3-Fam. Haus
mit MFH - Projekt

9 Wohneinheiten

Sonnige Lage

CHF 1‘450‘000.—

Leutwil AG



Rainer Bader
Dienstleistungen GmbH
Immobilien Architektur
Bauleitung Finanzierung

INHALTSVERZEICHNIS

Gemeindeporträt Leutwil AG

Standortbeschrieb

Objektbschrieb

Lage / Distanzen

Zonenplan

Gewinnberechnung

GB-Auszug

Impressionen

Finanzierung

GEMEINDE LEUTWIL AG

Die Gemeinde Leutwil liegt zwischen den Dörfern Birrwil und Dürrenäsch, grenzt südwestlich an die Gemeinde Zetzwil und reicht im östlichen Teil bis an den Rand der Gemeinde Boniswil. Das ländlich geprägte Höhendorf befindet sich auf der Hombergkette, im Bereich einer Seitenmoräne aus der Eiszeit. Politisch gehört Leutwil zum Bezirk Kulm. Geografisch ist unsere Gemeinde grösstenteils auf die Seetalseite orientiert. Nur der Weiler Wandfluh, im Volksmund «Wampfle» genannt, liegt eigentlich im Wynental.

Die Kirche, in erhöhter Lage, das Schulhaus und der Dorfplatz im Zentrum, bilden den Mittelpunkt des Dorfes. Trotz verschiedener Strassenanpassungen blieb der nostalgische, romantische anmutende Charakter unseres Bauerndorfes erhalten. Auch in den anderen Teilen, wie zum Beispiel im Zopf, Häglisrain (Häx) und Hübel, sind sehr viele alte schöne Häuser vorhanden.

Mit dem Neubau des Dorfplatzes erhält Leutwil ein modernes und zeitgemässes Zentrum.



STANDORTBESCHRIEB

Der Standort Dorfstrasse 22 in Leutwil befindet sich in zentraler Lage, direkt am Dorfplatz mit Bushaltestelle und in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus.
Es handelt sich um eine prominente Lage, wo früher der Volg-Laden mit Agrola-Zapfsäule angesiedelt war, was auf eine gute Sichtbarkeit und Erschliessung im Ortskern hindeutet.
Bushaltestelle, Schulhaus sowie Spiel- und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.
In direkter Nachbarschaft befinden sich die Gemeindeverwaltung und der Gasthof Linde.
Die Lage eignet sich für Pendler in Richtung Zürich (ca. 50 Fahrminuten) oder zu den Regionalzentren im Bezirk Kulm.
Für den täglichen Bedarf stehen Optionen in Seon (Migros, Coop, Denner) oder ein Volg im Nachbardorf Dürrenäsch zur Verfügung.



Schätzen Sie die Ruhe und die Schönheit der Landschaft und der Natur ohne Autobahn- und Eisenbahnemmisionen…

Dann sind Sie in Leutwil genau richtig.



OBJEKTBESCHRIEB

In Leutwil ist an zentraler Lage im Dorfkern ein Grundstück, mit einem 3 Fam-Haus für drei Eigentumwohnungen und einem Vorprojekt für sechs weitere Wohneinheiten, zu verkaufen.
Gemäss Bbesprechung mit der Bauverwaltung, wurde das Grundstück in die Bauzone umgezont.
Das bedeutet, dass es keine AZ (Ausnützungsziffer) oder Bebauungsziffer gibt. Es müssen lediglich Grenzabstände eingehalten werden.
Gemäss Bauverwaltung sind so bis zu 6 neu Wohneinheiten zu 3,5 / 4,5Zimmer Wohnungen mit Tiefgrage nebst dem bestehendem 3 Fam-Haus möglich.
Der Kaufpreis beträgt CHF 1‘45 Mio.
Die Gewinnmöglichhkeiten bei einem moderaten Verkaufspreis der Wohnungen liegt gemäss beiliegender Kostennaufstellung bei ca. 800‘000.
Es lastet kein Gestaltungsplan und kein Denkmalschutz auf dem Grundstück.



