



## FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

sonnig, grosszügig, modern



### ADRESSE

Wasenhaldenstrasse 23, 5080  
Laufenburg, Schweiz



### OBJEKTART

Einfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'530'000.–



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### BRUTTOWOHNFLÄCHE

175 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2005



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

919 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Die Gemeinde .....         | 03 |
| Lage .....                 | 04 |
| Infrastruktur .....        | 05 |
| Beschreibung .....         | 07 |
| Detailbeschrieb .....      | 09 |
| Impressionen .....         | 10 |
| Dokumente .....            | 28 |
| Tragbarkeitsrechnung ..... | 33 |
| Kontakt .....              | 34 |

## Die Gemeinde Laufenburg

Die Stadt Laufenburg am Rhein verbindet nicht nur die Schweiz und Deutschland, sondern auch Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, und durch die Nähe zur Autobahn A3 in Richtung Basel und Zürich ist Laufenburg auch für den Individualverkehr bestens angebunden.

Die Stadt pulsiert auf vielfältige Weise: vom Schwimmbad über die moderne Stadthalle bis hin zu den Kirchen sowie den malerischen Plätzen am Rhein und in der historischen Altstadt – Laufenburg schafft Raum für Begegnung und Gemeinschaft.

Ein aktives Vereinsleben und kulturelle Highlights wie die renommierte kultSCHÜÜR oder das Rehmann Museum bereichern den Alltag und machen die Stadt lebendig.

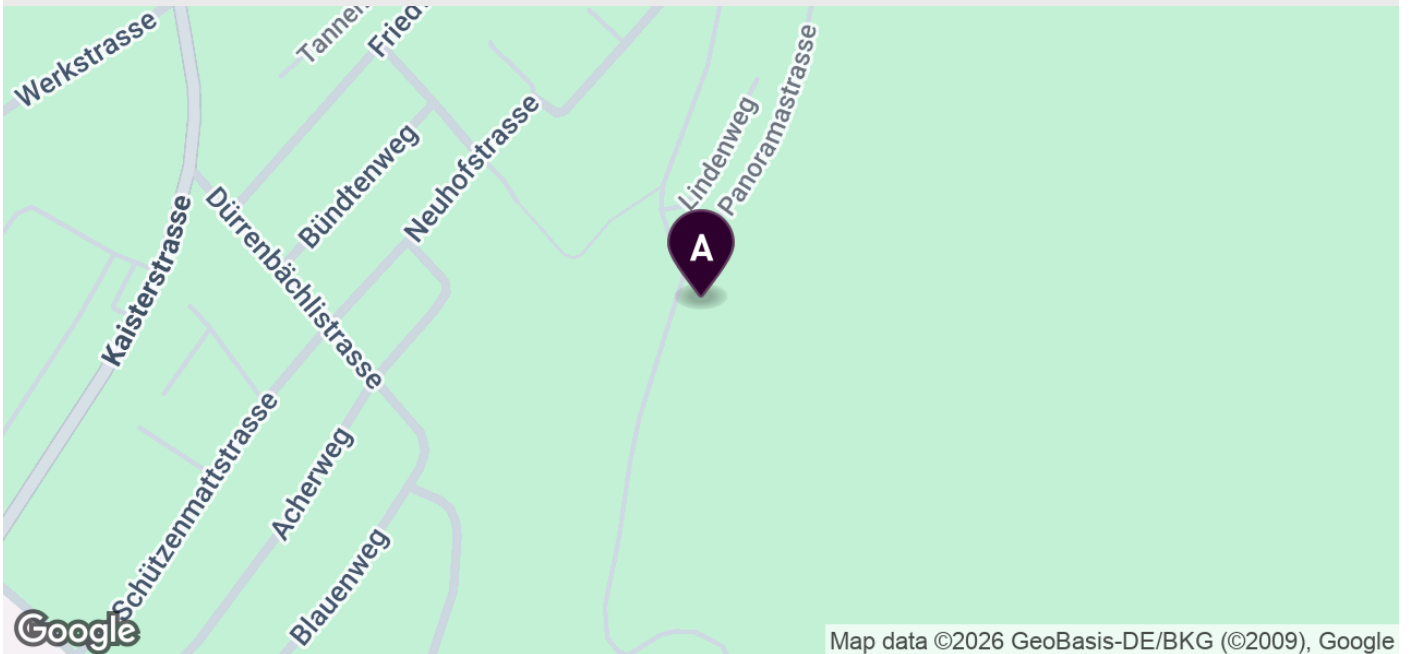
Laufenburg bietet eine umfassende Versorgung für alle Generationen – mit Kindergärten, Schulen, medizinischer Betreuung, Einkaufsmöglichkeiten und der direkten Nähe zur Grenzbrücke. Hier finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen.

