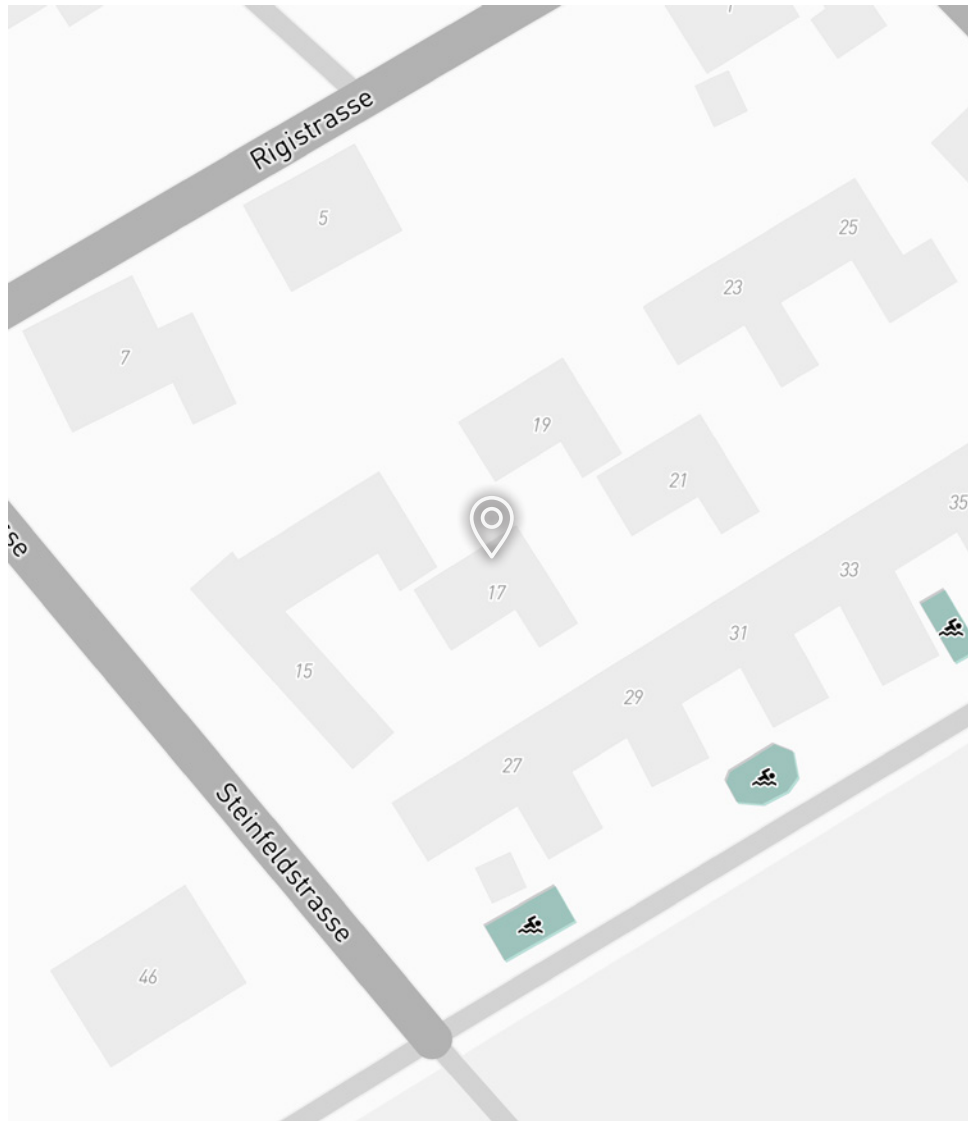
Gesamtbevölkerung: 8'739

Zahlen und Fakten

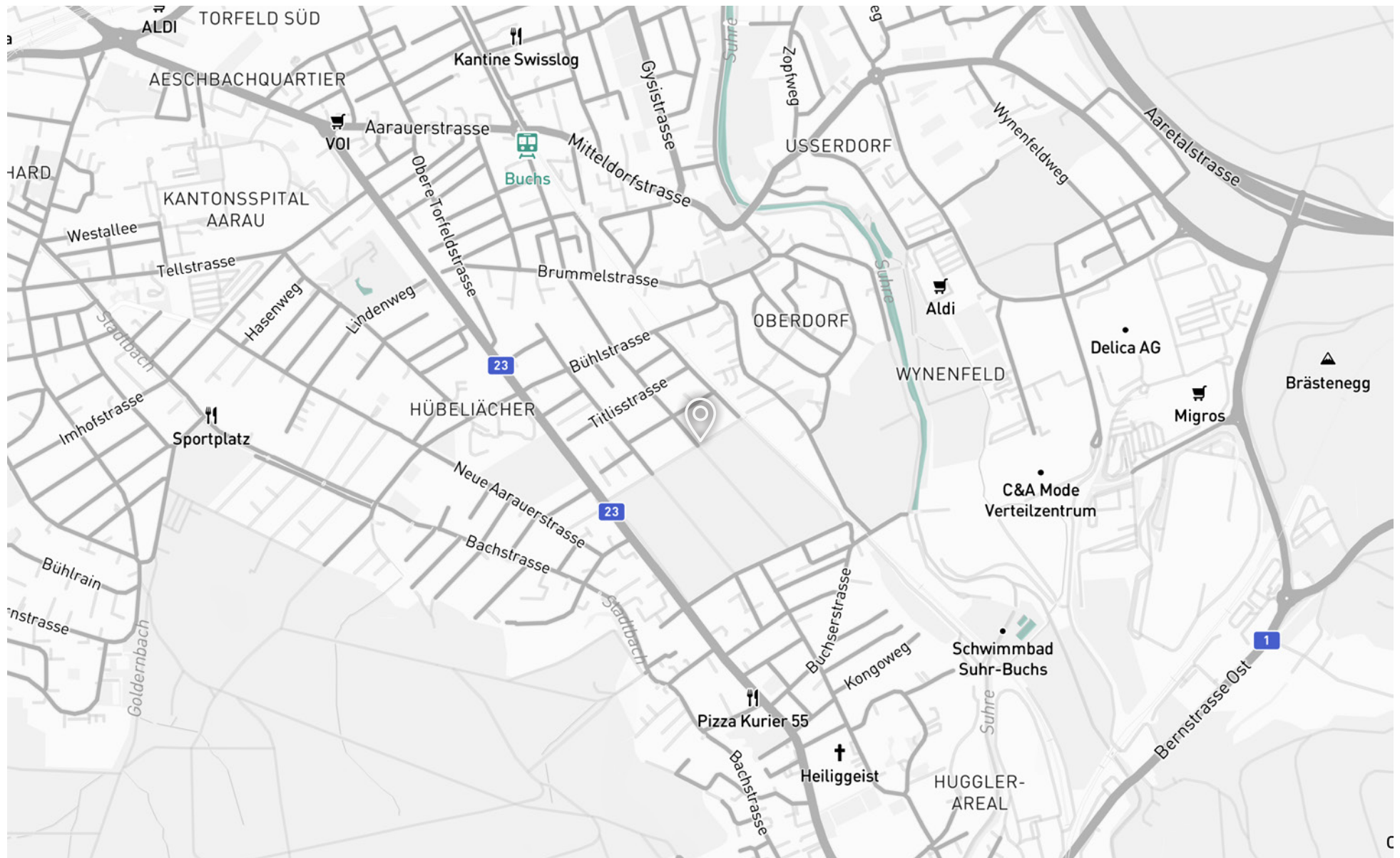
Objekttyp	Einfamilienhaus
Adresse	Steinfeldstrasse 17, 5033 Buchs
Baujahr	1962 2002: Sanierung innere Oberflächen (Gipser/Maler) 2002: Sanierung Bodenbeläge 2002: Ersatz Küche 2002: Ersatz Nasszelle inkl. Leitungen 2002: Sanierung und Erweiterung Elektroinstallationen 2014: Ersatz Fenster Holz-Metall 2022: Ersatz Ölheizung
Parzelle-Nr.	1979
Gemeinde	Buchs AG
Flächen und Volumen	Grundstückfläche: 287 m ² Nutzfläche: 141 m ² Gartenfläche: ca. 105 m ² Atrium: 40 m ²
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Parkplatz	1 Garagenplatz inkl.
Verkaufsrichtpreis	CHF 845'000
Versicherungswert	CHF 533'000.-
Übergabe	Nach Vereinbarung
Hinweis	Aktuell besteht auf den Liegenschaften LIG Buchs (AG) 1979 + 1996 noch ein Nutzniessungsrecht. Diese wird im Zuge der öffentlichen Beurkundung gelöscht. Die Verzichtserklärung wurde per 21.07.2026 unterzeichnet.



