

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a modern house with a dark grey tiled roof and a large glass-enclosed balcony is visible. The balcony has a wooden frame and is furnished with outdoor seating. The house is situated on a slight incline. In the background, there are several other houses of varying styles, some with red roofs and others with grey roofs, interspersed with green lawns and trees. The overall scene is a typical suburban residential area.

IMMOBILIEN EXPOSÉ

2½ - Zimmerwohnung
Bühlmattweg 485a,
4325 Schupfart

IMMOBILIEN EXPOSÉ

Elegante 2½- Zimmerwohnung in Schupfart

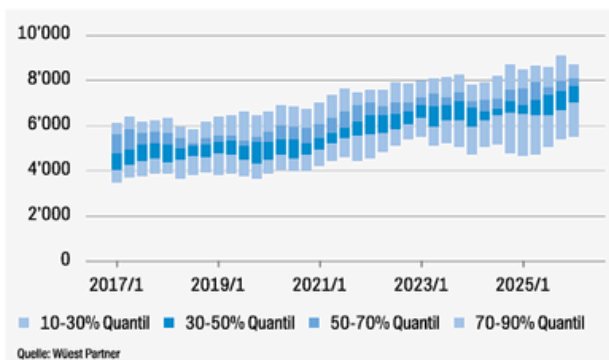
In Schupfart, im Kanton Aargau gelegen, präsentieren wir unsere stilvolle Wohnung im Stockwerkeigentum. Diese elegante Wohnung zeichnet sich durch die Verwendung natürlicher Materialien und harmonischer Farben aus, die ein exklusives und modernes Zuhause schaffen. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zur Natur verleiht diesem Ort eine besondere Lebensqualität. Wir laden Sie ein, sich von der Schönheit dieses Objekts inspirieren zu lassen und das einzigartige Wohngefühl in Schupfart zu erleben.

OBJEKTDATEN

Postleitzahl:	4325	Zimmer:	2.5
Ort:	Schupfart	Schlafzimmer:	1
Parzelle:	234	Badezimmer:	1
Wohnfläche:	70 m ²	Etage:	Erdgeschoss
Aussenfläche:	53 m ²	Verfügbar:	sofort
Grundstücksfläche:	1'908 m ²	Verkaufspreis:	CHF 580'000.- inkl. 1 Einstellplatz

TRANSAKTIONSPREISE (WÜEST PARTNER)

Eigentumswohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²), Schupfart



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2023/4	5'090	6'290	7'140	7'480	8'240
2024/1	4'740	5'940	6'770	7'100	7'800
2024/2	5'070	6'230	6'650	7'130	7'890
2024/3	5'130	6'480	6'800	7'200	8'210
2024/4	4'760	6'530	7'090	7'610	8'700
2025/1	4'660	6'490	6'930	7'650	8'490
2025/2	4'750	6'460	7'180	7'920	8'650
2025/3	5'050	6'480	7'330	7'720	8'570
2025/4	5'380	6'670	7'550	8'030	9'100
2026/1	5'540	7'020	7'770	8'090	8'700

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schupfart / 234-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

04.03.2021 022-2021/1897/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 2'545'000.00, Max. 10% , ID.022-2020/000649, Gesamtpfandrecht mit Schupfart/234-2, Schupfart/234-4, Schupfart/234-6, Schupfart/234-7, Schupfart/234-8, Schupfart/234-9, Schupfart/234-10, Schupfart/234-11, Schupfart/234-17-1, Schupfart/234-17-10, Schupfart/234-17-11, Schupfart/234-17-12, Schupfart/234-17-13, Schupfart/234-17-14, Schupfart/234-17-15, Schupfart/234-17-17, Schupfart/234-17-18, Schupfart/234-17-20, Schupfart/234-17-21, Schupfart/234-17-22. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	21.09.2021 022-2021/7601/0
28.09.2023 022-2023/7204/0	2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'500'000.00, Max. 10% , ID.022-2023/000712, Gesamtpfandrecht mit Schupfart/234-2, Schupfart/234-4, Schupfart/234-6, Schupfart/234-7, Schupfart/234-8, Schupfart/234-9, Schupfart/234-10, Schupfart/234-11, Schupfart/234-17-1, Schupfart/234-17-10, Schupfart/234-17-11, Schupfart/234-17-12, Schupfart/234-17-13, Schupfart/234-17-14, Schupfart/234-17-15, Schupfart/234-17-17, Schupfart/234-17-18, Schupfart/234-17-20, Schupfart/234-17-21, Schupfart/234-17-22. Grundpfandgläubiger BEL Real Estate AG, Fisibach (UID: CHE-152.860.654)	07.01.2026 022-2026/145/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2026: keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2026: keine

