



8 ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Viel Platz, toller Zustand, Privatsphäre



ADRESSE

Lätteweg 4, 5212 Hausen, Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'850'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

228 m²



ZIMMER

8



BAUJAHR

2000



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

592 m²

Inhaltsverzeichnis

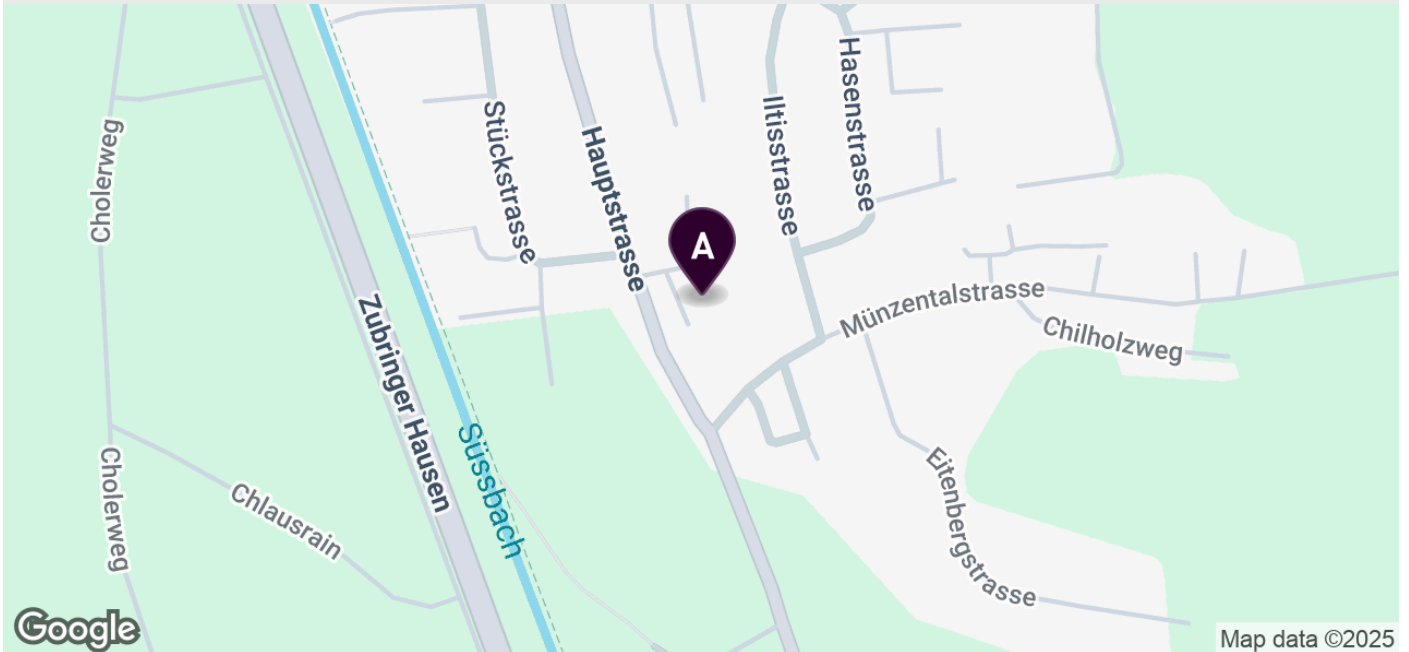
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	28
Tragbarkeitsrechnung	32
Kontakt	33

