



WITTNAU / VERKAUF / 6,5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

Grosszügig, ruhig, Parzellengrösse 598 m²



ADRESSE

Leimstrasse 17, 5064 Wittnau,
Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 985'000.-



VERFÜGBAR AB

01.05.2025



BRUTTOWOHNFLÄCHE

218 m²



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

1989



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

598 m²

Inhaltsverzeichnis

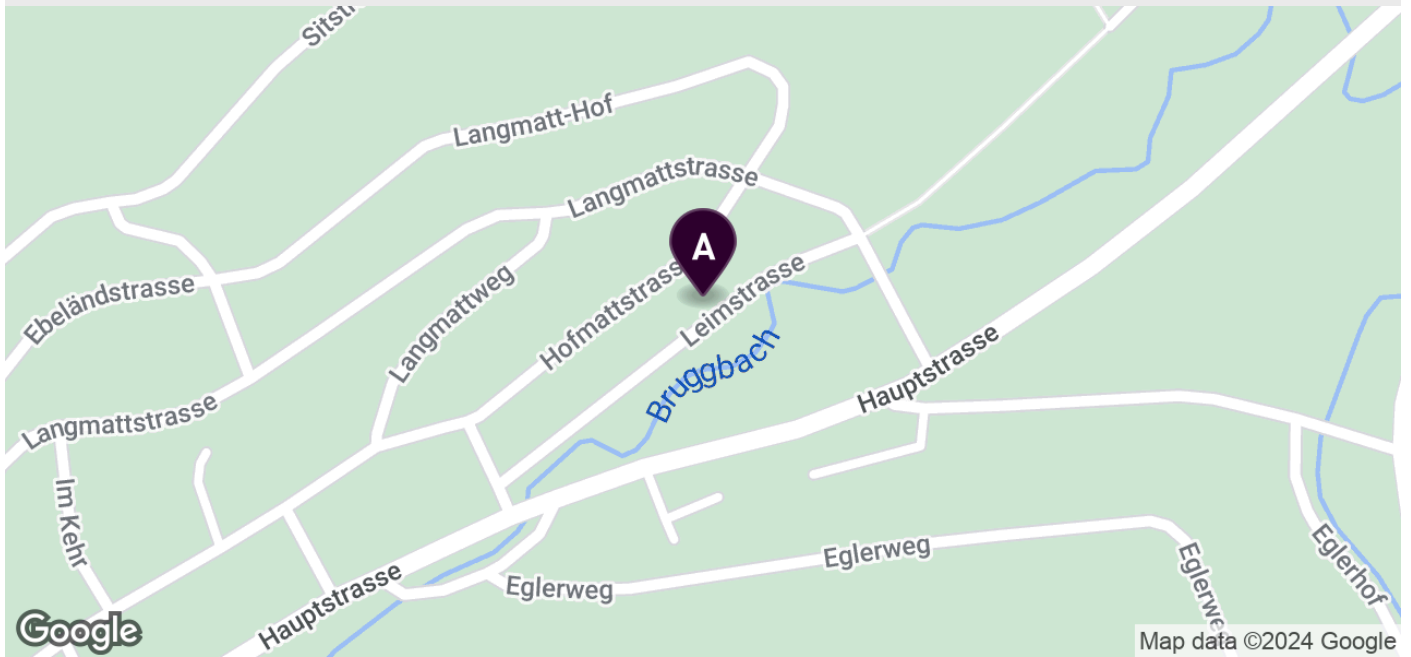
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Tragbarkeitsrechnung	15
Kontakt	16

