



## WALLBACH / VERKAUF / 4,5 ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG

Dachwohnung, nahe dem Rhein, idyllisch



### ADRESSE

Hohle Gasse 26, 4323 Wallbach,  
Schweiz



### OBJEKTART

Maisonette



### VERKAUFSPREIS

CHF 795'000.-



### VERFÜGBAR AB

ab sofort



### NETTOWOHNFLÄCHE

125 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

4.5



### BAUJAHR

1998

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschrieb .....	08
Impressionen .....	09
Dokumente .....	14
Tragbarkeitsrechnung .....	16
Kontakt .....	17

## Die Gemeinde Wallbach

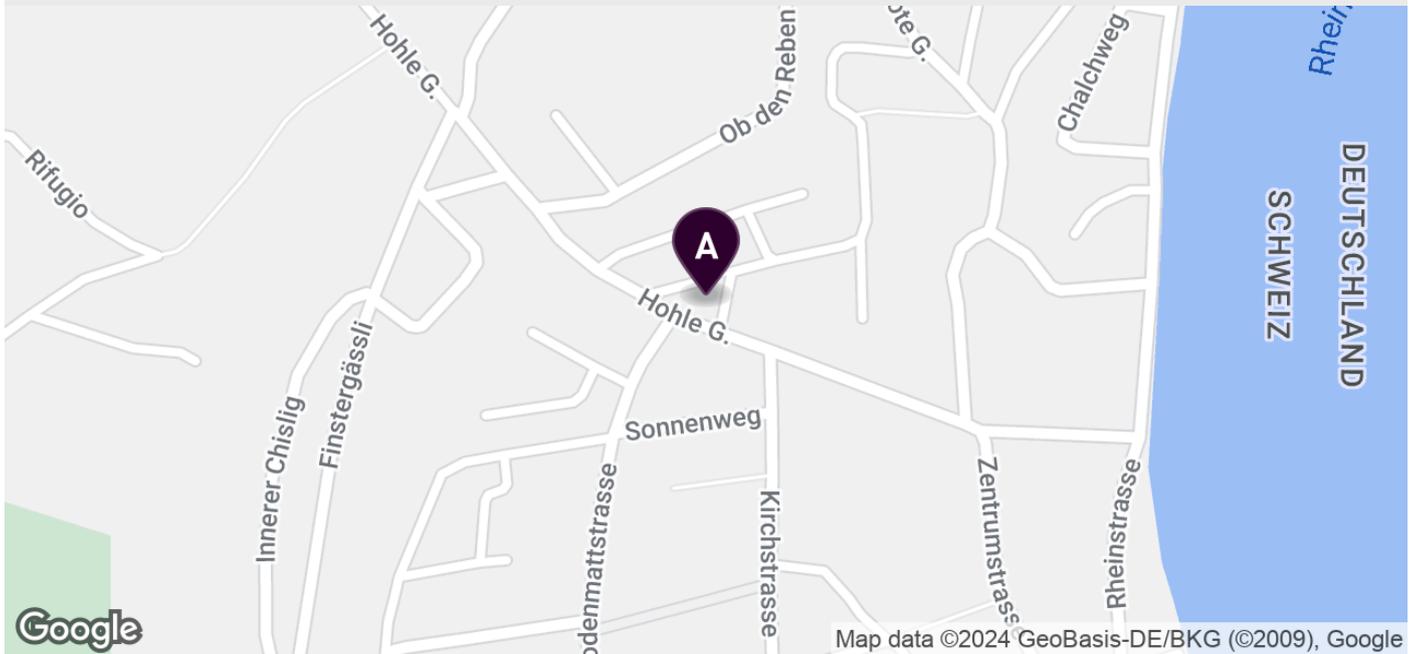
4323 Wallbach liegt im Bezirk Rheinfelden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wallbach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 2'061 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Der Steuerfuss beträgt 95%. Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.7% verändert.