Lage und Infrastruktur



Öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle Suhr, Buchs: 550m
	Bahnhof Aarau: 3.5km
Einkaufsmöglichkeiten	Coop: 900m MMM Migros Wynecenter: 3km
Schulen	Kindergarten Spielhüüsli Buchs: 600m Primarschule Gysimatte Buchs: 1.1km
Spital	Kantonsspital Aarau: 1.4km



Impressionen | Aussenaufnahmen





Impressionen | Entrée



Impressionen | Korridor



Impressionen | Zimmer 1



Schlafzimmer mit geräumigem Einbauschränk mit Schiebetüren.

Impressionen | Zimmer 2 und 3



Impressionen | Grosses Bad und Gäste-WC



Impressionen | Küche



Impressionen | Wohnzimmer



Impressionen | Atrium





Impressionen | Keller / Heizung





Mehr als nur Stauraum

Das Untergeschoss bietet mit dem beheizten Bastelraum bereits heute einen vielseitig nutzbaren Rückzugsort – ideal für Hobby, Homeoffice oder als zusätzliches Gästezimmer. Weiteres Ausbaupotenzial für Bad oder Sauna ist vorhanden, vorbehaltlich der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten.





Impressionen | Drohnenaufnahmen





Die Lage von oben

Aus der Vogelperspektive zeigt sich die ruhige Einbettung des Hauses in die gewachsene Nachbarschaft von Buchs: grosszügige, begrünte Parzellen, eine lockere Bebauungsdichte und der direkte Bezug zum angrenzenden Landwirtschaftsland sorgen für viel Grün- und Naherholungsraum direkt vor der Haustür.



Visualisierungen

Klare Linien, dunkle Pflanzgefäße und warmes LED-Ambientelicht verleihen dem Atrium eine moderne, hochwertige Note.