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schupfart / 234-17-21

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4259 Schupfart
Grundstück-Nr.: 234-17-21
E-GRID: CH235407615564

Stamm-Grundstück: STW Schupfart/234-17
Wertquote: 1/22
Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
BEL Real Estate AG, Fisibach (UID: CHE-152.860.654) 03.07.2020 022-2020/5193/0 Kauf

Anmerkungen:

04.03.2021 022-2021/1899/0 **Nutzungs- und Verwaltungsordnung** ID.022-2021/001000

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

04.03.2021 022-2021/1897/0 **Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts** ID.022-2021/000995
04.03.2021 022-2021/1897/0 **Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer, bis 04.03.2021, ID.022-2021/000996**

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schupfart / 234-17-21

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

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

Grundpfandrechte:

04.03.2021 022-2021/1897/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 2'545'000.00, Max. 10% , ID.022-2020/000649, Gesamtpfandrecht mit Schupfart/234-2, Schupfart/234-3, Schupfart/234-4, Schupfart/234-6, Schupfart/234-7, Schupfart/234-8, Schupfart/234-9, Schupfart/234-10, Schupfart/234-11, Schupfart/234-17-1, Schupfart/234-17-10, Schupfart/234-17-11, Schupfart/234-17-12, Schupfart/234-17-13, Schupfart/234-17-14, Schupfart/234-17-15, Schupfart/234-17-17, Schupfart/234-17-18, Schupfart/234-17-20, Schupfart/234-17-22. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	21.09.2021 022-2021/7601/0
28.09.2023 022-2023/7204/0	2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'500'000.00, Max. 10% , ID.022-2023/000712, Gesamtpfandrecht mit Schupfart/234-2, Schupfart/234-3, Schupfart/234-4, Schupfart/234-6, Schupfart/234-7, Schupfart/234-8, Schupfart/234-9, Schupfart/234-10, Schupfart/234-11, Schupfart/234-17-1, Schupfart/234-17-10, Schupfart/234-17-11, Schupfart/234-17-12, Schupfart/234-17-13, Schupfart/234-17-14, Schupfart/234-17-15, Schupfart/234-17-17, Schupfart/234-17-18, Schupfart/234-17-20, Schupfart/234-17-22. Grundpfandgläubiger BEL Real Estate AG, Fisibach (UID: CHE-152.860.654)	07.01.2026 022-2026/145/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2026: keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2026: keine

GEBÄUDEVERSICHERUNG

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



452372

Schreyer Immobilien GmbH
Ziegelmatte 1
4312 Magden

Police Nr. 391503

Aarau, 11. Juli 2024
H / 007

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 485

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 08.07.2024 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Schupfart	485	Bühlmattweg 485a + b	2022

Schätzdatum	Entwertung in %	Fläche (m ² nach SIA 416)	Index
20.06.2024	2.0	X	559

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 4'000'000	4'000'000	0.330	1'320.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	4'000'000	0.010	40.00
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			68.00
Feuerschutzabgabe	4'000'000	0.045	180.00
Elementarschadenpräventionsabgabe	4'000'000	0.040	160.00
Total			1'768.00