## Lage



### ADRESSE

Wasenhaldenstrasse 23, 5080 Laufenburg, Schweiz



## Infrastruktur



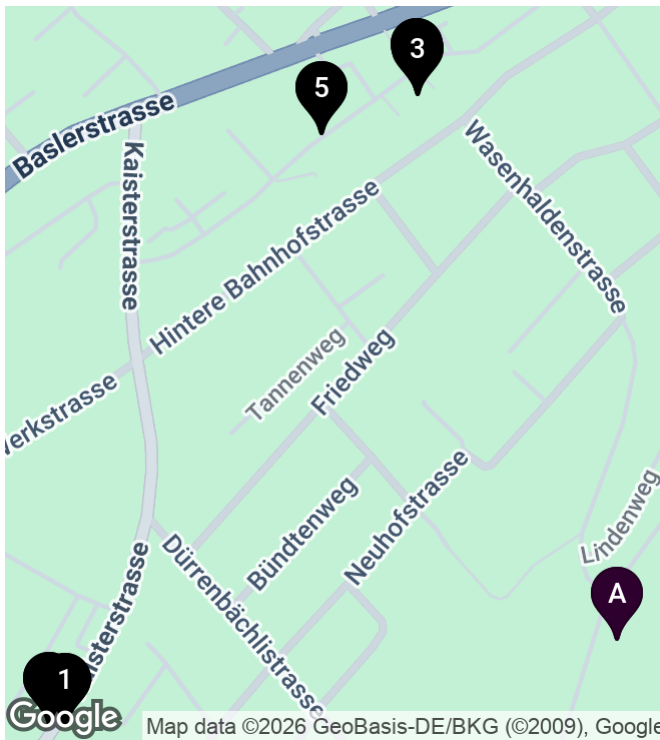
### Schulen und Ausbildungsstätten

|                                             |  |  |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Kindergarten Dürrenbächli</b><br>284 m | 7'                                                                                  | 2'                                                                                  | 2'                                                                                  |
| <b>2 Kindergarten Vogtsmatte</b><br>347 m   | 5'                                                                                  | 1'                                                                                  | 1'                                                                                  |
| <b>3 Güney's Kita Bahnhof</b><br>472 m      | 11'                                                                                 | 2'                                                                                  | 4'                                                                                  |
| <b>4 Schulhaus Burgmatt</b><br>559 m        | 10'                                                                                 | 3'                                                                                  | 2'                                                                                  |
| <b>5 Kindergarten Wasentor</b><br>594 m     | 12'                                                                                 | 3'                                                                                  | 3'                                                                                  |