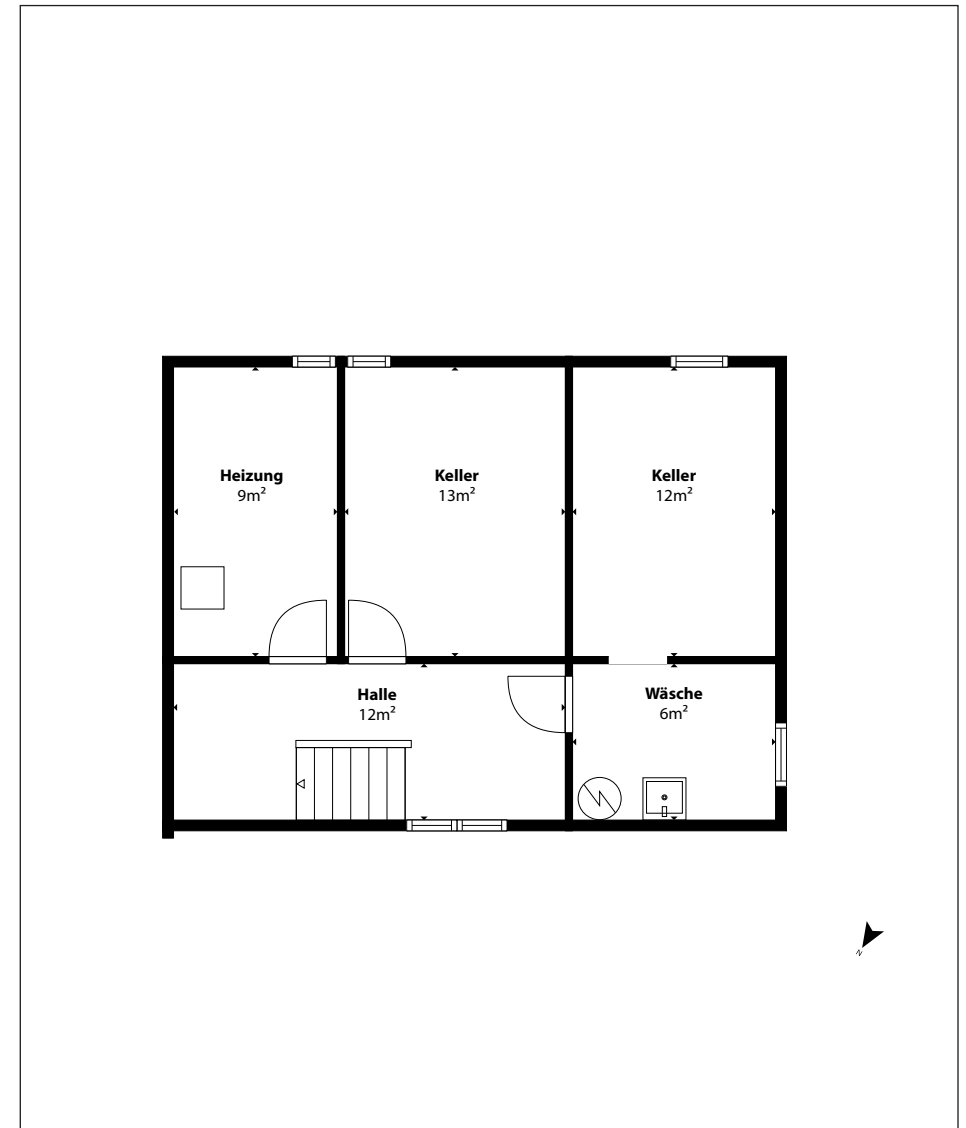
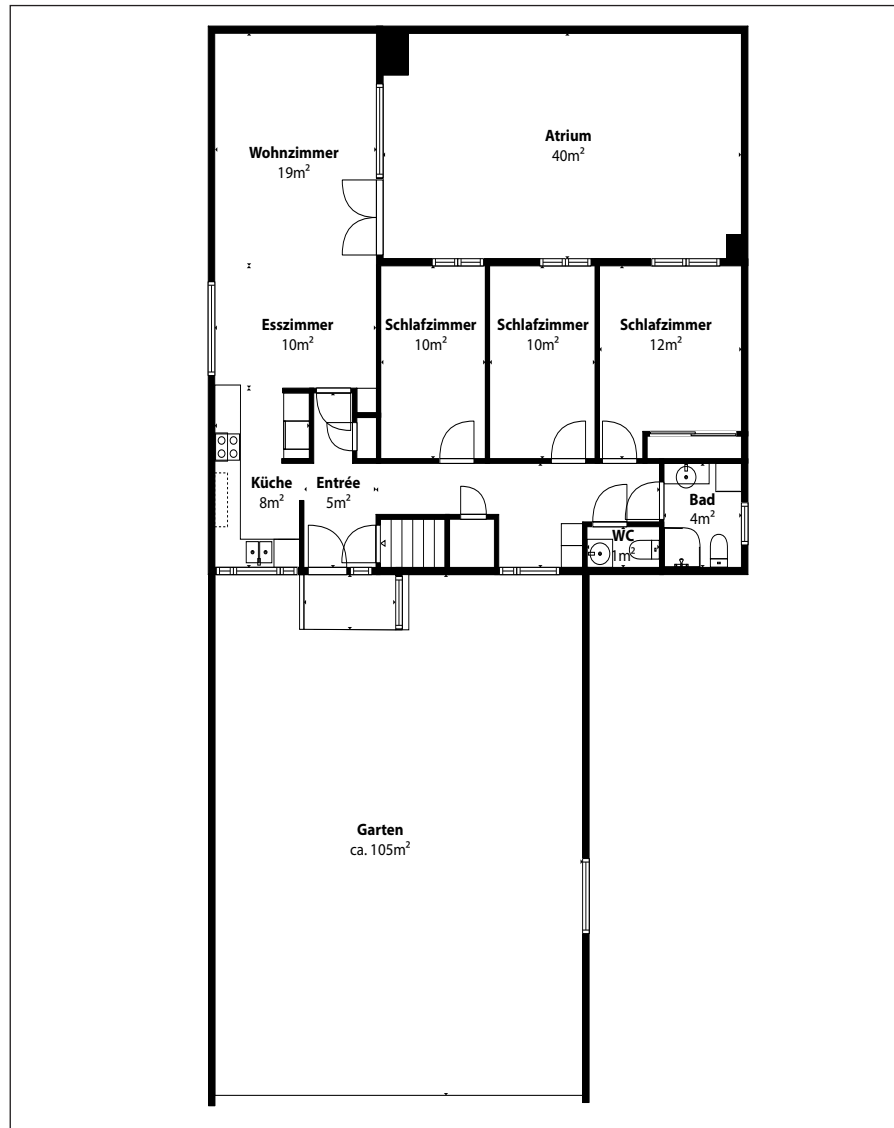
Gemischte Staudenbepflanzung und ein Weg aus Naturstein schaffen im Atrium eine warme, cottagegleiche Atmosphäre.



Gestalteter Vorgarten mit Sitzplatz und Gemüsebeet entlang des Zugangswegs.