Lage

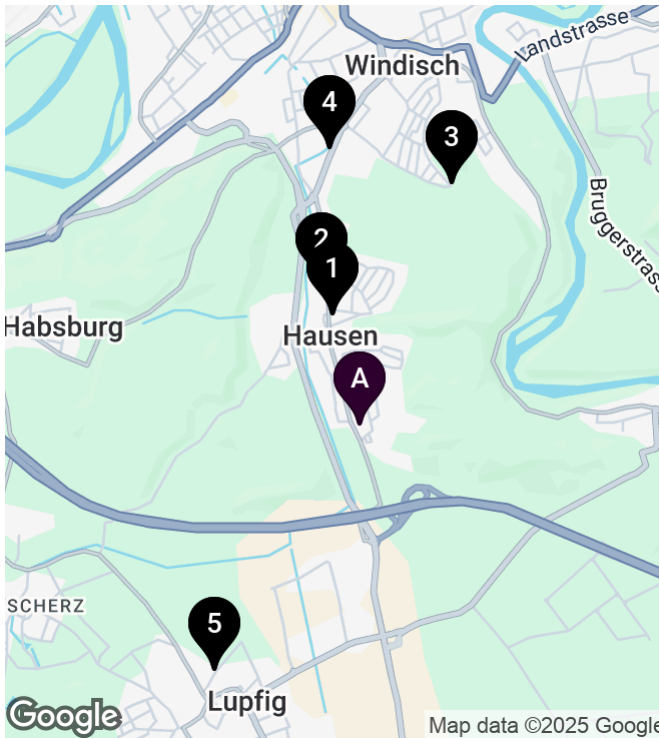


ADRESSE




Lätteweg 4, 5212 Hausen, Schweiz

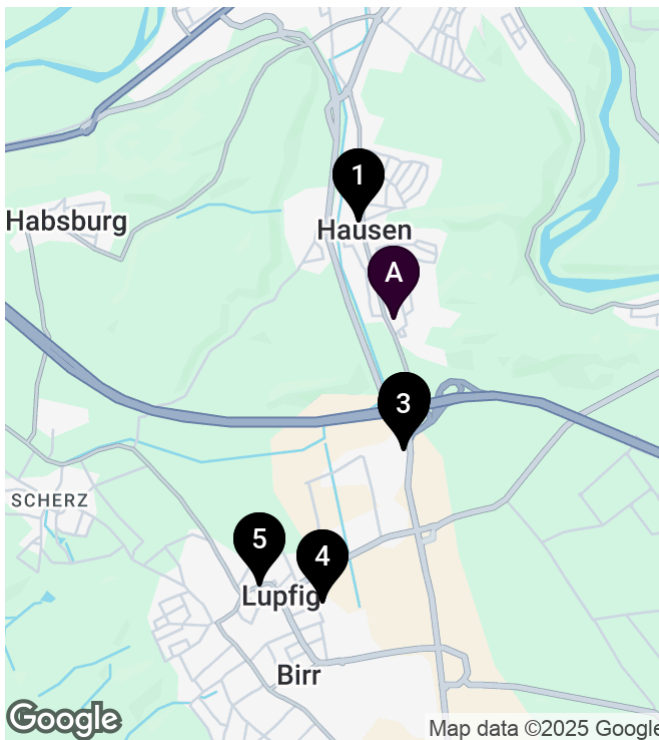


Infrastruktur





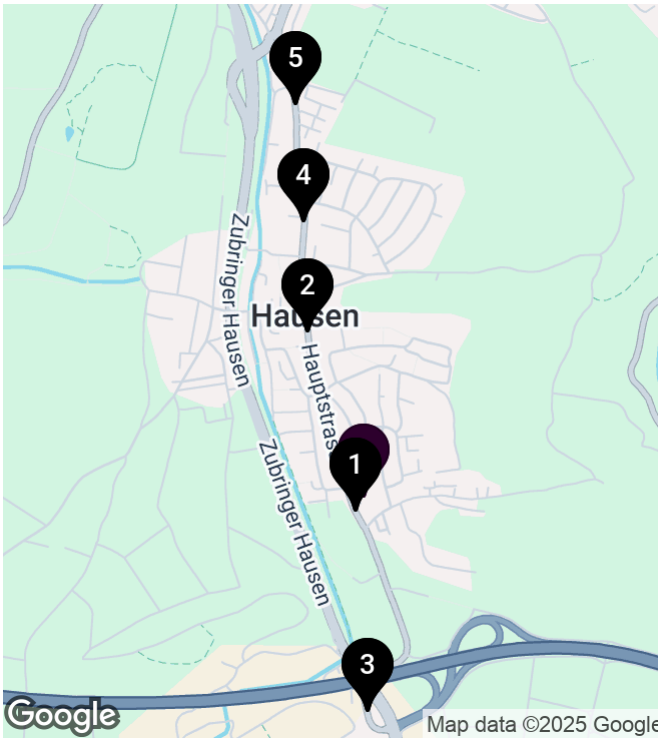
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schule 730 m	10'	2'	2'
2 KiTa Sonneschii Hausen 927 m	13'	3'	3'
3 Kindergarten Chalchmoos 1.7 km	33'	9'	6'
4 Kindergarten Kornfeld 1.8 km	25'	5'	3'
5 Kindergarten Lupfig 1.8 km	39'	12'	7'