- Dorfstrasse 22, 5725 Leutwil AG
- Parzelle GB-Nr. 167
- Voprojekt 3 x 3,5 Zi. Und 3 x 4,5Zi. + 3 Wgh Umbau
- Wärmepumpe
- Tiefgarage
- Neubau / Umbau

➢ CHF 1‘450‘000.00

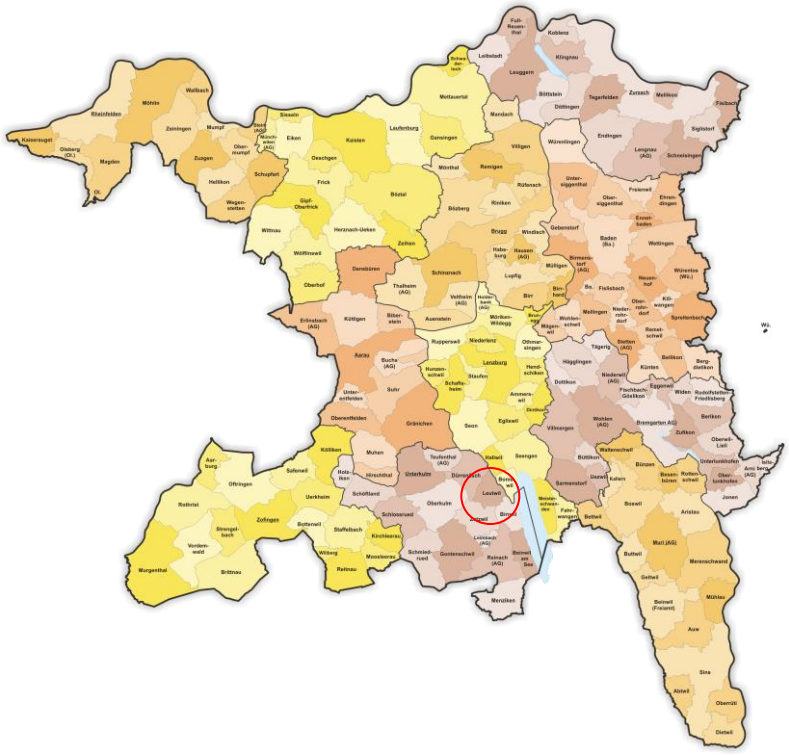
LAGE / DISTANZEN

mit dem ÖV:

Basel	100 min
Bern	120 min
Luzern	90 min
Zürich	85 min

mit dem Auto:

Basel	70 min
Bern	75 min
Luzern	45 min
Zürich	55 min





Zu Fuss:

Kindergarten	2 min
Primarschule	2 min
Bushaltestelle	2 min
Gasthof Linde	1 min
Volg	1 min
Naherholung Wald	5 min

ZONENPLAN



Bauzonen

Dorfzone D

Bauzonen	Az[1]	Fassaden-höhe	Gesamt-höhe	Grenz-abstand klein	Grenz-abstand gross	Gebäu-delänge	Empfind-lichkeits-stufe	Zonen-vor-schrif-ten
Dorfzone	–	8m Richtmass	13 m Richtmass	4 m	6 m	–	III	§ 8

§ 8 Die Dorfzone dient der Erhaltung, Pflege und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Ortsbildes. Dieses wird geprägt durch die Bauernhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern, die geschützten Gebäude, die Vorgärten und Vorplätze, die raumbildenden Einzelbäume, sowie die charakteristischen Einfriedungen. Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig stören de Dienstleistungsbetriebe, Läden bis maximal 500 m2 Netto ladenfläche pro Gebäude, Gaststätten sowie Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe. Die im Bauzonenplan bezeichneten bestehenden ortstypi sche Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie dürfen unabhängig von den Vorschriften über Höhen und Abstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umge baut und erneuert werden, sofern keine überwiegenden Inte ressen (wie Feuerpolizei, Verkehrssicherheit) entgegenste hen. Bei Ersatzbauten sind die Stellung und fallbezogen auch der Charakter der abgebrochenen Baute zu übernehmen. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt wer den. Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüg lich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. Die Gebäude sind mit vorspringenden Satteldächern zu ge stalten und mit Tonziegeln zu decken. Bei im Dorfbild unter geordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig, na mentlich auch Flachdächer. Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen und Einfriedungen zu gestalten. Abstellplätze und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufü gen, letztere nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrund stücken. Rampen für Tiefgaragen sind in das Gebäude oder ein Nebengebäude zu integrieren.