Lage

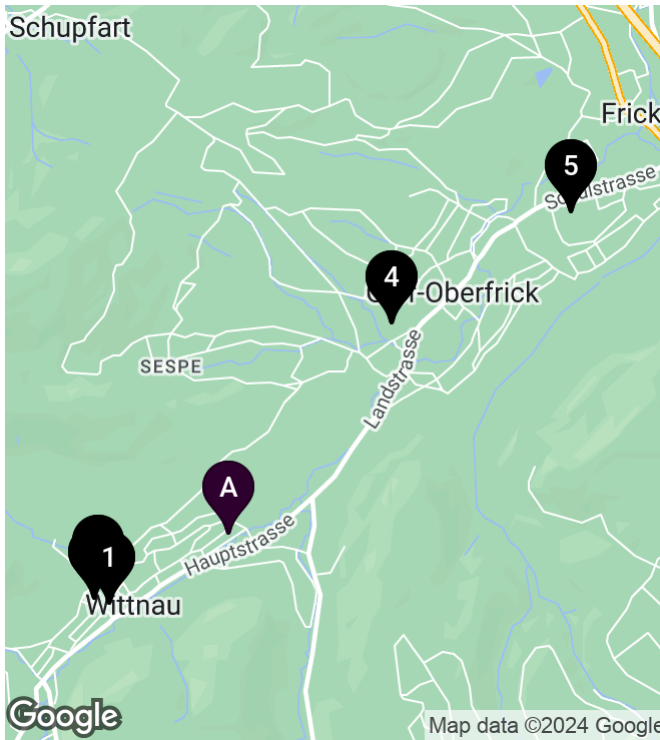


ADRESSE

Leimstrasse 17, 5064 Wittnau, Schweiz

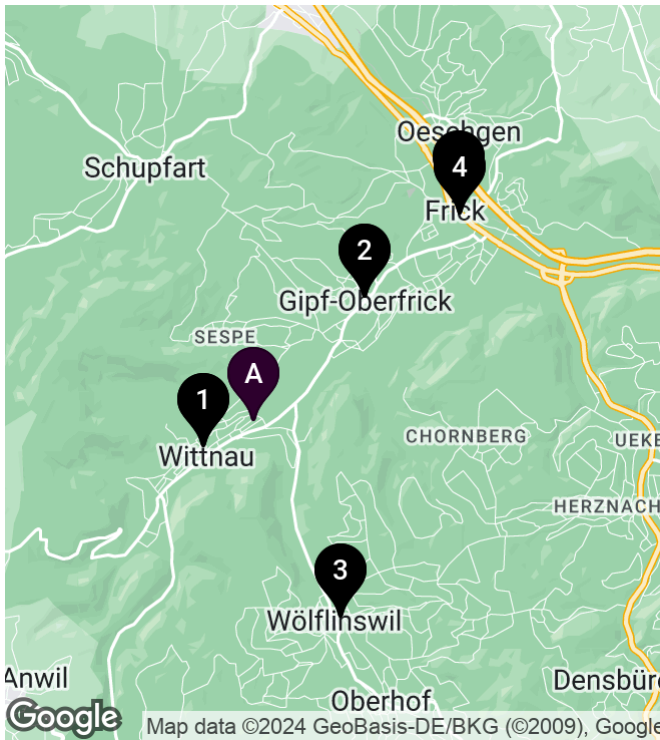


Infrastruktur



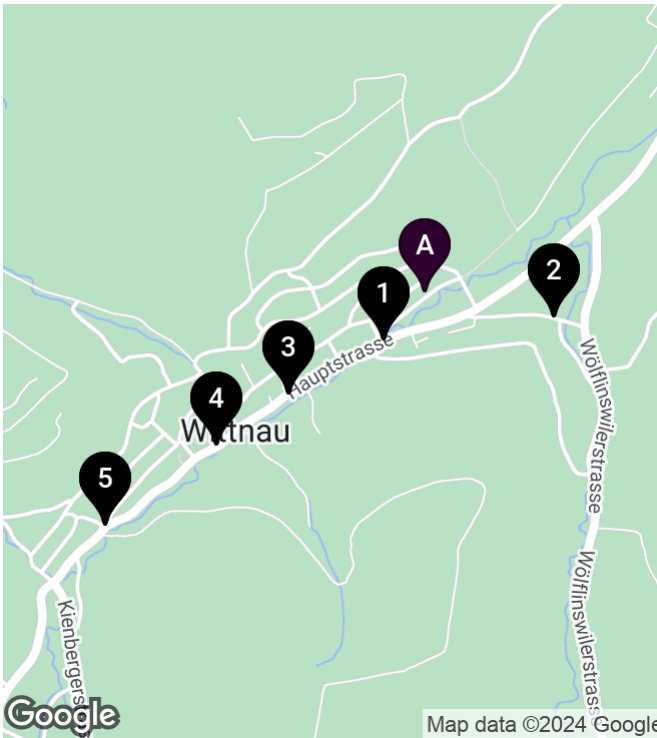
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kindergarten Wittnau 888 m	15'	4'	2'
2 Schulhaus 903 m	16'	5'	3'
3 Schule Oberhof 956 m	16'	5'	2'
4 Schule Gipf-Oberfrick 1.7 km	25'	5'	4'
5 Aula Schule Ebnet 3 km	48'	10'	5'