Einkauf

			
1 Dino Express GmbH 666 m	9'	3'	2'
2 seebli center 815 m	14'	4'	3'
3 Coop Supermarkt Lupfig 846 m	14'	4'	3'
4 Migros-Supermarkt - Lupfig 1.9 km	46'	13'	6'
5 Volg 1.9 km	41'	13'	6'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Hausen AG, Stollen 52 m	2'	1'	1'
2 Hausen AG, Post 562 m	8'	2'	1'
3 Lupfig, Seebli 690 m	12'	3'	2'
4 Hausen AG, Turnhalle 907 m	12'	3'	2'
5 Windisch, Garage Knecht 1.3 km	17'	4'	3'

Beschreibung

Grosszügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, pflegeleichtem Aussenbereich und viel Privatsphäre

Willkommen am **Lätteweg 4 in Hausen** – hier erwartet Sie mehr als nur ein Haus. Dieses aussergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen ein Wohngefühl, das begeistert: **8 helle, grosszügige Zimmer** und eine charmante **2-Zimmer-Einliegerwohnung** schaffen ein wahres Raumwunder, das keine Wünsche offenlässt.

Ob für die **grosse Familie**, als **Mehrgenerationenhaus** oder zur **idealen Kombination von Wohnen und Arbeiten** – hier geniessen Sie maximale Flexibilität und viel Platz für Ihre individuellen Lebensentwürfe.

Das Haus befindet sich in **sehr gutem Zustand**: Regelmässige Renovationen und liebevolle Pflege machen es möglich, dass Sie **ohne zusätzlichen Aufwand** einziehen und sich vom ersten Moment an zuhause fühlen können.

Doch das ist noch lange nicht alles: Der **Aussenbereich** ist ein echtes Highlight! Der Garten ist vollständig vor Blicken geschützt und lädt zum Entspannen und Geniessen ein. Hier finden Sie Ihre persönliche **Oase der Ruhe und Privatsphäre**. Ein besonderes Extra: **ein Pizzaofen** – perfekt für lange Sommerabende mit Freunden und Familie. Selbst bei Regen sitzen Sie dank des **überdachten Aussenbereichs** jederzeit angenehm im Freien.

Auch die **Lage** könnte kaum besser sein: Das beliebte Hausen verbindet **ländliche Idylle** mit einer **guten Infrastruktur**. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder eine schnelle Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Dieses **besondere Anwesen** bietet **grosszügigen Raumkomfort** und einen **pflegeleichten Aussenbereich**.

Objektbeschreibung:

- 8 Zimmer
- Baujahr 2000
- Grundstückfläche: 592 m²
- Brutto-/Nettofläche: 228 / 222 m²
- Nutzfläche: 419 m²
- Kellerfläche: 90 m²
- Sehr gepflegter Zustand / laufend renoviert
- Fliesen und Eichenparkettböden
- Grosszügige Einbauküche
- Zweiseitig verglastes Cheminée
- Grosser gedeckter Sitzplatz im Aussenbereich
- Grosser Keller mit Waschturm
- Gas-/Bodenheizung
- Grosszügige Doppelgarage und Aussenparkplätze für weitere 4

bis 5 Autos.

- 2 Zimmer Einliegerwohnung im 1. OG mit separatem Eingang und rund 48 m² Wohn- und rund 61 m² Gesamtnutzfläche.
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern.

Bilder/Unterlagen:

- Manche Online-Verkaufsplattformen sind in der Darstellung von Bildern und Unterlagen limitiert.
- Das vollständige Inserat mit sämtlichen Bildern, einem virtuellen Rundgang sowie Drohnenaufnahme finden Sie auch auf unserer Website www.arimo.ch/kaufen

Verkaufsmodalitäten:

- Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.
- Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 60'000.00.
- Bezug: Nach Vereinbarung.

Besichtigungen:

- Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur nach vorgängiger Finanzierungs- und Tragbarkeitsabklärung bei einer Bank vereinbart werden können. Danke für Ihr Verständnis.