BÜHLMATTWEG 485A

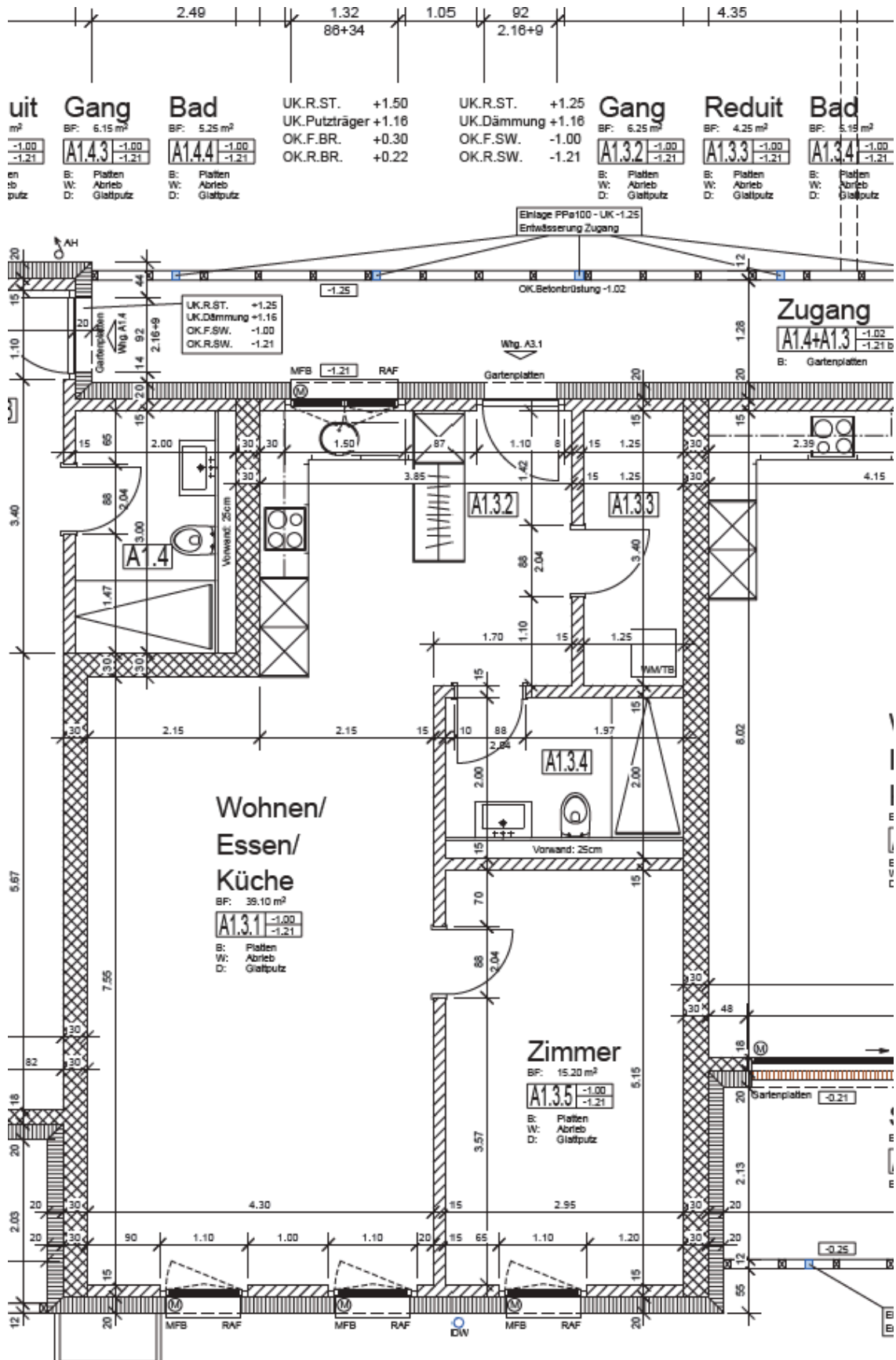
GRUNDRISSPLÄNE

UMGEBUNGSPLAN



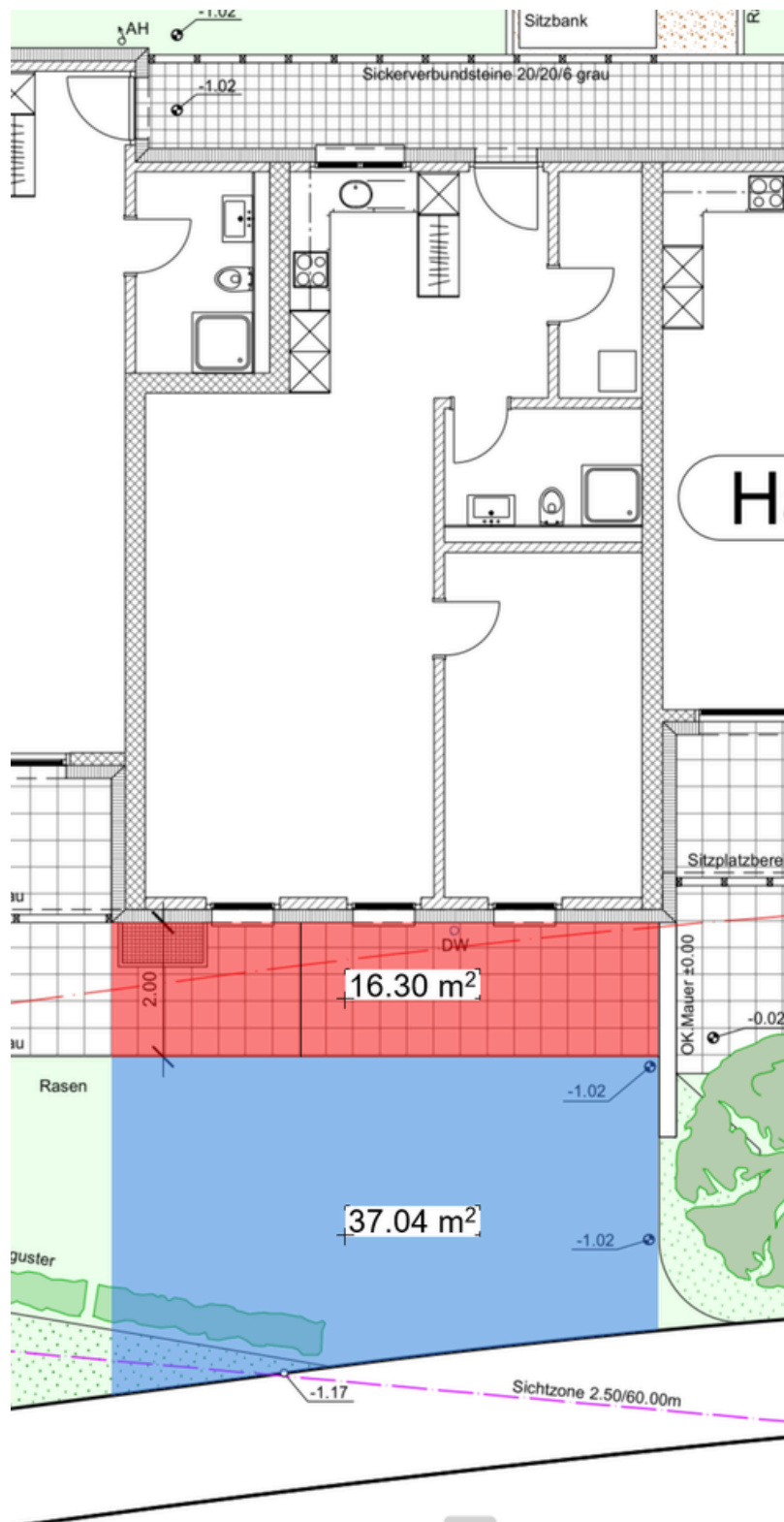
GRUNDRISSPLÄNE

ERDGESCHOSS - WOHNUNG A1.3 - 70 M2



GRUNDRISSPLÄNE

AUSSENFLÄCHE - WOHNUNG A1.3



IMPRESSIONEN

Elegante Wohnung in Schupfart - Aussenansicht



IMPRESSIONEN

Elegante Wohnung in Schupfart



IMPRESSIONEN

Elegante Wohnung in Schupfart



IMPRESSIONEN

Elegante Wohnung in Schupfart



VERKAUF

LIKA Group AG
Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz
Carlo Primerano
sales@likagroup.ch / +41 79 343 05 80