BERECHNUNG (GEWINN)

Berechnung; **3 x** 4 ½ Zimmer Wohnungen und **3 x** 3 ½ Zimmer Wohnungen. 6 Neubauwohnungen mit TG.

Neubau 2027 Wohnungen mit Tiefgaragenplätze. 6 x mit Balkon Aussentreppe und Lift.

Hauspreis **Fr. 865.000.-** Renovation pro Wohnung Fr. 80.000.- Total inkl. Renovation alle Wohnungen Fr. 1.105.000.-

Total Kauf und Renovation, plus Gewinn Fr. 420.000.- = Total; Fr. 1.525.000.- : 3 = Verkauf pro Wohnung Fr. 508.333.-

Gewinn aus Kauf und Renovation geschätzt; **Fr. 420.000.- bestehendes Haus.**

Kaufpreis Grundstück 1.450.000.- mit Haus. Anzahlung an den Kaufpreis Fr. 70.000.- bei Reservation.

Kosten Bau:		**Verkauf:**	**Gewinn:**	**TG Platz:**	**VP:**
Fr. 3.200.- x 105m2					
3 ½ Zimmer					
Fr. 336.000.-	Wohnung				
Fr. 100.000.-	NK und Umgebung				
Fr. 50.000.-	Anteil Tiegraragen Bau				
Fr. 93.750.-	Anteil Land / Kauf				
Fr. 20.000.-	Verkauf				
Fr. 599.750.-	Total Wohnung	Fr. 680.000.-	**Fr. 80.250.-**	Fr. 60.000.-	**VP: Fr. 740.000.-**
Fr. 1.799.250.-	bei 3 Wohnungen	Fr. 2.037.000.-	**Fr. 240.750.-**	Fr. 180.000.-	
Fr. 3.300.- x 118m2					
4 ½ Zimmer					
Fr. 389.400.-	Wohnung				
Fr. 100.000.-	NK und Umgebung				
Fr. 93.750.-	Anteil Land / Kauf				
Fr. 50.000.-	Anteil Tiegraragen Bau				
Fr. 20.000.-	Verkauf				
Fr. 653.150.-	Total Wohnung	Fr. 733.000.-	**Fr. 80.000.-**	Fr. 30.000.-	**VP: Fr. 793.000.-**
Fr. 1.959.450.-	bei 3 Wohnungen	Fr. 2.130.000.-	**Fr. 240.000.-**	Fr. 30.000.-	

Total:

Fr. 900.750.-

Gewinn aus Garagen ca. 100.000.-

Reingewinn:

minus Fr. 180.000.- Planung und Statik.

Fr. 720.750.- GU

Fr. 820.750.- GU

GB-AUSZUG

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Leutwil	167	Liegenschaft	Nein
Leutwil	226-1	Selbständiges und dauerndes Recht	Nein

4800 Zofingen, 15. April 2026

Grundbuchverwalter/-in

Seite 1 von 6

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leutwil / 167

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4138 Leutwil
Grundstück-Nr.:	167
E-GRID:	CH768876397006
Dominierte Grundstücke:	SDR Leutwil 4138/226-1 Anteil Anteil unbekannt
Lagebezeichnung*:	Dorf
Plan-Nr.*:	6
Fläche*:	1'956 m2
Kulturart*:	Gebäude, 212 m2 Strasse, Weg, 1 m2 Übrige befestigte Fläche, 170 m2 Gartenanlage, 1'573 m2
Gebäude*:	Zweifamilienhaus, Unterstand, Vers.-Nr. 79, 123 m2 Dorfstrasse 22, 5725 Leutwil 00 Pferdestall, Vers.-Nr. 369, 75 m2 Garage, Vers.-Nr. 133, 14 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(1126)

Eigentum:

Alleineigentum
Müller Daniel Roland, 11.08.1964 — 15.12.1998 005-4411 Kauf
30.09.2016 024-2016/9636/0 Urteil

Anmerkungen:

01.01.1998 005-4535 — **Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG** ID.005-2012/000248

Dienstbarkeiten:

01.01.1912 005-C 15	(L)	**Brunnenleitung mit Teilstock** ID.005-1955/075935 z.G. SDR Leutwil/226-1
01.01.1912 005-C 15	(L)	**Brunnenabwasserleitung** ID.005-1955/076087 z.G. SDR Leutwil/226-1
28.06.2018 024-2018/6809/0	(L)	**Näherbaurecht für Holzschnitzelbunker** ID.024-2018/001968 z.G. LIG Leutwil/246
28.06.2018 024-2018/6809/0	(L)	**Näherbaurecht für Holzschnitzellager** ID.024-2018/001969 z.G. LIG Leutwil/246

Seite 2 vor

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leutwil / 167

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

15.12.1998 005-4413	**1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 500'000.00, Max. 9%**, ID.005-2012/000297, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG, Bern (UID: CHE-105.944.759)	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.024-2018/001968	28.06.2018 024-2018/6809/0
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.024-2018/001969	28.06.2018 024-2018/6809/0
23.12.2016 024-2016/13067/0	**2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 10%**, ID.024-2017/000152, Einzelpfandrecht.	
	Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	22.09.2025 024-2025/10931/67
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.024-2018/001968	28.06.2018 024-2018/6809/0
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.024-2018/001969	28.06.2018 024-2018/6809/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. April 2026: keine
Geometergeschäfte bis 13. April 2026: keine

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 Leutwil / 226-1

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:		4138 Leutwil
Grundstück-Nr.:		226-1
E-GRID:		CH367254617126
01.01.1912 005-C15	(R)	SDR **Selbständiges und dauerndes Quellenrecht** ID.005-1955/074703 z.L. LIG Leutwil/226 z.L. LIG Leutwil/791
Dominierte Grundstücke:		
Lagebezeichnung*:		
Plan-Nr.*:		7
Fläche*:		
Gebäude*:		
Anm. aus amtl. Vermessung*:		
Bemerkungen*:		(1280)

Eigentum:

LIG Leutwil/128 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/132 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/133 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/136 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/139 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/140 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/141 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/142 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/149 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Leutwil / 226-1

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

LIG Leutwil/152 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/167 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/168 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/169 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/170 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/185 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/190 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/191 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/198 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/206 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/209 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/211 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/226 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/246 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/312 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/322 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/329 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/339 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/340 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Leutwil / 226-1

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

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

Eigentum:

LIG Leutwil/356 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Leutwil/357 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	23.11.2004 005-C 15 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

01.01.1912 005-C 15	(R)	**Brunnenleitung** ID.005-1955/075189 z.L. LIG Leutwil/128 z.L. LIG Leutwil/133 z.L. LIG Leutwil/139 z.L. LIG Leutwil/140 z.L. LIG Leutwil/184 z.L. LIG Leutwil/185 z.L. LIG Leutwil/246 z.L. LIG Leutwil/340 z.L. LIG Leutwil/356 z.L. LIG Leutwil/683
01.01.1912 005-C 15	(R)	**Brunnenleitung mit Teilstock** ID.005-1955/075935 z.L. LIG Leutwil/134 z.L. LIG Leutwil/136 z.L. LIG Leutwil/167 z.L. LIG Leutwil/191 z.L. LIG Leutwil/226 z.L. LIG Leutwil/322
01.01.1912 005-C 15	(R)	**Brunnenabwasserleitung** ID.005-1955/076087 z.L. LIG Leutwil/167
01.01.1912 005-C 15	(R)	**Brunnenplatzrecht** ID.005-1955/076091 z.L. LIG Leutwil/134

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. April 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 13. April 2026:	keine

IMPRESSIONEN









FINANZIERUNG

Brauchen Sie Unterstützung bei der Finanzierung…

Gerne beraten wir Sie und helfen Ihnen wenn es sich um Bankangelegenheiten dreht.

Wir beantworten Ihnen grundlegende Fragen zur Eigenheimfinanzierung, Eigenkapital etc.

Wir berechnen mit Ihnen in wenigen Minuten den Hypothekarzins und die Tragbarkeit.

Wir haben Ansprechpartner auf der…

- Aargauischen Kantonalbank
- Raiffeisen Bank
- Valiant Bank

Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt her oder begleiten Sie bei Bedarf auf die Bank Ihrer Wahl.