Ihr Ansprechpartner:

Mirco Fritschi
Mobile 076 612 95 77
mfr@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	8
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	2
Baujahr	2000
Parzellen-Nr.	1585
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'850'000.-
---------------	-----------------

Flächen

Bruttowohnfläche	228 m ²
Nettowohnfläche	222 m ²
Nutzfläche	419 m ²
Grundstücksfläche	592 m ²
Kellerfläche	90 m ²
Gebäudevolumen	1'585 m ³

Eigenschaften

- Cheminée
- Sonnig
- Doppelgarage
- Tumbler
- Kinderfreundlich
- Waschmaschine

Impressionen



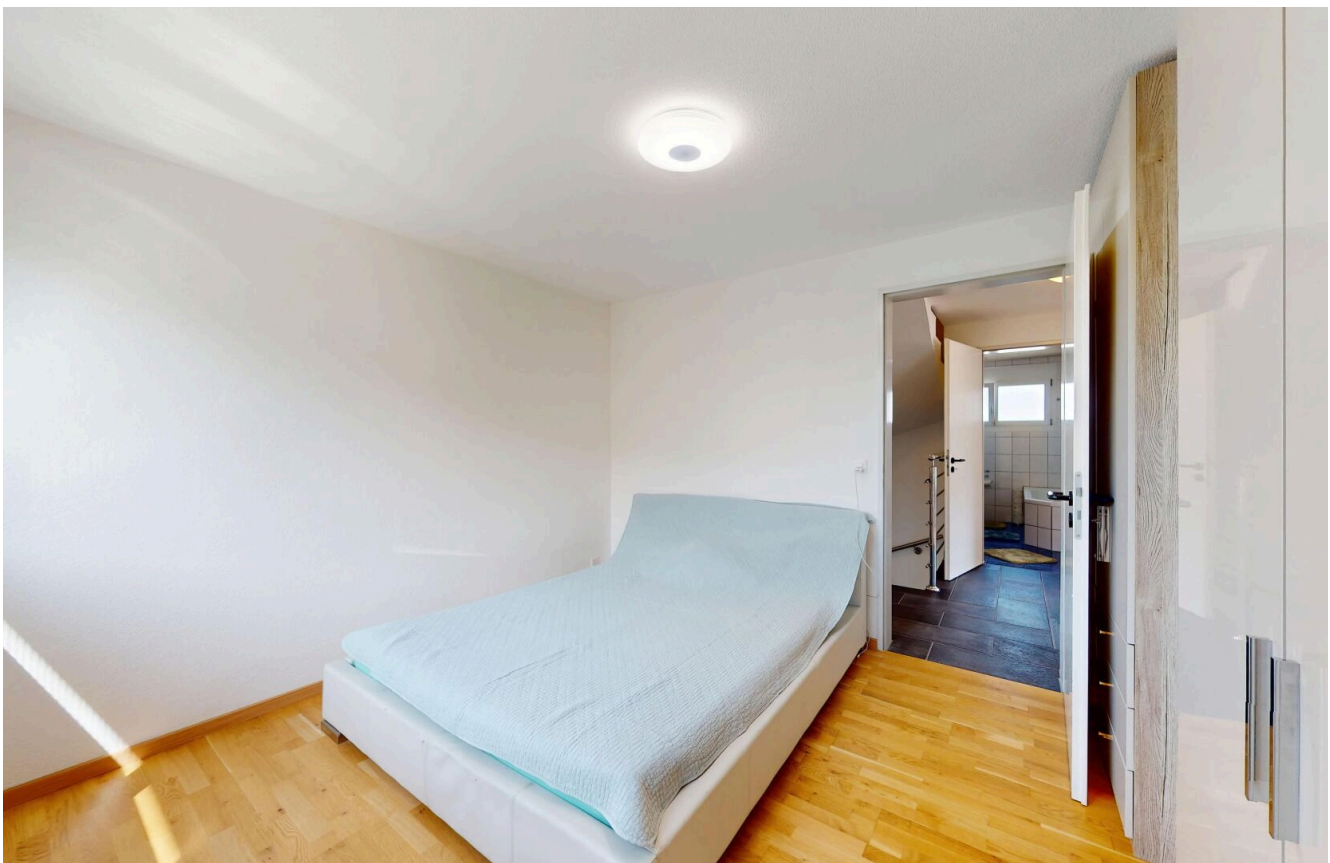




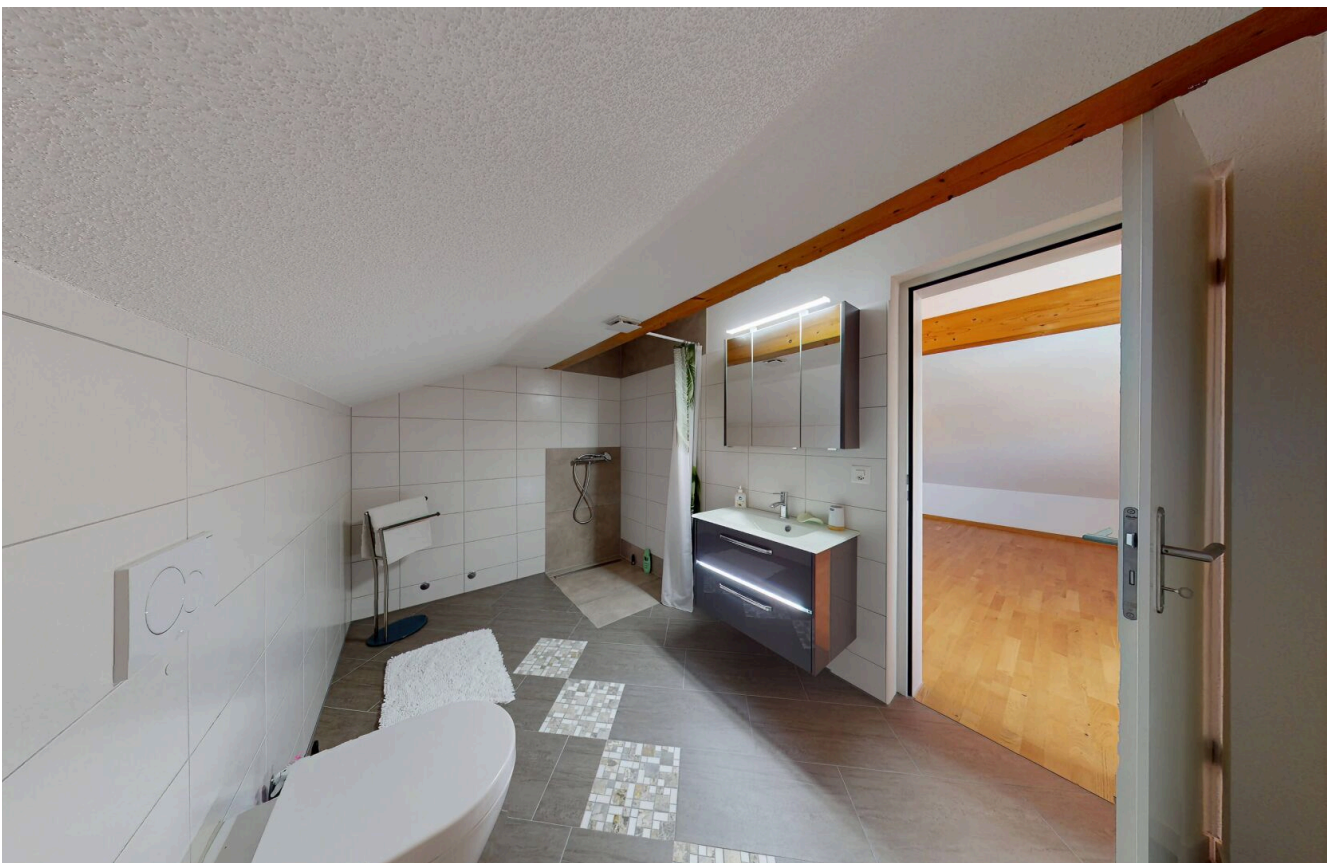












