



## EINFAMILIENHAUS (H-01) IN VILLIGEN

Minergie, Komfortlüftung, optionaler Lift, optionaler Pool



### ADRESSE

Hauptstrasse 17A, 5234 Villigen,  
Schweiz



### OBJEKTART

Einfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'650'000.-



### VERFÜGBAR AB

01.12.2027



### BRUTTOWOHNFLÄCHE

227 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

7.5



### BAUJAHR

2026



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

523 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

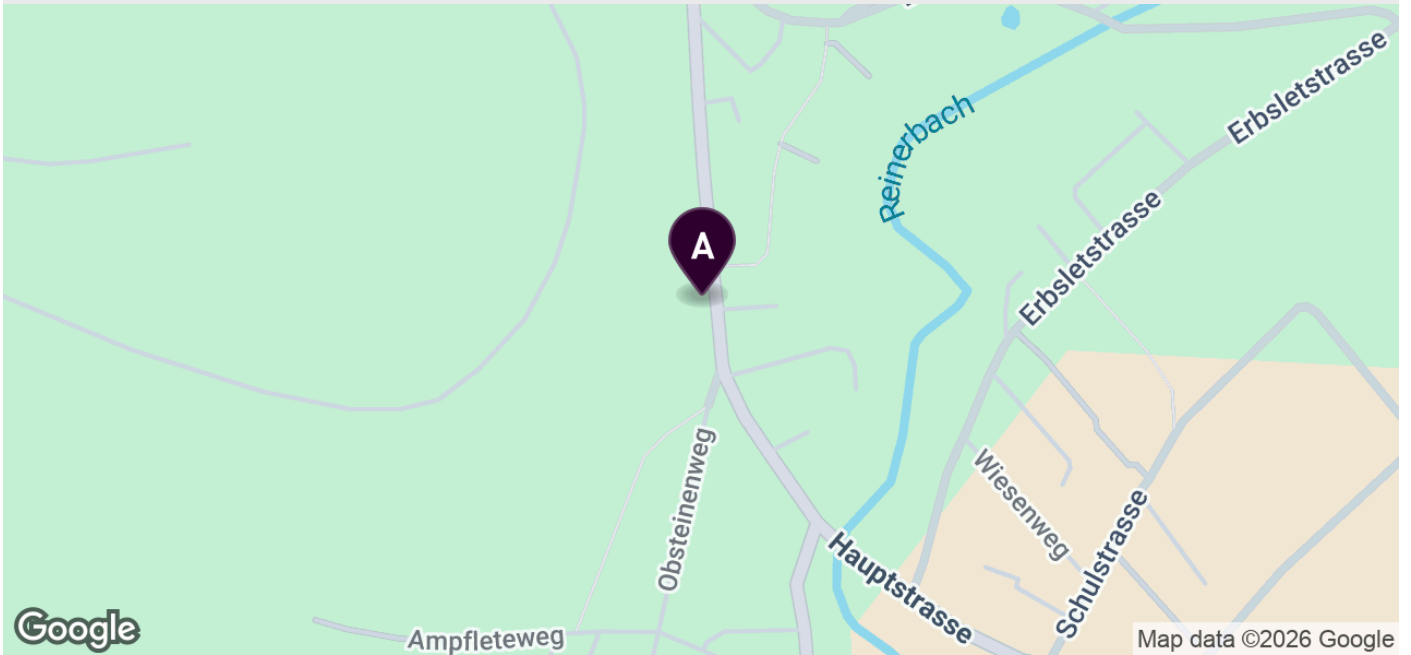
Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschrieb .....	08
Impressionen .....	09
Dokumente .....	13
Tragbarkeitsrechnung .....	22
Kontakt .....	23