## Lage

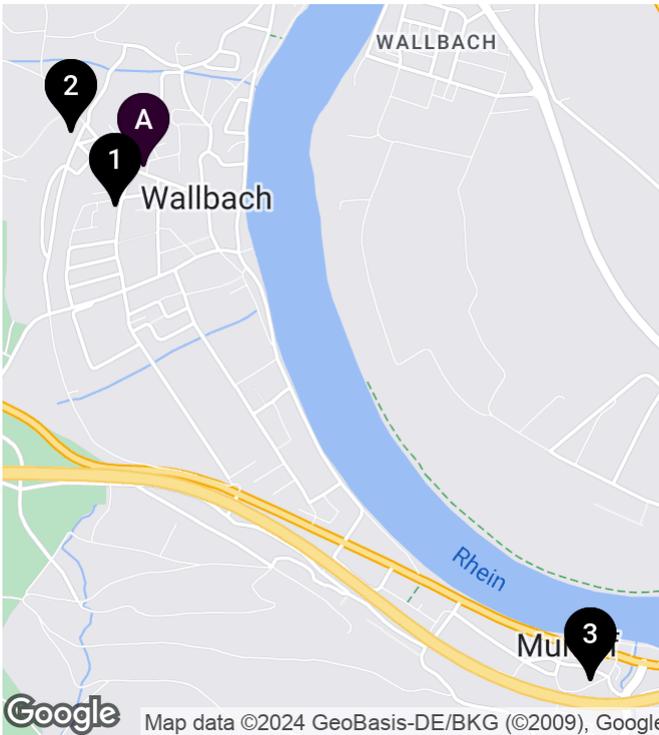


### ADRESSE

Hohle Gasse 26, 4323 Wallbach, Schweiz



## Infrastruktur



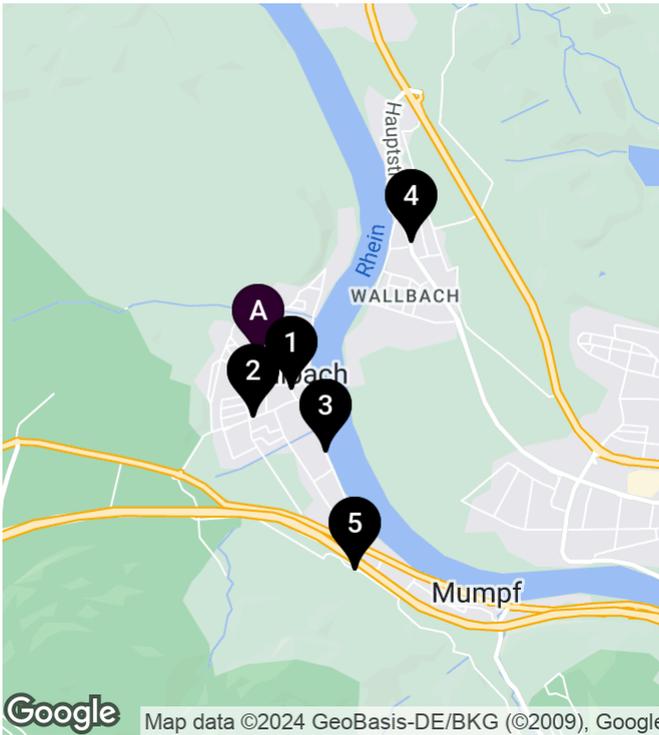
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten</b> 156 m	3'	1'	1'
<b>2 Primarschule Sandgrube Wallb...</b> 255 m	5'	2'	1'
<b>3 Kindergarten</b> 2.2 km	34'	9'	6'



### Einkauf

<b>1 Volg</b> 347 m	5'	1'	1'
<b>2 REWE</b> 2.5 km	91'	25'	13'
<b>3 Lidl</b> 2.5 km	90'	24'	13'
<b>4 ALDI SÜD</b> 2.5 km	90'	24'	13'
<b>5 brennet PARK</b> 2.6 km	90'	24'	13'