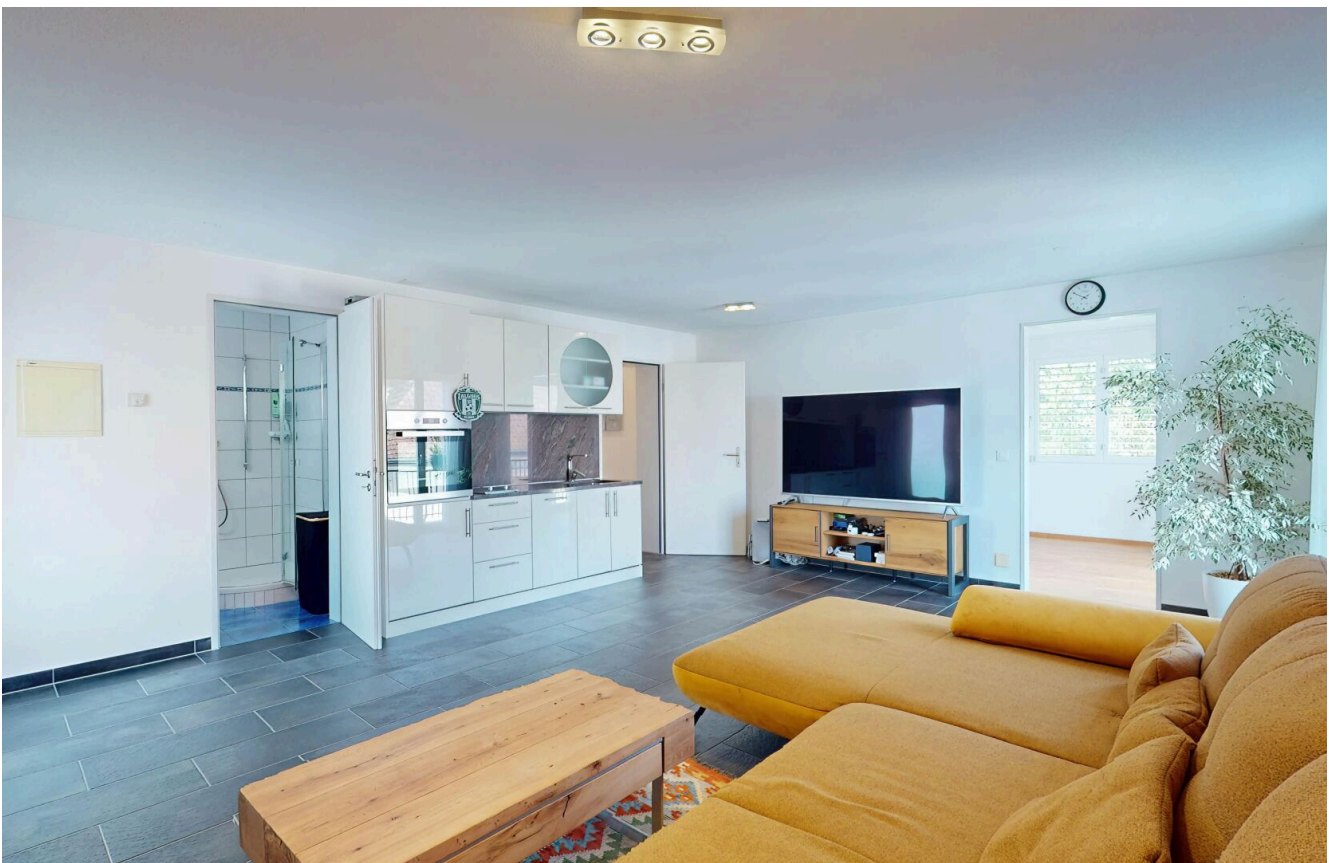












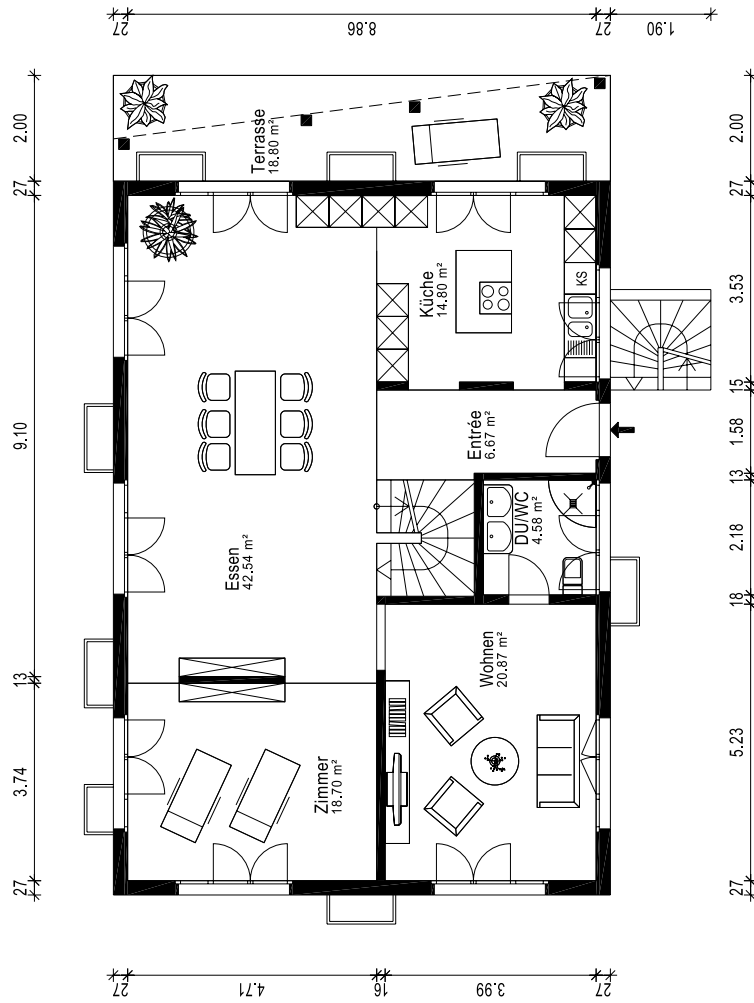








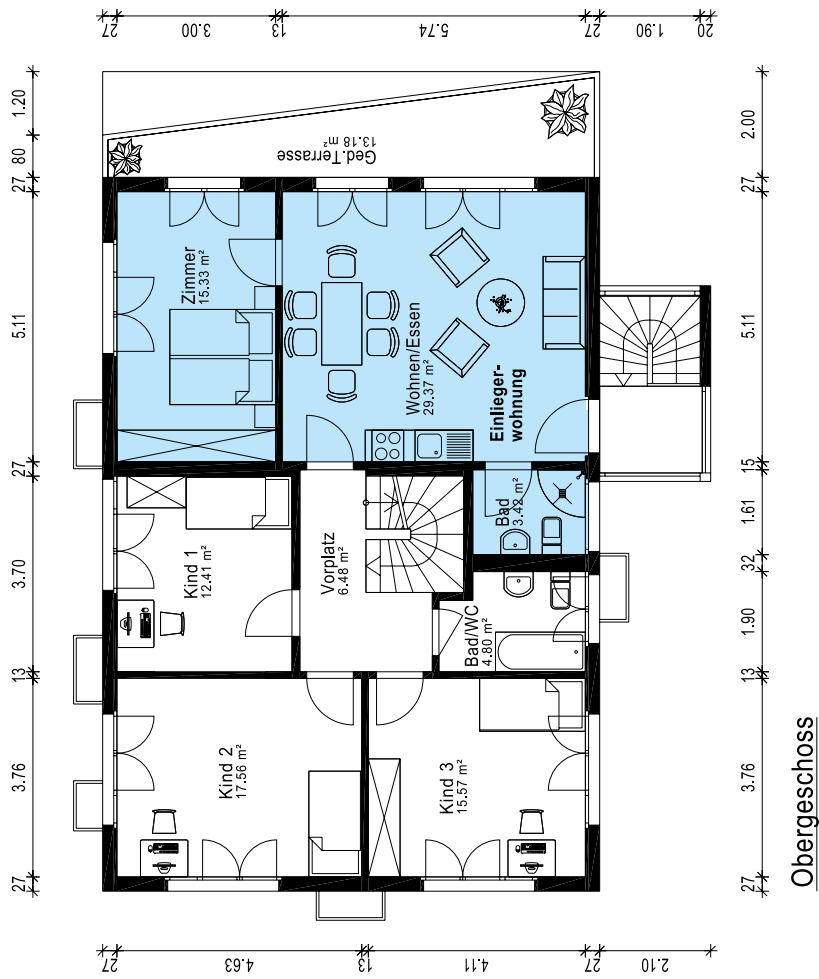
Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