## Lage

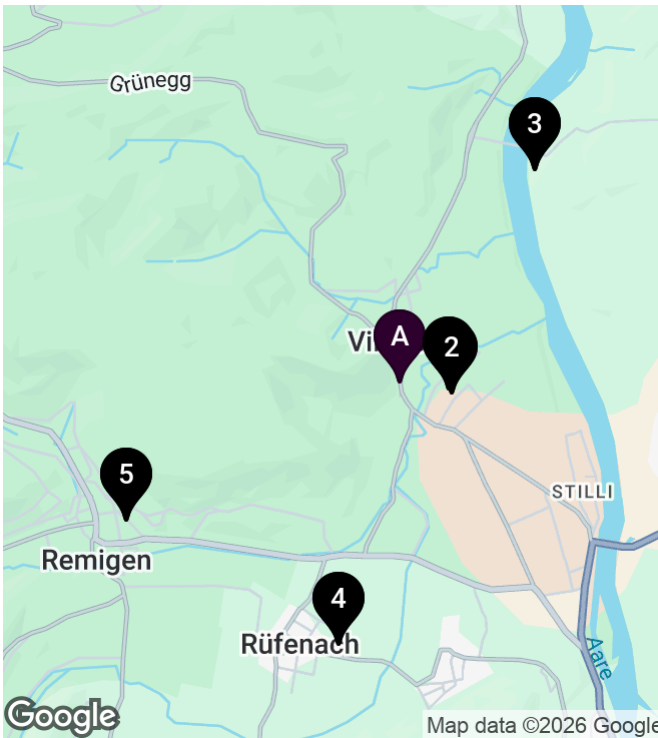


### ADRESSE

Hauptstrasse 17A, 5234 Villigen, Schweiz

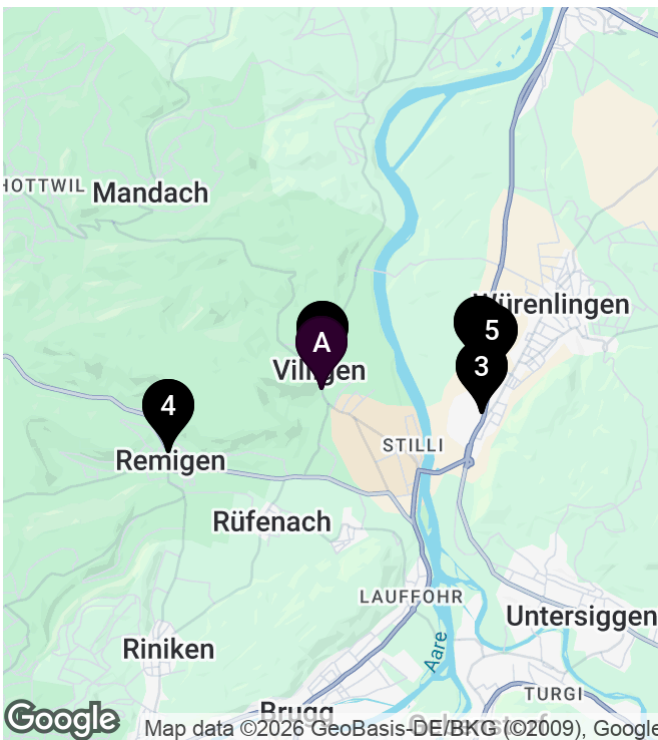


## Infrastruktur



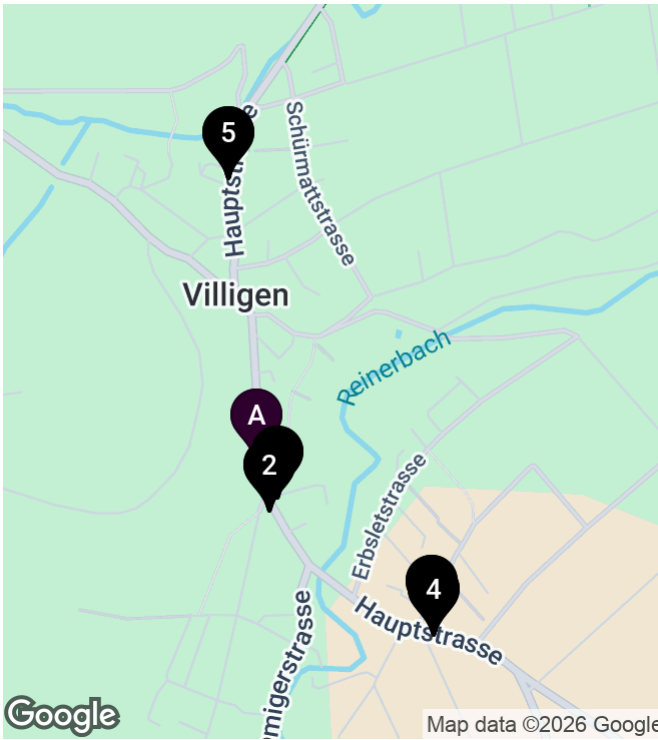
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Schulhaus</b> 322 m	9'	2'	1'
<b>2 Schule Villigen</b> 341 m	9'	2'	1'
<b>3 Kindertagesstätte Nanolino</b> 1.6 km	31'	7'	3'
<b>4 Schule Rüfenach</b> 1.7 km	25'	8'	5'
<b>5 Kindergarten</b> 2 km	36'	9'	5'



