



## KAISTEN / VERKAUF / 5,5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS NR. 2

An der Landwirtschaftszone mit Weitblick



### ADRESSE

Breitenstrasse, 5082 Kaisten,  
Schweiz



### OBJEKTART

Einfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'510'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

160 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2023



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

518 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

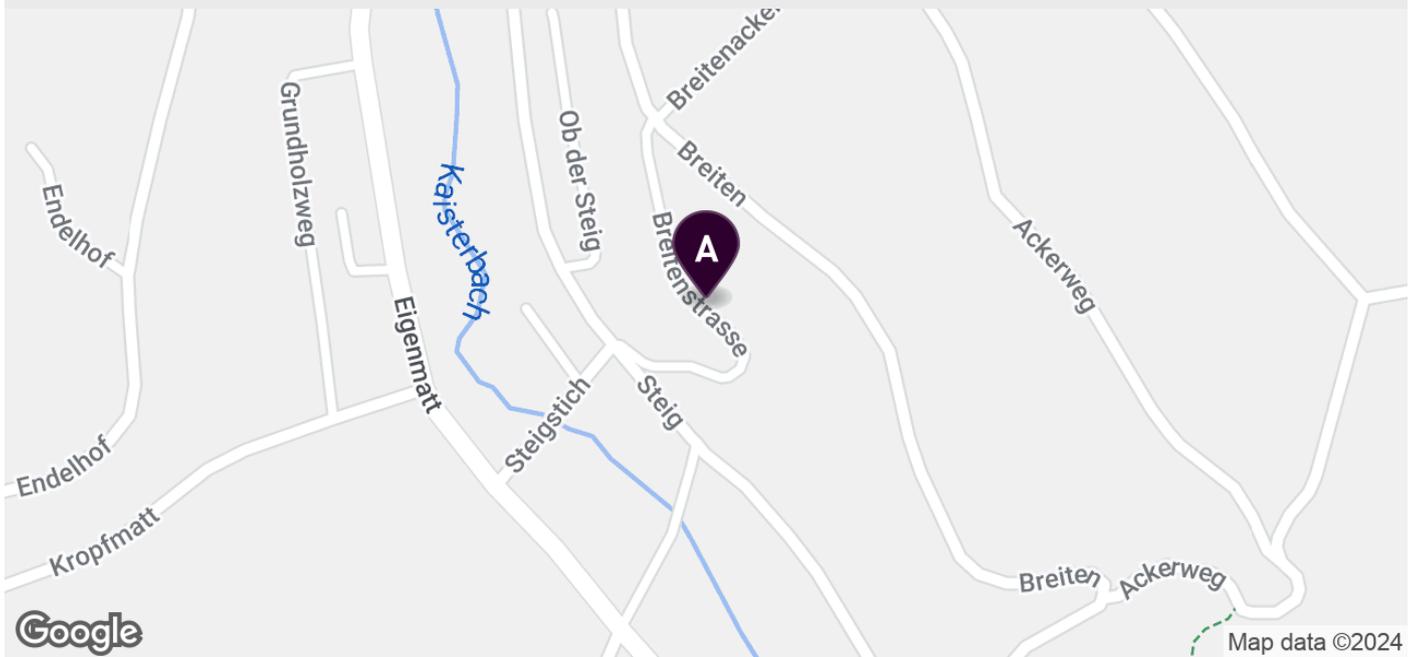
Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschrieb .....	08
Impressionen .....	09
Tragbarkeitsrechnung .....	15
Kontakt .....	16