**Öffentlicher Verkehr**

			
<b>1 Wallbach, Gemeindehaus</b> 294 m	4'	1'	1'
<b>2 Wallbach, Friedhof</b> 386 m	6'	1'	1'
<b>3 Wallbach, Rheinstrasse</b> 746 m	11'	2'	3'
<b>4 Wallbach, Kirche</b> 1.2 km	120'	30'	15'
<b>5 Mumpf</b> 1.5 km	26'	7'	4'

## Beschreibung

### EIN BESONDERES ANGEBOT

An zentraler Lage im Dorfkern von Wallbach liegt der ehemalige "Freihof". Das historische Gebäude wurde im Jahr 1998 neu errichtet. Hier befinden sich insgesamt 10 hochwertige Wohneinheiten mit Nebenflächen, ein altherwürdiger Gewölbekeller mit einfacher Küchen- und Sanitäreinrichtung, welcher für Anlässe gemietet werden kann sowie eine gemeinsame Einstellhalle.

Wir sind damit beauftragt die sonnige 4 1/2 Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 10 zu verkaufen und möchten Ihnen gerne einen ersten Eindruck dieser besonderen Immobilie verschaffen:

- **4 1/2 Zimmer Maisonettewohnung**
- **ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Baujahr 1998
- **sehr gepflegter Zustand / laufend renoviert**
- Fliesen- und Parkettböden
- **neuwertige, moderne Einbauküche**
- **neuwertiges Badezimmer mit WC und Waschturm**
- zweites Badezimmer mit Dusche und WC
- **Schwedenofen**
- **zwei Dachterrassen**
- eigener Kellerraum
- **gute Anbindung** - Volg, Bus, Bancomat, Restaurant, Arzt, Naherholung / Rhein, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Gaszentralheizung / Fussbodenheizung
- **Bezug per sofort** oder nach Vereinbarung möglich
- Übernahme zinsgünstige Hypothek möglich
- **Kaufpreis Wohnung CHF 795'000.00**
- **Kaufpreis AEH-Platz Nr. 3 CHF 35'000.00**
- Die bestehende Hypothek über CHF 350'000.00 mit 1.47 % Zins kann übernommen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns schon jetzt über Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie gerne für eine Besichtigung ein.

#### Ihre persönliche Ansprechperson:

Peter Haller, Mobile 079 448 32 19 oder pha@arimo.ch

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 795'000.-
---------------	---------------

### Zusatzangebote

1 x Tiefgarage  
CHF 35'000.-

### Flächen

Nettowohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	10 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	13 m <sup>2</sup>
Wertquote	113/1000

### Eigenschaften

- Balkon
- Cheminée
- Garage
- Gasanschluss
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

