

Belchenstrasse 22, 5467 Fisibach, Schweiz

## Mögliche Nettorendite von 7% !

Grosses Nutzungspotenzial



Auszug per 15.05.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Mehrfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 499'900.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Baujahr  
**1600**



Referenz-Nr.  
**2089**

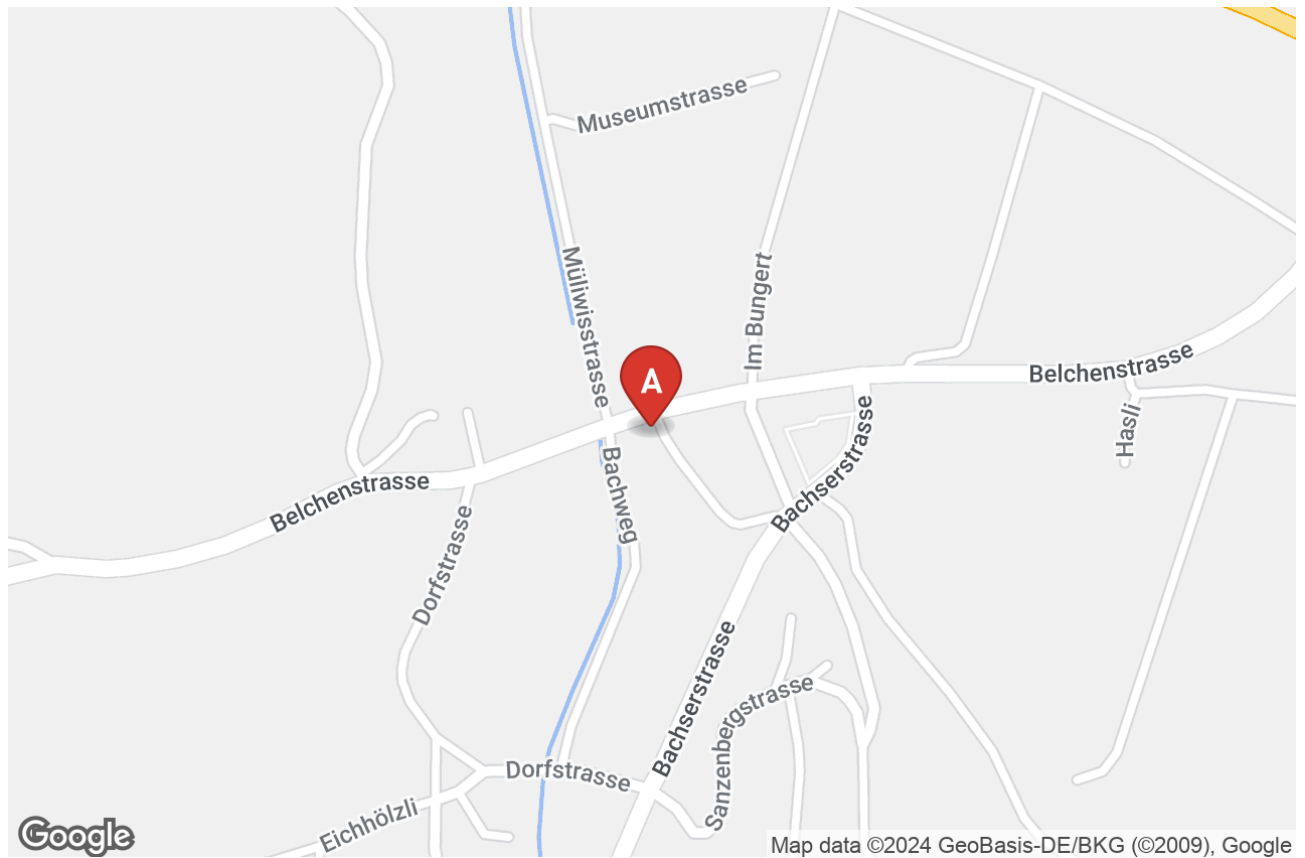
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	10
Dokumente	11
Tragbarkeitsrechnung	19
Kontakt	20