## Lage

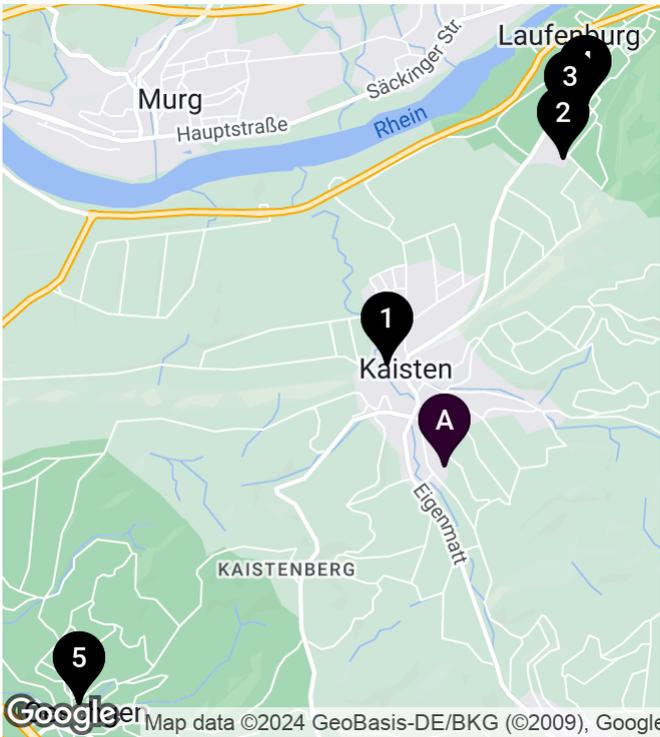


### ADRESSE

Breitenstrasse, 5082 Kaisten, Schweiz

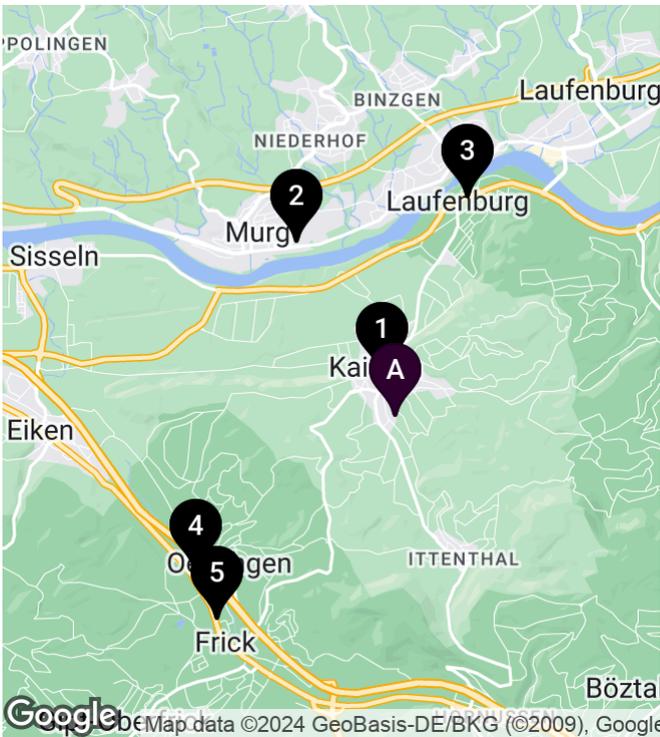


## Infrastruktur



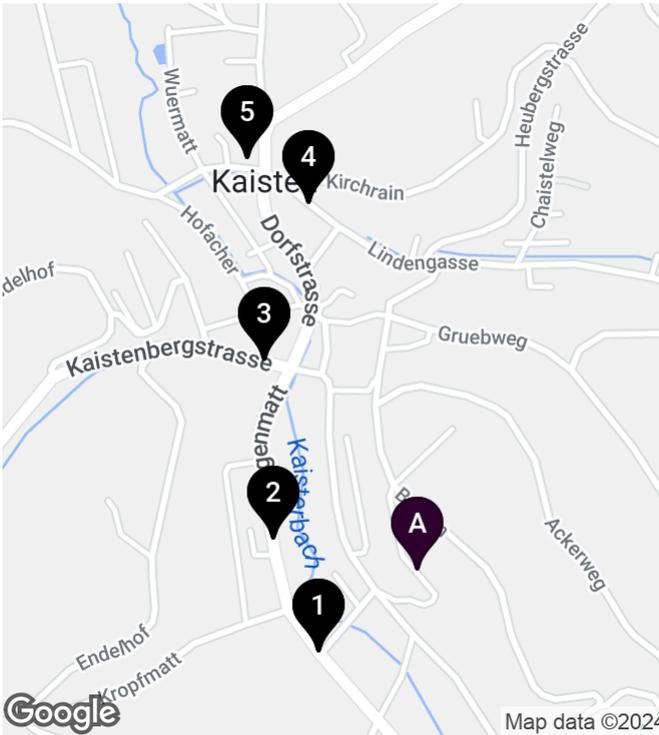
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Schulleitung</b> 751 m	11'	3'	3'
<b>2 Kreisschule Regio Laufenburg</b> 2.1 km	35'	9'	5'
<b>3 Schule Laufenburg</b> 2.4 km	36'	9'	5'
<b>4 Kindergarten Dürrenbächli</b> 2.5 km	37'	9'	5'
<b>5 Gemeindeschule Breiten</b> 2.8 km	55'	22'	9'



### Einkauf

<b>1 Volg</b> 547 m	8'	3'	2'
<b>2 Schmidts Märkte</b> 2.6 km	82'	22'	14'
<b>3 Coop</b> 3 km	42'	11'	6'
<b>4 Lidl Schweiz</b> 3.3 km	64'	30'	11'
<b>5 Coop Pronto Frick</b> 3.5 km	67'	32'	10'



**Öffentlicher Verkehr**

			
<b>1 Kaisten, Steigstich</b> 205 m	4'	1'	1'
<b>2 Kaisten, Eigenmatt</b> 235 m	6'	2'	2'
<b>3 Kaisten, Lümberg</b> 417 m	8'	3'	2'
<b>4 Kaisten, Gemeindehaus</b> 616 m	10'	3'	2'
<b>5 Eichhörnli</b> 716 m	11'	3'	3'

## Beschreibung

### SONNENPERLE KAISTEN

"SONNENPERLE" Kaisten: Die letzten drei freistehenden Einfamilienhäuser am Rande der Kaistner Landwirtschaftszone.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit mit wunderschönem Ausblick ins Grüne.