### Einkauf

|                                              |  |  |  |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Coop Supermarkt Laufenburg</b><br>512 m | 12'                                                                                   | 2'                                                                                    | 3'                                                                                    |
| <b>2 Edeka Center</b><br>1.2 km              | 29'                                                                                   | 8'                                                                                    | 6'                                                                                    |
| <b>3 Lidl</b><br>1.3 km                      | 24'                                                                                   | 6'                                                                                    | 5'                                                                                    |
| <b>4 ALDI SÜD</b><br>1.3 km                  | 26'                                                                                   | 7'                                                                                    | 6'                                                                                    |



| Öffentlicher Verkehr |                             |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                             |  |  |  |
| 1                    | Laufenburg, Blauen<br>449 m | 11'                                                                                 | 3'                                                                                  | 3'                                                                                  |
| 2                    | Laufenburg, Blauen<br>461 m | 11'                                                                                 | 3'                                                                                  | 3'                                                                                  |
| 3                    | Laufenburg<br>466 m         | 11'                                                                                 | 2'                                                                                  | 4'                                                                                  |
| 4                    | Laufenburg<br>469 m         | 11'                                                                                 | 2'                                                                                  | 4'                                                                                  |
| 5                    | Laufenburg<br>470 m         | 12'                                                                                 | 2'                                                                                  | 4'                                                                                  |

## Beschreibung

### Verkaufsangebot

An bevorzugter Aussichtslage oberhalb von Laufenburg erwartet Sie dieses freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus auf einem grosszügigen Grundstück von 919 m<sup>2</sup>. Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Weitblick über die historische Altstadt bis in den Südschwarzwald.

Das im Jahr 2005 erstellte Minergie-Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein grosszügiges Wohnkonzept. Auf rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich helle Wohn- und Schlafräume, die dank grosser Fensterflächen von der einzigartigen Aussicht und den optimalen Lichtverhältnissen profitieren.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse und zum gepflegten Garten. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet zusammen mit den weitläufigen Grünflächen viel Raum für Familie, Gäste und Erholung.

Die hochwertige Bauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fussbodenheizung und Minergie-Standard sorgt für zeitgemässen Wohnkomfort und eine energieeffiziente Nutzung. Im Untergeschoss stehen zusätzlich rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Lagerfläche.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie mehrere Aussenparkplätze.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre, Grosszügigkeit und eine aussergewöhnliche Aussichtslage schätzen.

Hier ein paar erste Eindrücke:

- Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus
- Baujahr 2005
- Minergie-Standard
- Grundstücksfläche 919 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 175 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung
- Offener Wohn- und Essbereich
- Geschlossene Küche
- 2 Badezimmer
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Überdachte Terrasse
- Balkon mit Weitsicht
- Doppelgarage

- 7 Aussenabstellplätze
- Ruhige Wohnlage
- **Kaufpreis CHF 1'530'000.00**

Gerne laden wir Sie zu einem virtuellen Rundgang durch das Haus ein.  
Hierzu klicken Sie bitte auf den folgenden Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=Kw6dycczUBZ>

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 45'000.00.
- Antritt: Nach Vereinbarung

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

### Ihr Ansprechpartner:

**Charles Büeler**  
**Mobile 076 387 18 66**  
**[cbu@arimo.ch](mailto:cbu@arimo.ch)**

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Verfügbar ab         | Auf Anfrage            |
| Etage                | 2                      |
| Zimmer               | 5.5                    |
| Badezimmer           | 2                      |
| Anzahl Wohneinheiten | 1                      |
| Baujahr              | 2005                   |
| Parzellen-Nr.        | 2921                   |
| Ausnützungsziffer    | 0.45                   |
| Egid                 | 190075821              |
| Ewid                 | 1                      |
| Wärmeerzeugung       | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| Wärmeverteilung      | Bodenheizung           |

### Angebot

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Verkaufspreis | CHF 1'530'000.– |
|---------------|-----------------|

### Flächen

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche  | 175 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 919 m <sup>2</sup>   |
| Gebäudevolumen    | 1'125 m <sup>3</sup> |

### Eigenschaften

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| ✓ Balkon           | ✓ Minergie  |
| ✓ Doppelgarage     | ✓ Parkplatz |
| ✓ Hanglage         | ✓ Ruhig     |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Sonnig    |