### Einkauf

<b>1 Volg</b> 204 m	3'	1'	1'
<b>2 Coop Pronto Shop mit Tankstell...</b> 2.1 km	48'	13'	6'
<b>3 migrolino Würenlingen</b> 2.1 km	41'	11'	6'
<b>4 Volg</b> 2.1 km	40'	11'	6'
<b>5 Aarepark Würenlingen</b> 2.2 km	49'	14'	6'



**Öffentlicher Verkehr**

			
<b>1 Villigen, Husberg</b> 68 m	1'	1'	1'
<b>2 Villigen, Husberg</b> 81 m	1'	1'	1'
<b>3 Villigen, Gemeindehaus</b> 387 m	6'	1'	1'
<b>4 Villigen, Gemeindehaus</b> 399 m	6'	1'	1'
<b>5 Villigen, Vor Tor</b> 456 m	7'	2'	1'

## Beschreibung

### Drei aussergewöhnliche Einfamilienhäuser in Villigen

An der Hauptstrasse 19 in Villigen verkaufen wir ein sehr grosszügiges, freistehendes Einfamilienhaus, das Tradition und Moderne auf einzigartige Weise vereint.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch ein grosszügiges Raumangebot, hochwertige Ausstattung und modernsten Baustandard. Der Neubau ist Minergie-zertifiziert und verfügt jeweils über eine Wärmepumpenheizung sowie eine Komfortlüftung für ein nachhaltiges und angenehmes Wohnklima.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, kombiniert mit grosszügigen Gartenflächen und der ruhigen Lage auf der Gebäuderückseite, schafft ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Direkt angrenzend an eine unverbaubare Grünzone geniessen Sie Erholung im Grünen – ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Es besteht die Möglichkeit, einen Pool zu errichten. Die Baubewilligung dafür ist bereits vorhanden. Bei Interesse zeigen wir Ihnen die Mehrkosten gerne auf.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Tiefgarage. Darüber hinaus kann optional ein Lift eingebaut werden, der selbst das zweite Dachgeschoss barrierefrei erschliesst.

Gerne erzählen wir Ihnen mehr über diese aussergewöhnlichen Objekte und beantworten Ihre Fragen bei einem persönlichen Gespräch.

### Objektbeschreibung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- 7.5 Zimmer
- Baujahr 2026/2027
- Neubau/Erstbezug
- Minergie-zertifiziert
- Komfortlüftung
- Wasserenthärtungsanlage
- Lift für uneingeschränkte Barrierefreiheit
- Fliesen und Eichenparkettböden
- Grosszügige Einbauküche mit grosser Kochinsel
- Grosser gedeckter Sitzplatz im Aussenbereich
- Kleiner Balkon im Obergeschoss
- Kellerraum mit Komfortlüftung
- Wärmepumpe Heizung, Bodenheizung
- Zwei Tiefgaragenplätze (hintereinander angeordnet) müssen für CHF 50'000.00 (beide) dazugekauft werden und sind im ausgewiesenen Kaufpreis noch nicht enthalten.
- Weitere Einzelparkplätze, zu CHF 35'000.00 pro Platz, können

nach Absprache dazugekauft werden.

- Ladestation für E-Auto vorbereitet

#### **Bilder/Unterlagen:**

Manche Online-Verkaufsplattformen sind in der Darstellung von Bildern und Unterlagen limitiert.