### Highlights

- **Einfamilienhaus Nr. 2** am Sonnenhang von Kaisten
- Grosszügige **Doppelgarage**
- **160.7 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche**
- Loggia mit 14.0 m<sup>2</sup>
- **Grundstückfläche mit 518.0 m<sup>2</sup>**
- Gartenanteil mit 190.0 m<sup>2</sup>
- Sitzplatz mit 15.0 m<sup>2</sup>
- Waschen / Keller ca. 15.4 m<sup>2</sup>
- Technik / Keller ca. 20.8 m<sup>2</sup>
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung
- **MINERGIE-Standard mit Komfortlüftung**, tiefe Energiekosten
- **Photovoltaikanlage** / Anschluss für E-Auto Ladestation
- Grosszügiger Grundriss
- **Hochwertige Bauqualität** (Fassadenisolation mit Mineralwolle)
- **Zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss**
- **Glasfaseranschluss** (Swisscom) für TV / Internet
- **Veriset Küche** (Schweizer Produktion) mit Granitabdeckung und Glasrückwand  
Induktionskochfeld **Suter Bora** Basic mit integriertem Dunstabzug, Umluftbetrieb mit Aktivkohleaset
- **Hochwertige Küchengeräte** der Firma Miele
- Backofen und Steamer als einzelne Geräte
- **Eigener Waschturm** mit Miele Geräten und einem Waschtrog mit Kalt-/Warmwasser-Anschluss
- **Bodenheizung**
- Kalt/Warmwasserverteilung mit separatem Zähler
- Zusätzlicher Rohwasseranschluss
- Hochwertige Boden- und Wandbeläge
- Grosszügige Nasszellen
- Bodenebene, geflieste «Walk-in» Duschen
- Gäste WC
- **Verkaufspreis: CHF 1'510'000.00**
- **Bezugstermin: ab sofort**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses tolle Objekt zeigen zu dürfen.



Ansprechperson: Mirco Fritschi, Mobile [+41 76 612 95 77](tel:+41766129577) oder [mfr@arimo.ch](mailto:mfr@arimo.ch)

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	EG
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Zone	Wohnzone
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'510'000.-
---------------	-----------------

### Flächen

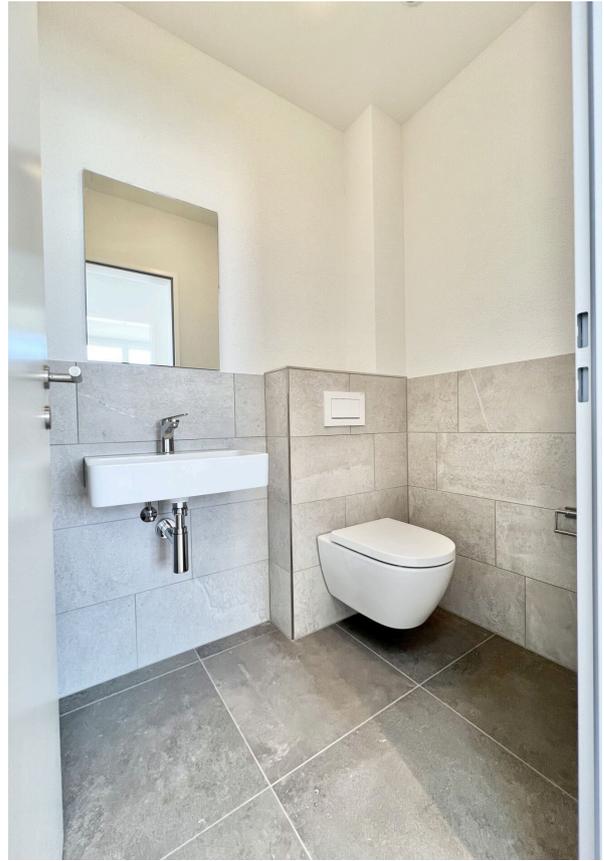
Nettowohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	24 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	518 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	15 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	43 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	14 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	190 m <sup>2</sup>

### Eigenschaften

- Balkon
- Rollstuhlgängig
- Erstwohnsitz
- Ruhig
- Garage
- Sonnig
- Hanglage
- Südhang
- Kinderfreundlich
- Tumbler
- Minergie
- Waschmaschine
- Parkplatz

## Impressionen













## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>1'510'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'208'000.–</b>			<b>80.00%</b>
<b>1. Hypothek</b> Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'006'667.–			
<b>2. Hypothek</b> Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	201'333.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>302'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>7'410.–</b>	<b>88'922.–</b>	
<b>Zinsen</b> Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'033.–	60'400.–	5.00%
<b>Amortisationen</b> Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'119.–	13'422.–	
<b>Unterhalts- und Nebenkosten</b> Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'258.–	15'100.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>22'231.–</b>	<b>266'767.–</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. arimo bewirtschaftung und vermarktung ag 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.

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi

[mfr@arimo.ch](mailto:mfr@arimo.ch)



### Anbieter

arimo bewirtschaftung und  
vermarktung ag

Hauptstrasse 37  
5070 Frick

T: +41 62 865 05 05

[info@arimo.ch](mailto:info@arimo.ch)  
[www.arimo.ch](http://www.arimo.ch)