Grundrisspläne





An aerial photograph of a residential area. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 6 meters. A building complex is highlighted with a thick black border. The highlighted area includes a large rectangular building labeled '1970' and a smaller building labeled '1967' located just below it. To the right of the highlighted area is a large building labeled '1900'. To the left of the highlighted area is a building labeled '1978'. Further to the left, a row of smaller buildings is visible, labeled '1992', '1988', '1997', '1998', '1999', and '2000'. A road or path runs along the bottom edge of the image. The buildings are surrounded by a light-colored, textured area, possibly grass or a parking lot.

Grundstück-Nr	1979
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRiD	CH145223727667
Gemeinde (BFS-Nr.)	Buchs (AG) (4003)
Fläche	287 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	03.11.2025

Auszugsnummer	27ac2ca6-da2f-490f-a6b5-d0f8a61ac574
Erstellungsdatum des Auszugs	03.11.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oeieb

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



192257

Police Nr. 32245

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin

Eigentümergeinschaft Gebäude 1381+1372

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Buchs	1381	Steinfeldstrasse 17	1962
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
21.05.2002	10.1	618	559

Gebäudebeschreibung
Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	533'000	0.330	175.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	231.00
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	33.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			22.00
Interventionsabgabe	533'000	0.045	24.00
Präventionsabgabe	533'000	0.030	16.00
Total			501.90

Bitte beachten Sie auch die Rückseite
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



192257

Police Nr. 32236

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin

Eigentümergeinschaft Gebäude 1381+1372

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Buchs	1372	Steinfeldstrasse 17	1962
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
21.05.2002	15.8	73	559

Gebäudebeschreibung
Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	24'000	Min.	15.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			0.75
Interventionsabgabe	24'000	0.045	1.10
Präventionsabgabe	24'000	0.030	0.70
Total			17.55

Bitte beachten Sie auch die Rückseite



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Buchs (AG) / 1979

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4003 Buchs (AG)
Grundstück-Nr.: 1979
E-GRID: CH145223727667

Dominierte Grundstücke: LIG Buchs (AG) 4003/272 Anteil Anteil unbekannt
Lagebezeichnung*: Büel
Plan-Nr*: 66
Fläche*: 287 m2
Kulturart*: Gebäude, 110 m2
Gartenanlage, 177 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1381, 110 m2
Steinfeldstrasse 17, 5033 Buchs AG 00

Anm. aus amtl. Vermessung:
Bemerkungen*: (1704)

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6226/0 Erbteilung
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6226/0 Erbteilung
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6226/0 Erbteilung

Anmerkungen:

30.06.1944 001-703 Wohnquartier mit öffentlich-rechtlichem Gewerbeverbot
ID.001-2011/004009

Dienstbarkeiten:

12.07.1962 001-1459 (R) Grenzbaurecht ID.001-1955/009303
z.L. LIG Buchs (AG)/272
12.07.1962 001-1459 (L) Grenzbaurecht ID.001-1955/012142
z.G. LIG Buchs (AG)/1978
z.G. LIG Buchs (AG)/1980
12.07.1962 001-1459 (R) Grenzbaurecht ID.001-1955/012142
z.L. LIG Buchs (AG)/1978
z.L. LIG Buchs (AG)/1980
12.07.1962 001-1459 (L) Hammerschlagsrecht ID.001-1955/012153
z.G. LIG Buchs (AG)/1978
z.G. LIG Buchs (AG)/1980

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Buchs (AG) / 1979

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

12.07.1962 001-1459 (R) Hammerschlagsrecht ID.001-1955/012153
z.L. LIG Buchs (AG)/1978
z.L. LIG Buchs (AG)/1980
03.04.1963 001-479 (R) Kanalisationsleitung ID.001-1955/009314
z.L. LIG Buchs (AG)/272
z.L. LIG Buchs (AG)/1606
03.04.1963 001-479 (R) Kanalisationsleitung ID.001-1955/012155
z.L. LIG Buchs (AG)/1978
z.L. LIG Buchs (AG)/1980
11.06.2024 024-2024/6226/0(L) Nutznießungsrecht ID.024-2024/001806

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.12.2000 001-5339 1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 400'000.00, Max. 10%, ID.001-2011/004542,
Gesamtpfandrecht mit Buchs (AG)/1996,
* Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau
(UID: CHE-106.824.247)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. August 2026: keine
Geometergeschäfte bis 01. August 2026: keine



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Buchs (AG) / 1996

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4003 Buchs (AG)
Grundstück-Nr.: 1996
E-GRID: CH227297235233