Das vollständige Inserat mit sämtlichen Bildern finden Sie auch auf unserer Website [www.arimo.ch/kaufen](http://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:** Voraussichtlich per 01.12.2027

#### **Ihr Ansprechpartner:**

Mirco Fritschi  
Mobile 076 573 50 50  
[mfr@arimo.ch](mailto:mfr@arimo.ch)

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	01.12.2027
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Etagen	4
Anzahl Gäste WC	2
Baujahr	2026
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'650'000.-
---------------	-----------------

### Zusatzangebote

**1 x Duplex Garage**  
CHF 50'000.-

**1 x Garage**  
CHF 35'000.-

### Flächen

Bruttowohnfläche	227 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	218 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	294 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	523 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	8 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	28 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	25 m <sup>2</sup>

### Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kinderfreundlich
- Lift
- Minergie
- Neubau
- Rollstuhlgängig
- Sonnig
- Swimmingpool
- Tumbler
- Waschmaschine

## Impressionen





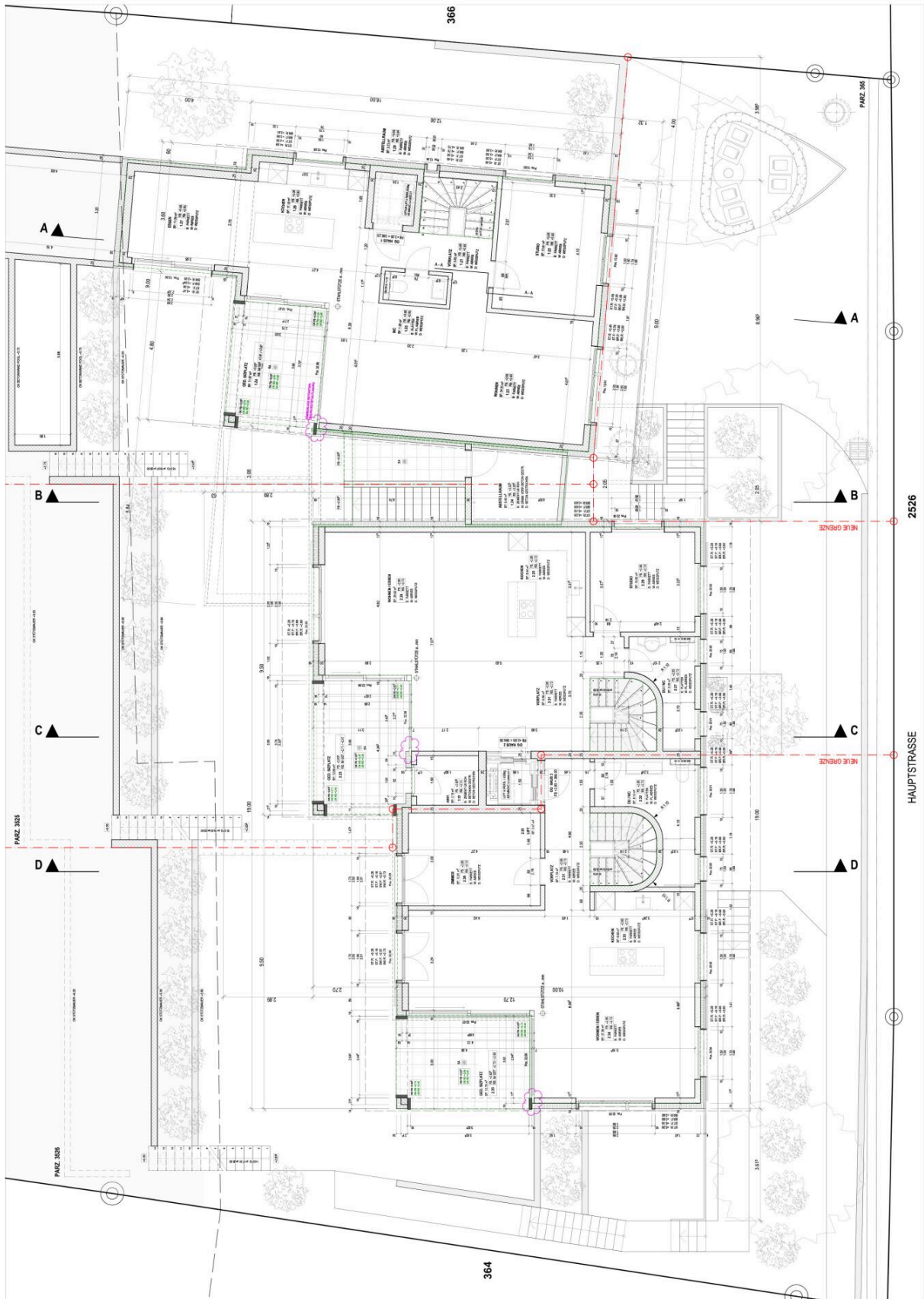




## Erdgeschoss

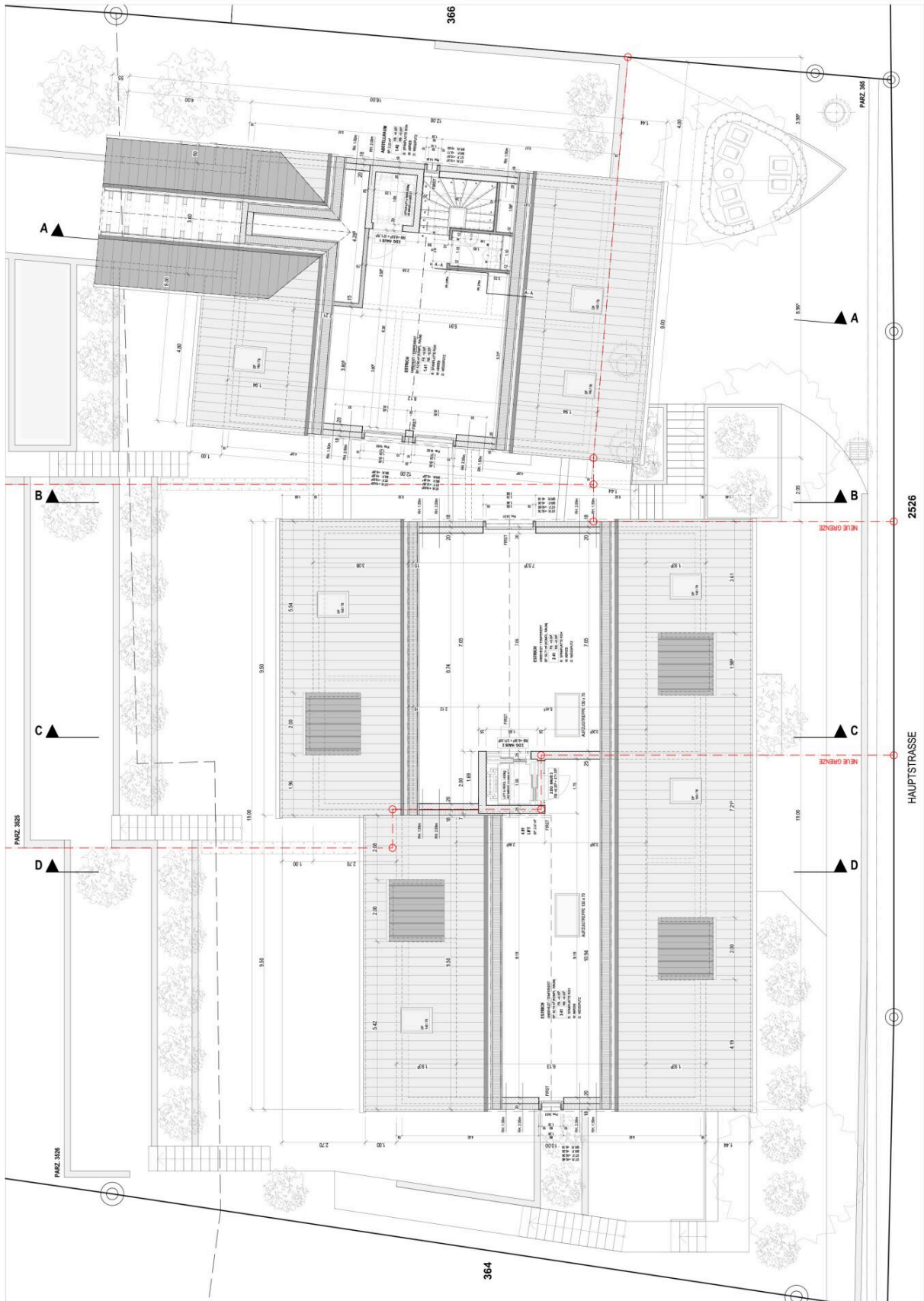


Obergeschoss





Dachgeschoss 2

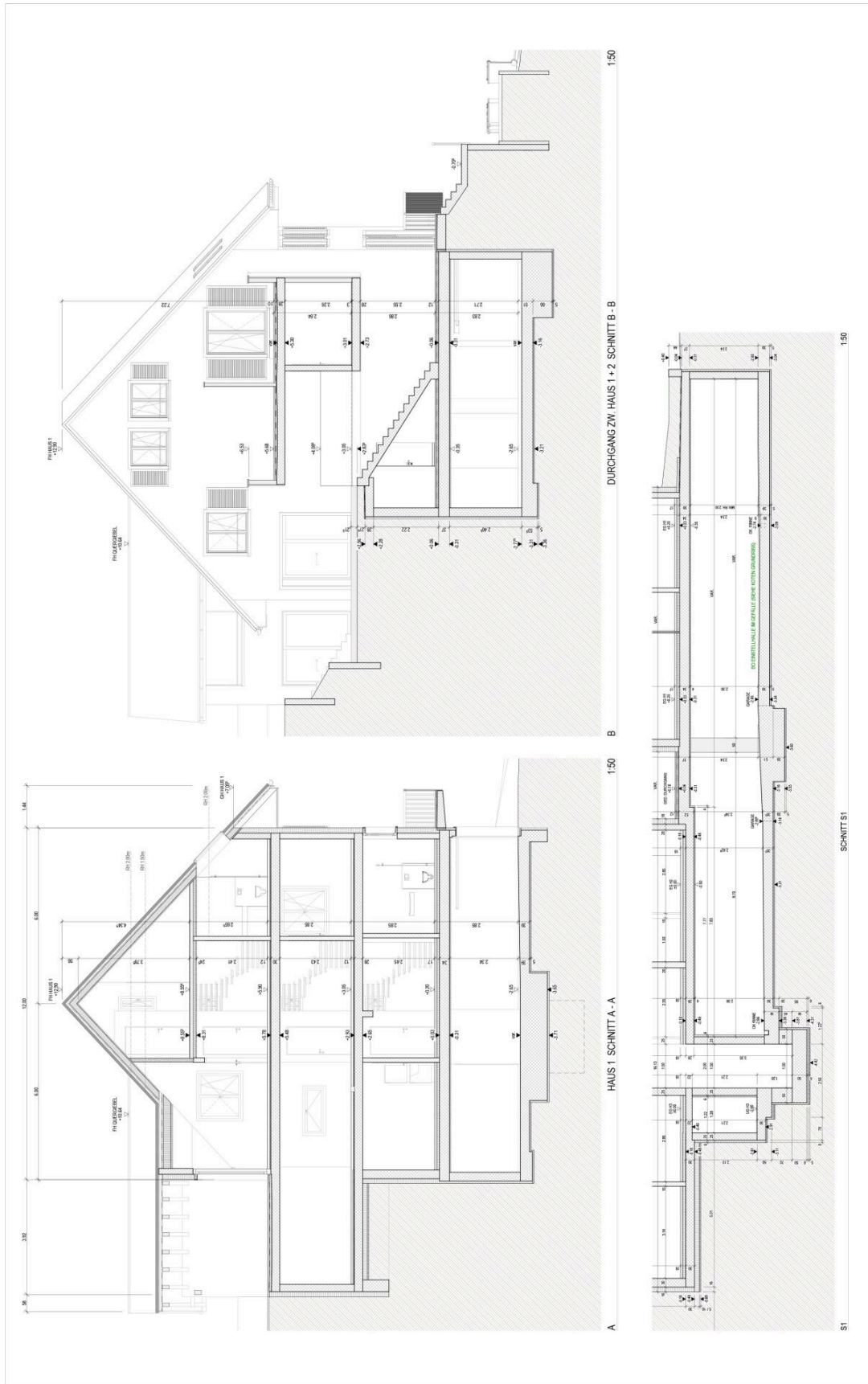




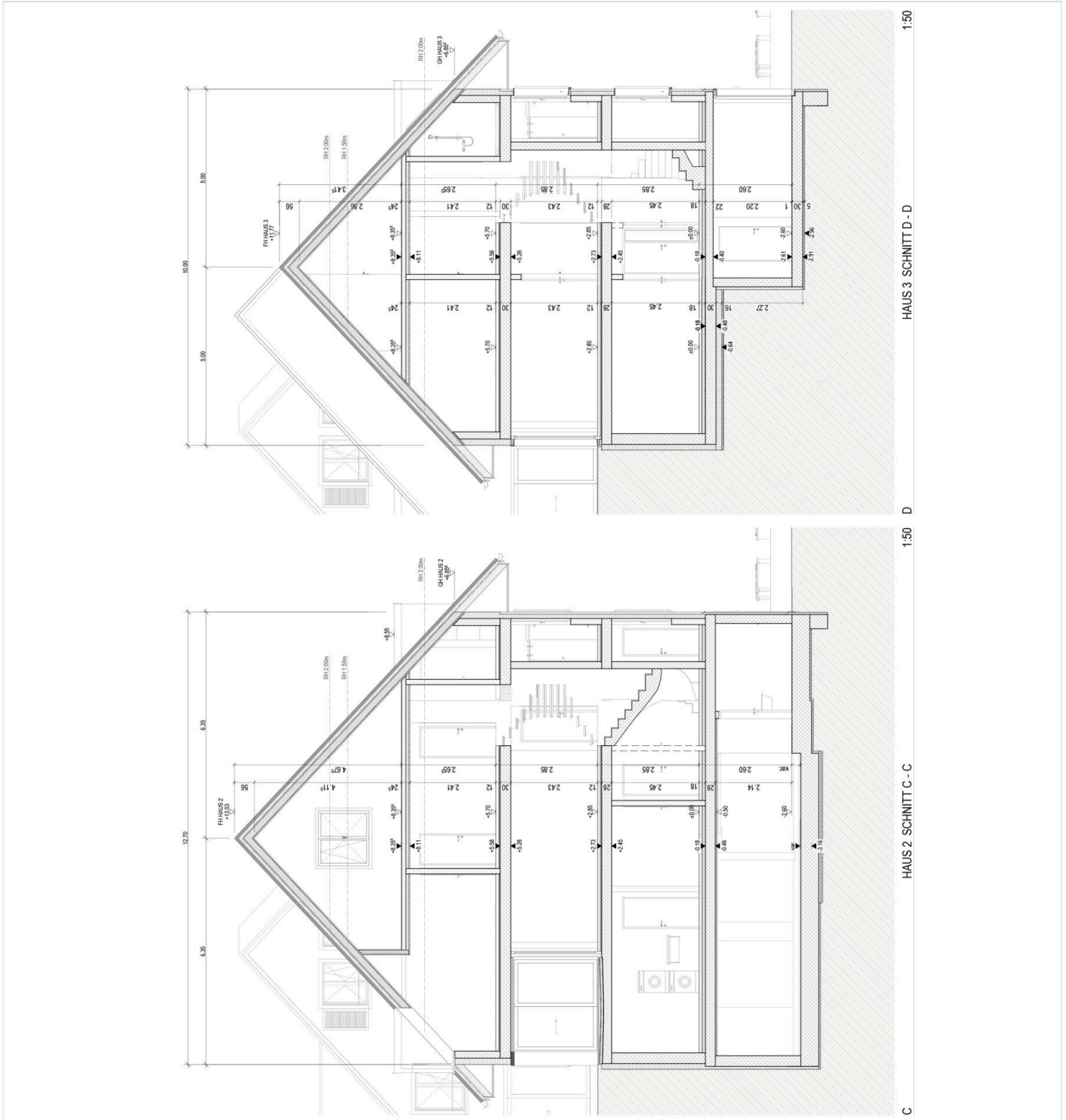
