



## 3 1/2 ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG

sonnig, zentral, ruhig



### ADRESSE

Hohle Gasse 26, 4323 Wallbach,  
Schweiz



### OBJEKTART

Wohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 590'000.–



### VERFÜGBAR AB

ab sofort



### BRUTTOWOHNFLÄCHE

117 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

3.5



### BAUJAHR

1998

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	09
Impressionen .....	10
Dokumente .....	17
Tragbarkeitsrechnung .....	19
Kontakt .....	20

## Die Gemeinde Wallbach

Wallbach ist mit rund 2'100 Einwohnern eine attraktive und idyllische Wohngemeinde im Bezirk Rheinfelden. Dank der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Autobahn A3 sind die Zentren Basel und Zürich gut erreichbar.

Die Gemeinde überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, einen attraktiven Steuerfuss von 95 % sowie eine familienfreundliche Infrastruktur. Im Dorf befinden sich zwei Kindergartenabteilungen und eine Primarschule. Die Oberstufe wird in Rheinfelden besucht. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Tagesstrukturen und familienergänzende Kinderbetreuung direkt vor Ort. Zudem steht mit der Kinderkrippe Wallbach ein professionelles Betreuungsangebot für Kinder verschiedener Altersstufen zur Verfügung.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten direkt im Dorf zur Verfügung. Weitere Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote befinden sich in den nahegelegenen Gemeinden Möhlin, Rheinfelden, Stein / Bad Säkingen, Laufenburg und Frick.

Wallbach bietet einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Rhein liegt praktisch vor der Haustüre und prägt das attraktive Ortsbild. Die umliegenden Wälder, Felder und Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein. Zahlreiche Vereine und Freizeitangebote tragen zusätzlich zu einem lebendigen Dorfleben und einem starken Gemeinschaftsgefühl bei.

Wallbach vereint naturnahes Wohnen am Rhein mit attraktiven Steuern, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Anbindung an die Wirtschaftszentren Basel und Zürich – ideal für alle, die die Ruhe des Fricktals mit den Vorzügen einer zentralen Lage verbinden möchten.

## Lage



### ADRESSE

Hohle Gasse 26, 4323 Wallbach, Schweiz

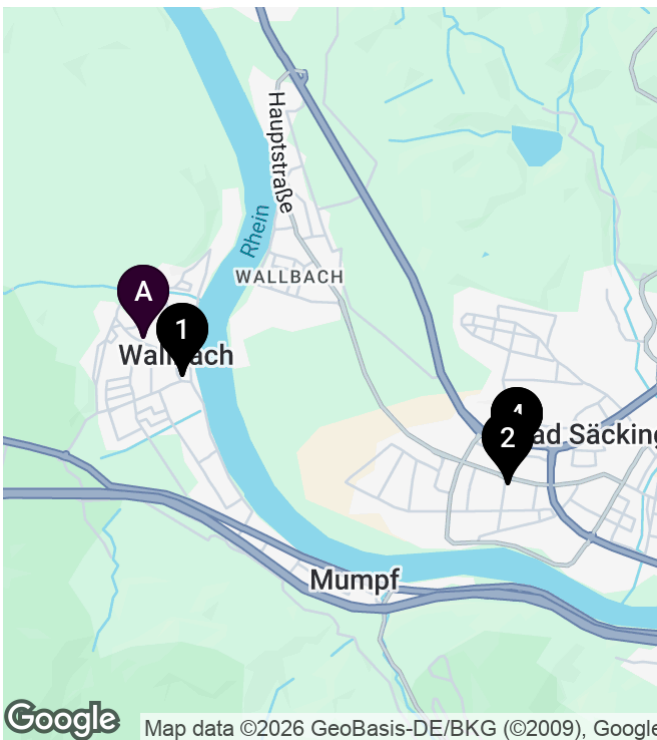


## Infrastruktur



### 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'



### 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 Mumpf</b> 1.5 km	26'	7'	4'

## Beschreibung

### Verkaufsangebot

An der Hohle Gasse 26 im Zentrum von Wallbach befindet sich der ehemalige «Freihof». In diesem im Jahr 1998 errichteten Mehrfamilienhaus dürfen wir Ihnen eine charmante 3½-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss zum Kauf anbieten. Die Liegenschaft mit insgesamt 11 Wohneinheiten überzeugt durch ihren besonderen historischen Charakter und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Gerne stellen wir Ihnen die Maisonettewohnung Nr. 7 näher vor:

- 3 1/2 Zimmer-Maisonettewohnung
- offene Galerie
- Lage im 2. Obergeschoss
- Zugang über das Treppenhaus (**kein Lift**)
- Baujahr 1998
- ca. 117 m<sup>2</sup> Bodenfläche (**inklusive Dachschrägen**)
- helle sonnige Räume
- kein Balkon aber weit öffnbare Fensterelemente im Wohnbereich
- Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftlicher Veloraum
- **Kaufpreis = CHF 590'000.00 inklusive AEH-Platz Nr. 5**
- **Übernahme per sofort möglich**

### Zusätzliche Informationen:

Die Wohnung wurde frisch gestrichen. Je nach individuellem Anspruch bieten die Küche, die Badezimmer sowie die Holzfenster Potenzial für eine Modernisierung beziehungsweise Auffrischung. Dieser Umstand wurde bei der Festlegung des Kaufpreises entsprechend berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass einige Online-Verkaufsplattformen bei der Darstellung von Bildern und Dokumenten Einschränkungen aufweisen. Das vollständige Verkaufsdossier mit sämtlichen Bildern, Unterlagen und Downloadmöglichkeiten finden Sie auf unserer Website unter [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 25'000.00.
- Bezug: Per sofort möglich

Gerne erzählen wir Ihnen mehr über dieses tolle Objekt und beantworten Ihre Fragen im persönlichen Gespräch.

Ihr Ansprechpartner

Mirco Fritschi  
Mobile 076 573 50 50  
mfr@arimo.ch

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	2
Zimmer	3.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	10
Baujahr	1998
Parzellen-Nr.	171
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 590'000.-
---------------	---------------

### Zusatzangebote

**1 x Tiefgarage**  
Inklusiv

### Flächen

Bruttowohnfläche	117 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	10 m <sup>2</sup>
Wertquote	121/1000

### Eigenschaften

- Cheminée
- Ruhig
- Kinderfreundlich
- Sonnig

## Impressionen



















## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>590'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>472'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	393'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	78'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>118'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>2'895.–</b>	<b>34'744.–</b>	
Zinsen		1'967.–	23'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		437.–	5'244.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		492.–	5'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>8'686.–</b>	<b>104'233.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

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: +41 76 387 18 66

cbu@arimo.ch  
www.arimo.ch