## Impressionen



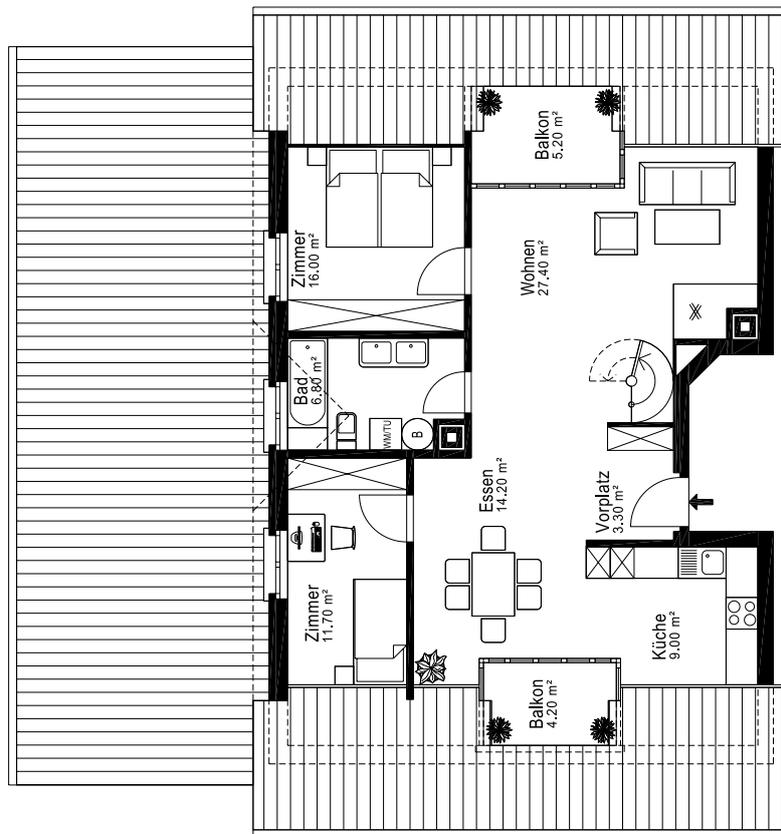






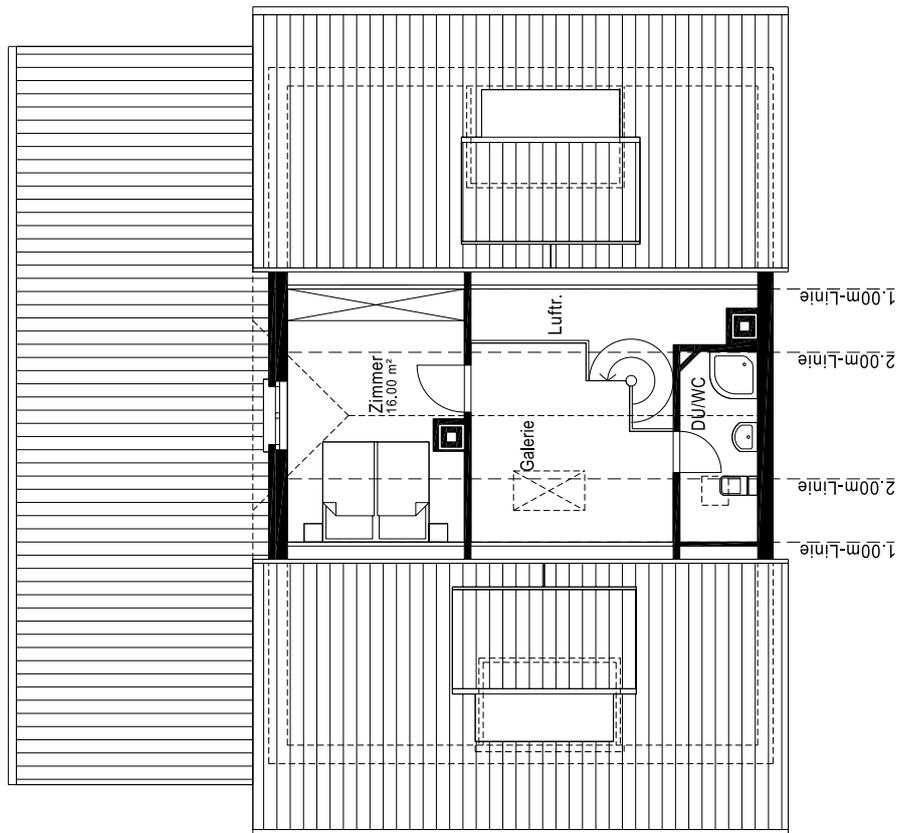


## Grundriss



Grundrissplan

Grundriss



Grundriss

## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>795'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>636'000.–</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	530'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	106'000.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>159'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>3'901.–</b>	<b>46'817.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		2'650.–	31'800.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		589.–	7'067.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		663.–	7'950.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>11'704.–</b>	<b>140'450.–</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

Peter Haller  
Immobilienvermarkter

M: +41 79 448 32 19  
pha@arimo.ch



### Anbieter

arimo bewirtschaftung und  
vermarktung ag

Hauptstrasse 37  
5070 Frick

T: +41 62 865 05 05

info@arimo.ch  
www.arimo.ch