---

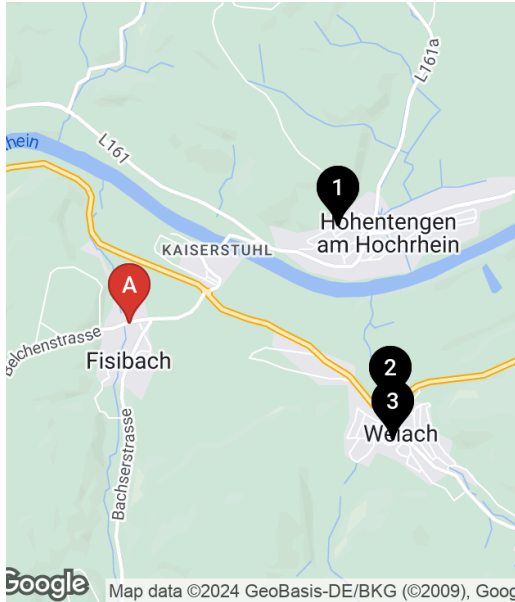
# Lage



**Belchenstrasse 22, 5467 Fisibach, Schweiz**

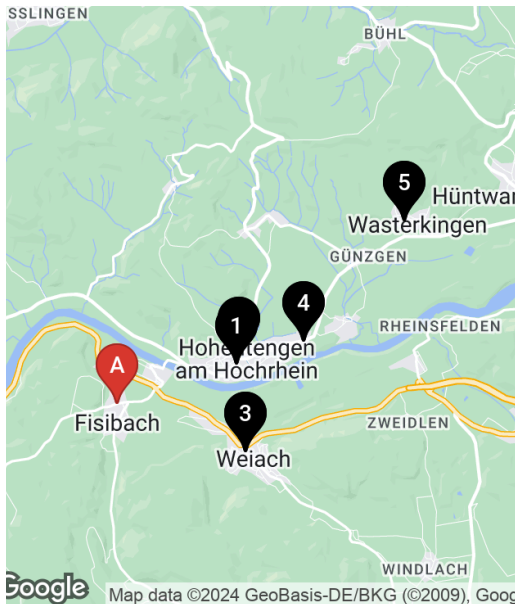
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



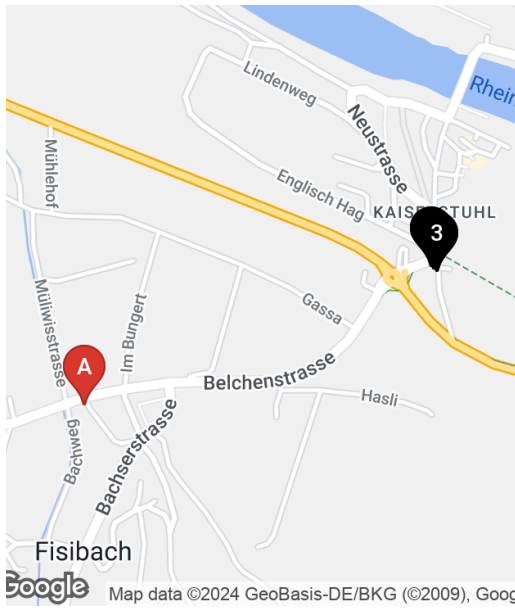
- |   |            |
|---|------------|
| 1. Gemeinschaftsschule Rheintal, Standort Hohentengen | 35' 14' 6' |
| <b>1.8 km</b>   |            |
| 2. Kita MultiKulti                                    | 34' 10' 5' |
| <b>2.2 km</b>   |            |
| 3. Schule Weiach                                      | 38' 11' 4' |
| <b>2.3 km</b>   |            |

## Einkauf



- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 1. nah und gut Wagner | 37' 12' 5'  |
| <b>2 km</b>           |             |
| 2. Boller´s Kaufhüsle | 37' 12' 5'  |
| <b>2.1 km</b>         |             |
| 3. Volg               | 35' 10' 4'  |
| <b>2.2 km</b>         |             |
| 4. ALDI SÜD           | 53' 16' 7'  |
| <b>3.1 km</b>         |             |
| 5. Volg Wasterkingen  | 89' 25' 11' |
| <b>5.3 km</b>         |             |

## Öffentlicher Verkehr



1. Kaiserstuhl AG, Bahnhof <b>735 m</b>	11'	3'	2'
2. Kaiserstuhl AG, Bahnhof <b>738 m</b>	12'	4'	2'
3. Kaiserstuhl AG, Bahnhof <b>741 m</b>	12'	4'	2'

# Objektbeschreibung



## Fisibach

5467 Fisibach liegt im Bezirk Zurzach, im Kanton Aargau und hat im Moment 582 Einwohner.

Fisibach ist sehr beliebt, da es direkt an der deutschen Grenze liegt, günstig einkaufen!

Das Dorf liegt rund einen Kilometer südlich des Rheins. Es ist nach dem gleichnamigen Bach benannt, der von Süden nach Norden fließt und in den Rhein mündet.

Zürich liegt nur 34 km entfernt, mit dem Auto ca. 33 min.