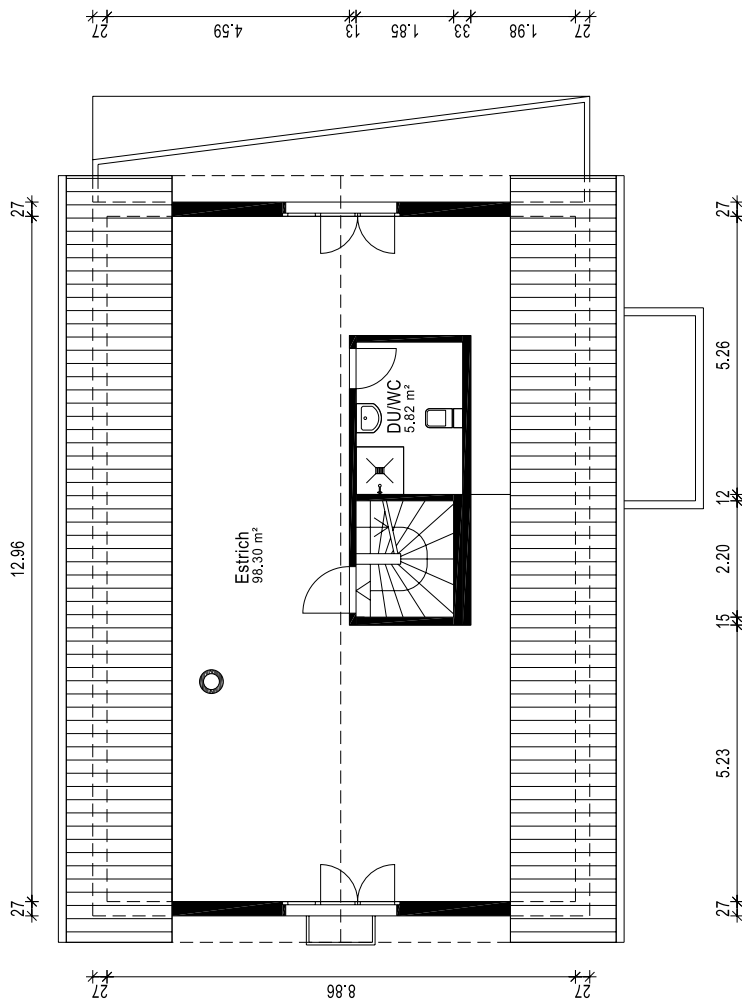
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss mit Einliegerwohnung



Grundriss Obergeschoss mit Einliegerwohnung

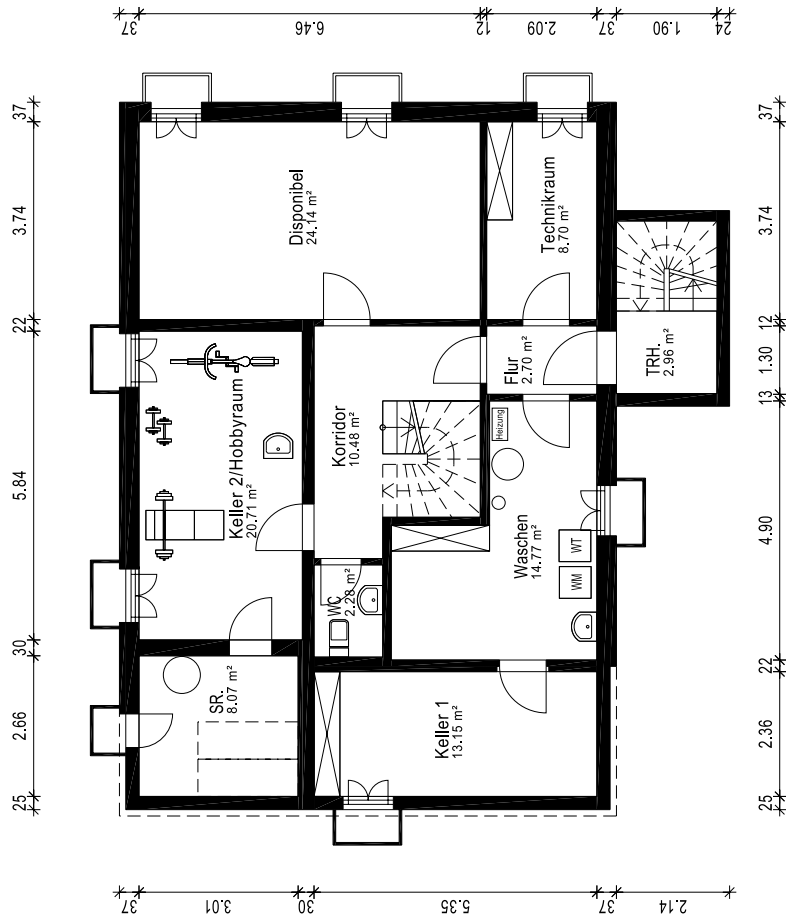
Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Untergeschoss



Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'850'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'480'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'233'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	246'667.–			
Eigenmittel	370'000.–			20.00%
Kosten		9'079.–	108'944.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		6'167.–	74'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'370.–	16'444.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'542.–	18'500.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		27'236.–	326'833.–	
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 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 / Geschäftsführung / Leiter Vermarktung

M: 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 076 612 95 77

mfr@arimo.ch
www.arimo.ch