## Umgebung



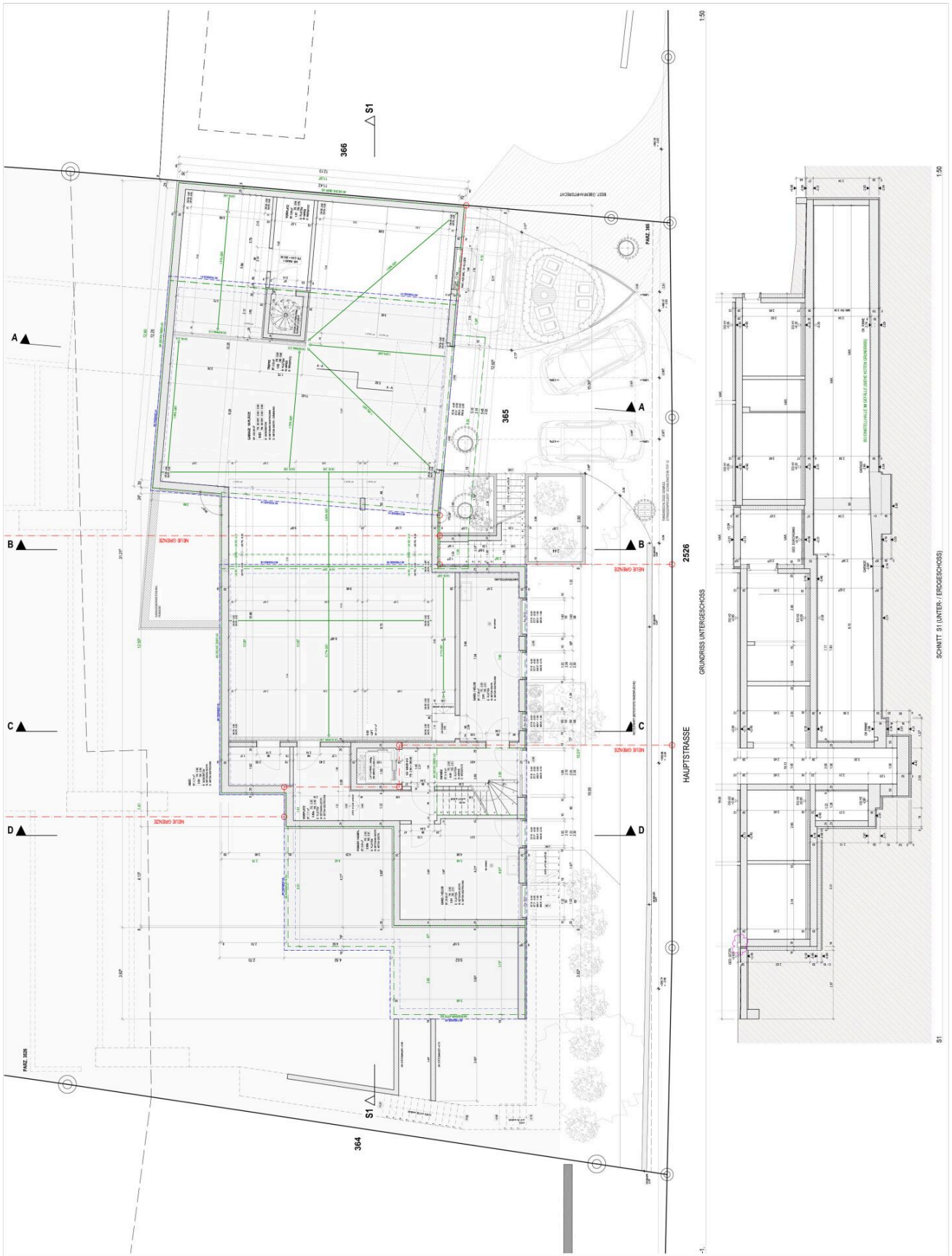
Schnitt 1



Schnitt 2



# Garage



## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>1'650'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'320'000.–</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'100'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	220'000.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>330'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>8'097.–</b>	<b>97'167.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'500.–	66'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'222.–	14'667.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'375.–	16'500.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>24'292.–</b>	<b>291'500.–</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 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: 076 753 50 50  
mfr@arimo.ch



### Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37  
5070 Frick

T: 076 753 50 50

mfr@arimo.ch  
www.arimo.ch