**Ein wunderschönes, historisch wertvolles Denkmal geschütztes Haus, welches mit Liebe zum Detail saniert werden möchte, um im neuen Glanz zu erstrahlen!**

**Die Denkmalpflege vom Kanton Aargau ist sehr offen und interessiert an der Renovation des Gebäudes, sehr vieles ist möglich!**

**Mega Nutzungspotenzial!**

**Zum Verkauf steht das auf dem Grundstück 38 stehende bis vor einigen Jahren als Gasthof und jetzt geführtes Wohnhaus Gebäude Nr.48 mit einem Grundstück von ca. 1000 m<sup>2</sup> und einer möglichen Wohnfläche von ca. 620 m<sup>2</sup>!**

## Netto-Renditeberechnung!

Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von CHF 19.- pro m2 Wohnfläche im Monat, kann man Mietzinseinnahmen von CHF 11'780.- (620 m2 Wfl. x CHF 19.-) generieren. Diese ergeben Jährliche Mietzinseinnahmen von CHF 141'360.- +12 Parkplätze à CHF 50.-, pro Monat CHF 600.-/pro Jahr CHF 7'200.-, total Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 148'560.- pro Jahr.

**Diese ergeben bei einer kompletten Sanierung und einem inneren Neuaufbau im Wert von CHF 1,6 Mio. eine Nettorendite von 7% !**

- Gewölbekeller 47 m2
- Ölheizung und 23'000 l Tank (Heizkesseleratz 1996)
- Erdgeschoss ehemaliges Restaurant mit 206 m2
- 1. Obergeschoss, Wirtwohnung mit 204 m2
- 2. Obergeschoss nicht ausgebaut mit 206 m2
- Dachgeschoss kann auch noch ausgebaut werden, riesen Potenzial!

## gemischte Bauweise

- verputztes Bruchstein-Backsteinmauerwerk
- Fachwerk, Holzbauweise

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!



# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Wohnen**

Objektart

**Mehrfamilienhaus**

Etage

**4**

Verfügbar ab

**ab sofort**

Baujahr

**1600**

Zone

**Dorfzone**

Referenz-Nr.

**2089**

Liegenschafts-Nr.

**48**

Parzellen-Nr.

**579**

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

**620 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**999 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**47 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**3'320 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 499'900.-**

Gebäudeversicherungswert

**CHF 1'191'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Ölheizung**

Wärmeverteilung

**Radiatoren**

# Impressionen



# Dokumente

## Parzelle 579 mit 999 m<sup>2</sup>



## Bilder

### Bilder

#### Konstruktion

Gemischte Bauweise (verputztes Bruchstein- und Backsteinmauerwerk), Fachwerk und Holzbauweise. Dem Alter entsprechend schlechte Wärmedämmung. Das Ziegeldach ist nicht isoliert und ist sanierungsbedürftig.