Dominierte Grundstücke: LIG Buchs (AG) 4003/272 Anteil Anteil unbekannt
Lagebezeichnung*: Bül
Plan-Nr.*: 66
Fläche*: 17 m2
Kulturart*: Gebäude, 17 m2
Gebäude*: Garage, Vers.-Nr. 1372, 17 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1717)

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbteilung
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbteilung
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbgang
11.06.2024 024-2024/6225/0 Erbteilung

Anmerkungen:

30.06.1944 001-703 Wohnquartier mit öffentlich-rechtlichem Gewerbeverbot
ID.001-2011/004016

Dienstbarkeiten:

12.07.1962 001-1459 (R) Hammerschlagsrecht ID.001-1955/009299
z.L. LIG Buchs (AG)/272
z.L. LIG Buchs (AG)/1978
12.07.1962 001-1459 (R) Grenzbaurecht ID.001-1955/009303
z.L. LIG Buchs (AG)/272
12.07.1962 001-1459 (L) Grenzbaurecht ID.001-1955/012142
z.G. LIG Buchs (AG)/1978
z.G. LIG Buchs (AG)/1995
z.G. LIG Buchs (AG)/1997
12.07.1962 001-1459 (R) Grenzbaurecht ID.001-1955/012142
z.L. LIG Buchs (AG)/1978
z.L. LIG Buchs (AG)/1995
z.L. LIG Buchs (AG)/1997

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Buchs (AG) / 1996

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

11.06.2024 024-2024/6226/0(L) Nutznießungsrecht ID.024-2024/001606

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.12.2000 001-5339 1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 400'000.00, Max. 10%, ID.001-2011/004542,
Gesamtpfandrecht mit Buchs (AG)/1978.
* Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau
(UID: CHE-106.824.247)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. August 2026: keine
Geometergeschäfte bis 01. August 2026: keine

Sie wollen kaufen – die weiteren Schritte



1. Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanzierenden Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

2. Finanzierung

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie uns kurz schriftlich – begleitet mit der Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Hypothekarinstitutes – dass Sie das Objekt zum ausgeschriebenen Preis erwerben möchten.

3. Reservation/Depotzahlung

Sie leisten eine Depotzahlung auf unser Klientengeldkonto. Ab nun stellen wir unsere Verkaufsbemühungen und Verhandlung mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein.

4. Kaufvertrag

Vereinbaren Sie umgehend einen Termin mit uns, damit wir gemeinsam zuhanden des verkündenden Notariats den «Auftrag zur Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes» ausfüllen und unterschreiben können. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden wichtige Details wie Bezugstermin und notarielle Beurkundung geklärt.

5. Beurkundung

Das beauftragte Notariat stellt allen beteiligten Parteien einen Kaufvertragsentwurf zu, welcher nun überprüft und überarbeitet werden kann. Der Kauf erfährt anschliessend mit der öffentlichen Beurkundung Rechtskraft – und die Wunschimmobilie gehört Ihnen!

Wir sind Ihr Partner!

AVIDA - kompetent in Immobilien!

Wir sind Ihr Ansprechpartner, wenn es um Immobilien geht – AVIDA – kompetent in Immobilien!

Unsere Kernkompetenzen und unser Daily-Business ist nebst der Immobilienverwaltung der Immobilienverkauf. Mit unserer Erfahrung, unserem vertieften Fachwissen und mit unserem breit aufgestellten Netzwerk sind wir Ihr Partner, wenn es um den Verkauf von Liegenschaften geht. Im Immobilien-Verkauf setzen wir auf ein schlagfertiges Vermarktungskonzept, welches die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Kundschaft decken soll.

Zu einem Liegenschaft-Verkauf kann man durch verschiedene Gründe bewegt werden, wie z.B. durch das Alter, Jobwechsel, Erbschaften, etc. Dabei kommen rechtliche und steuerliche Aspekte, wie auch vor allem vertiefte Marktkennntnisse zum Zuge. Gerne stehen wir Ihnen als erfahrene Immobilienfachleute für Fragen gerne zur Verfügung und probieren stets die bestmögliche Lösung für Sie zu finden!

Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues zu Hause zu zeigen oder Ihr Altes zu bewerten und Ihnen bei den Verkaufsabsichten beratend zur Seite zu stehen.



AVIDA - Immobilien-Treuhand AG

Ringstrasse 14
4601 Olten
Tel: 062 287 22 33
Fax: 062 287 22 44
info@avida.ch

Kantonsstrasse 71
6048 Horw
Tel: 079 208 22 79
Fax: 062 287 22 44
luzern@avida.ch

www.avida.ch