Einkauf

1 Volg 718 m	12'	3'	2'
2 Volg 2.1 km	30'	7'	3'
3 Volg 2.8 km	47'	13'	4'
4 Migros-Supermarkt - Frick 3.8 km	53'	11'	7'
5 Coop Supermarkt Frick 3.8 km	53'	12'	7'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Wittnau, Hofmatt 202 m	3'	1'	1'
2 Wittnau, Erlenhof 426 m	8'	2'	1'
3 Wittnau, alte Post 547 m	8'	2'	1'
4 Wittnau, Mitteldorf 831 m	12'	3'	2'
5 Wittnau, Obere Gasse 1.3 km	19'	5'	2'

Beschreibung

Viel Platz und Ruhe in der Gemeinde Wittnau

Diverses Informationsmateriel wie die vollständige Dokumentation, Grundrisspläne und gegebenenfalls Videoaufnahmen finden Sie unter **www.arimo.ch**

Entdecken Sie dieses geräumige und stets renovierte und modern anmutende Einfamilienhauses in der idyllischen Gemeinde Wittnau im Kanton Aargau. Dieses grosszügige Haus, auf einer wunderbaren Parzelle mit direktem Blick auf den "Bruggbach" bietet nicht nur eine schöne Aussicht, sondern auch viel Platz und Privatsphäre.

Nicht nur mit viel Fläche und grossen, sonnendurchfluteten Räumen bietet dieses Haus den idealen Rahmen für ein anspruchsvolles Wohnen. Geniessen Sie auch die Ruhe und Schönheit der Natur, die sich direkt vor Ihrer Haustüre entfaltet, während Sie dennoch die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten schätzen.

Ob für Familien, die nach dem idealen Ort für das Aufwachsen ihrer Kinder suchen, oder für Paare, die sich nach einem exklusiven Rückzugsort mit viel Platz sehnen – dieses Haus in Wittnau könnte Ihre Wünsche erfüllen.

Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mobile +41 76 612 95 77
mfr@arimo.ch

Verkaufsmodalitäten

Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt werden je hälftig getragen).

Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 30'000.00

Antritt: 01. Mai 2025

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.05.2025
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Etagen	3
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	1375
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe

Angebot

Verkaufspreis	CHF 985'000.-
---------------	---------------

Flächen

Bruttowohnfläche	218 m ²
Grundstücksfläche	598 m ²
Balkonfläche	8 m ²
Terrassenfläche	40 m ²
Gebäudevolumen	853 m ³

Eigenschaften

- Balkon
- Cheminée
- Doppelgarage
- Gepflegt
- Kachelofen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Impressionen















Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	985'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	788'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	656'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	131'333.–			
Eigenmittel	197'000.–			20.00%
Kosten		4'834.–	58'006.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'283.–	39'400.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		730.–	8'756.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		821.–	9'850.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		14'501.–	174'017.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

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
Mitinhaber / Geschäftsleitung / Leiter Vermarktung

M: +41 76 612 95 77
mfr@arimo.ch



Anbieter

arimo bewirtschaftung und
vermarktung ag

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: +41 62 865 05 05

info@arimo.ch
www.arimo.ch