Restaurant



Restaurant



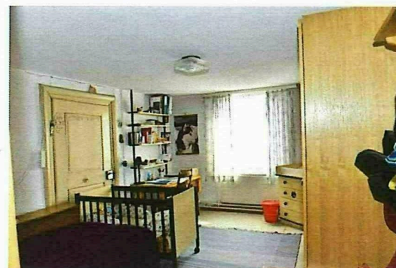
Küche



Zimmer in OG



Zimmer in 1. OG

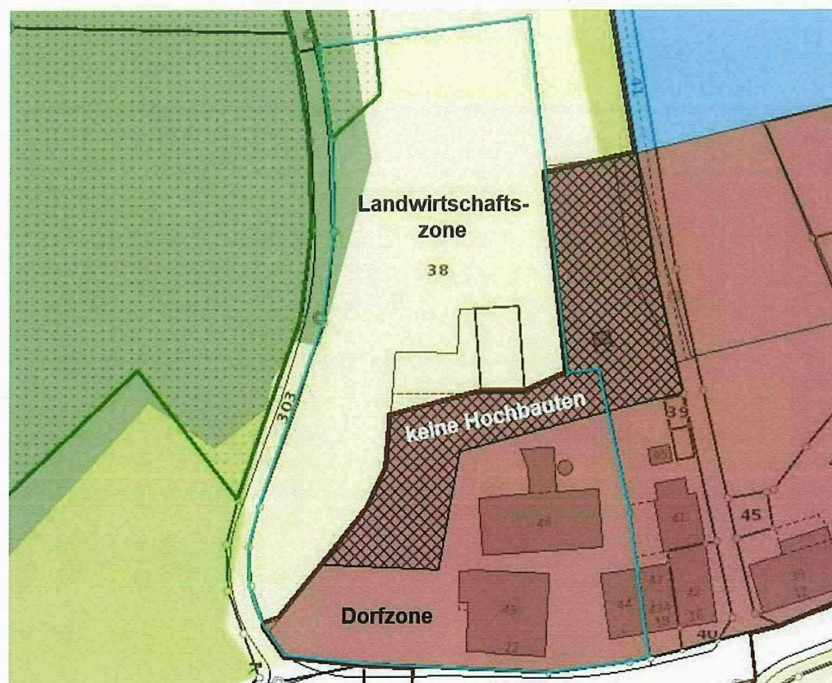


Zimmer in 1. OG

## Zonenplan

### Zonenplan

Zonenplan



**Auszug aus BNO Fisibach**

**§5, Dorfzone** 2 Vollgeschosse, kleiner und grosser Grenzabstand je 4 Meter

**§8 Dorfzone D Zweck**

**Nutzung, Nutzungsbeschränkung**

Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Restaurants, Gasthöfe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt. Im schraffierten Teilbereich der Dorfzone dürfen keine Hochbauten errichtet werden

**Einfügung Masswerte**

Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung, sowie unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Bei Neubauten gelten die unter § 5 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehende Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird.

## Zonenplan

### Zonenplan

*Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten. Hauptbauten müssen 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.*

*Möglich ist die offene oder die geschlossene Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung.*

#### **Umbauten, Ersatzbauten**

*Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie der Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen. (§ 20)*

*Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.*

#### **Beratung**

*Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des alten Dorfteils, namentlichen in Form einer Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bauvorhaben sind deshalb vor der Projektierung beim Gemeinderat zu melden.*

#### **Weitere Bestimmung**

*In Abweichung von § 30 ABauV bedürfen sämtliche Bauten und Anlagen in der Dorfzone einer Baubewilligung.*

#### **Anhang 1 BNO Fisibach**

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fisibach stehen die Gebäude Nr. 48 (Gasthof Rössli) und Gebäude Nr. 46 (Scheune, Ökonomiegebäude) unter kommunalem Schutz mit Substanzschutz.

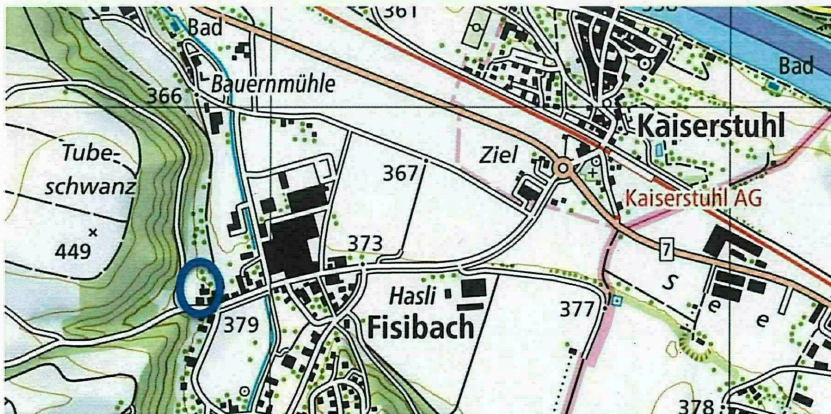
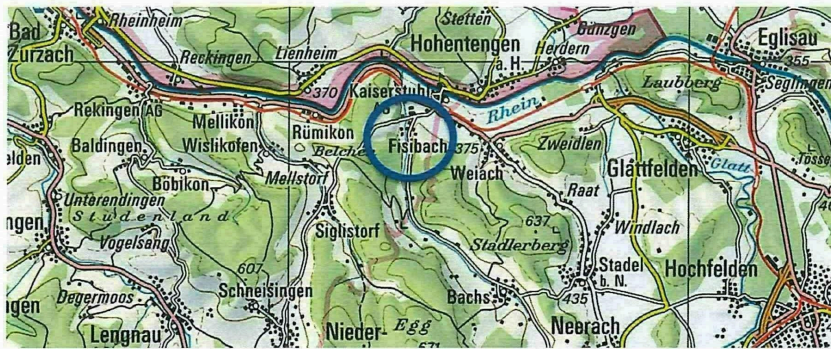
#### **Luftbild Grundstück Nr. 38**



## Zonenplan

### Zonenplan

- Standort** Die Liegenschaft befindet sich am Dorfrand von Fisibach an der Durchgangsstrasse Kaiserstuhl - Siglistorf.
- Besonnung/ Aussicht** Die Besonnung ist gut. Die Aussicht beschränkt sich auf die nähere Umgebung.



# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

### DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Fisibach / 38

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4306 Fisibach  
 Grundstück-Nr.: 38  
 E-GRID: CH687966157584

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Fisibach  
 Plan-Nr.\*: 10  
 Fläche\*: 6'854 m2  
 Kulturart\*: Gebäude, 612 m2  
 Strasse, Weg, 12 m2  
 Übrige befestigte Fläche, 2'220 m2  
 Acker, Wiese, Weide, 3'524 m2  
 Gartenanlage, 321 m2  
 Geschlossener Wald, 165 m2  
 Gebäude\*: Wohnhaus, Restaurant, Vers.-Nr. 48, 273 m2  
 Belchenstrasse 22, 5467 Fisibach 00  
 Scheune, Vers.-Nr. 46, 332 m2  
 Gebäude, 7 m2

Anm. aus aml. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: alt LB und alt GB 1040, C-Beleg 663

### Eigentum:

Miteigentum 1/2 29.03.2022 021-2022/2977/0 Kauf

Miteigentum 1/2 29.03.2022 021-2022/2977/0 Kauf

### Anmerkungen:

17.04.1964 011-425 Denkmalschutz ID.011-2011/000306  
 23.11.1977 011-- Regulierungsgebiet ID.011-2011/000305

### Dienstbarkeiten:

31.10.1989 011-C 399, 663 (R) **Quellenrecht** ID.011-1955/055821  
 z.L. LIG Fisibach/310  
 31.10.1989 011-C 665, 663 (R) **Durchleitungsrecht und Brunnstube** ID.011-1955/055823  
 z.L. LIG Fisibach/302 09.03.2000 011-324  
 18.01.2022 021-2022/598/0 (L) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.021-2022/000351  
 z.G. LIG Fisibach/577  
 18.01.2022 021-2022/598/0 (R) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.021-2022/000352  
 z.L. LIG Fisibach/577

Seite 1 von 2



# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Fisibach / 38

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Dienstbarkeiten:

18.01.2022 021-2022/598/0 (R) **Grenzbaurecht** ID.021-2022/000353  
z.L. LIG Fisibach/577

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

29.03.2022 021-2022/2978/0	<b>1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 800'000.00, Max. 10%, ID.021-2022/000299, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG, Bern (UID: CHE-105.944.759)</b>	29.03.2022 021- 2022/2978/0
----------------------------	---	--------------------------------

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. Februar 2024:	keine
Geometergeschäfte bis 05. Februar 2024:	keine

5401 Baden, 07. Februar 2024

Grundbuchverwalter/-in

S. Sc C

# Gebäudeversicherungspolice

## Gebäudeversicherungspolice

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 83  
www.agv-ag.ch



374766

Police Nr. 46025

Aarau, 15. September 2022  
H / 007

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 29.03.2022 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Fisibach	48	Belchenstrasse 22	1600
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
15.02.1996	20.0	3'320	497

Gebäudebeschrieb  
Wohnhaus, Restaurant

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
<b>Feuer und Elementar</b>			
- Gebäude 1'191'000	1'191'000	0.330	393.05
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	1'191'000	0.010	11.90
<b>Gebäudewasser (freiwillig) Nein</b>			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
<b>Eidg. Stempelabgabe 5%</b>			20.25
<b>Feuerschutzabgabe</b>	1'191'000	0.045	53.60
<b>Elementarschadenpräventionsabgabe</b>	1'191'000	0.040	47.65
<b>Total</b>			<b>526.45</b>

Bitte auch Rückseite beachten

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>499'900.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>399'920.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	333'267.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	66'653.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>99'980.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>2'453.–</b>	<b>29'439.–</b>	
Zinsen		1'666.–	19'996.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		370.–	4'444.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		417.–	4'999.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>7'360.–</b>	<b>88'316.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss 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.

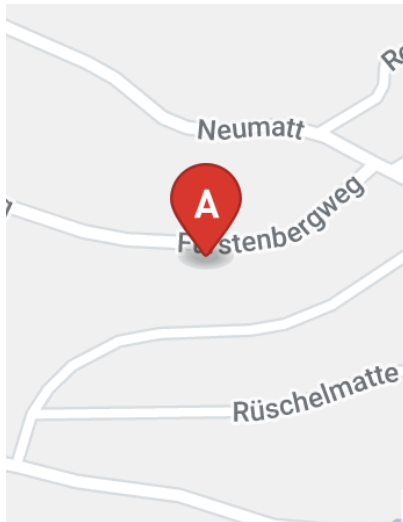
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

[www.immoworldswiss.ch/](http://www.immoworldswiss.ch/)