## Impressionen





























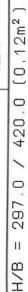




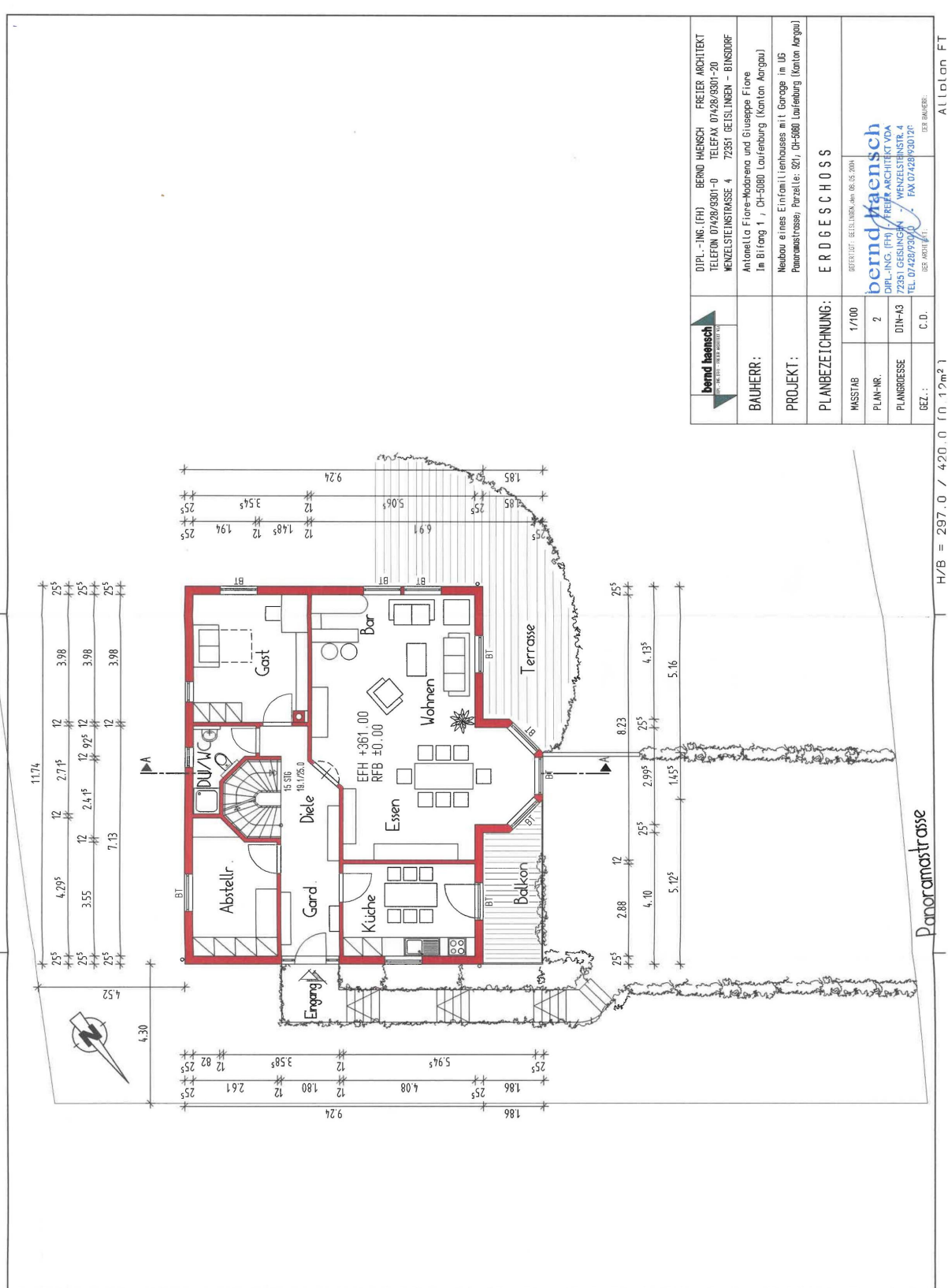




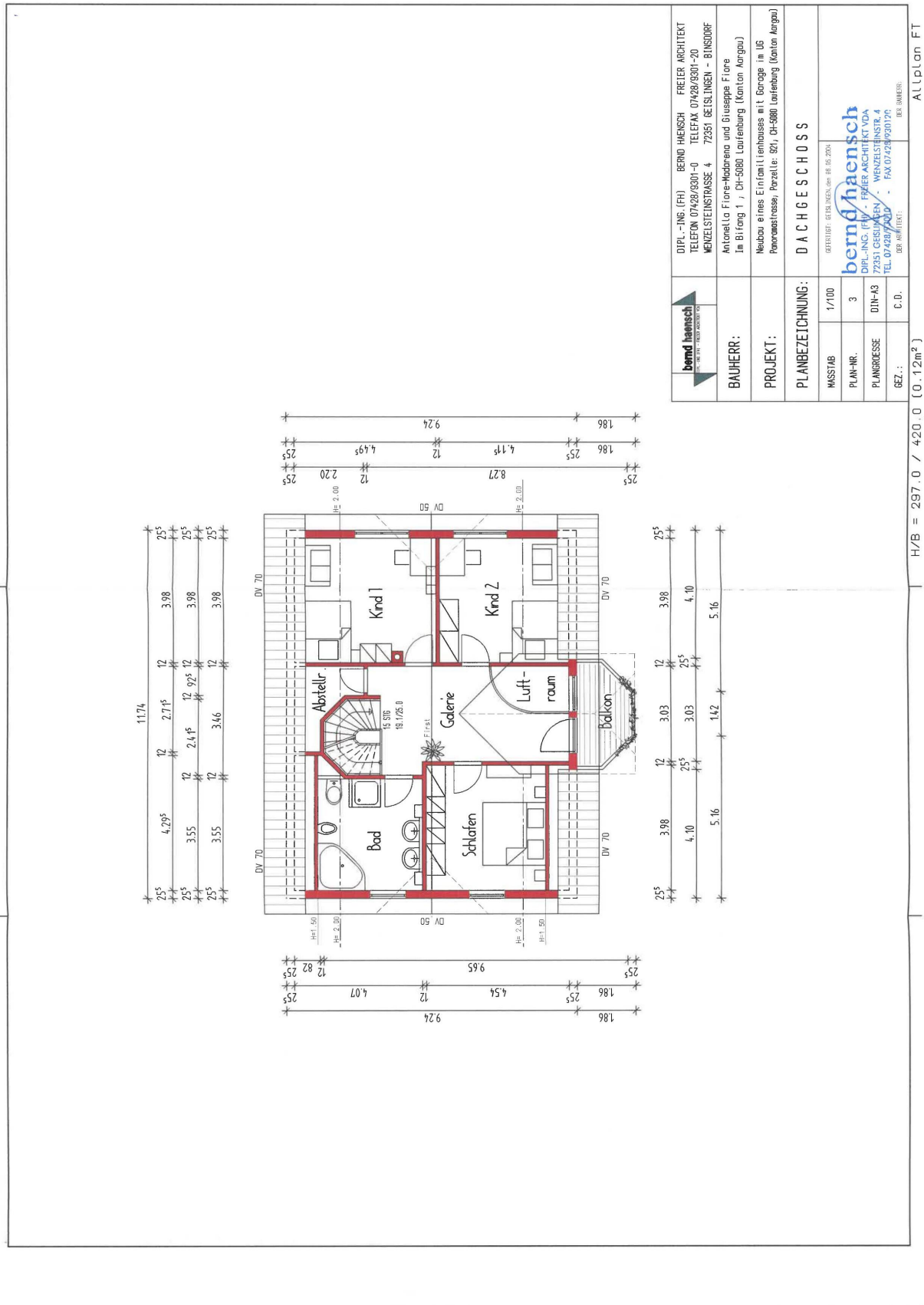
**Arimo Vermarktung AG** · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · +41 76 387 18 66 · [cbu@arimo.ch](mailto:cbu@arimo.ch) · [www.arimo.ch](http://www.arimo.ch)



## Grundrissplan EG



## Grundrissplan DG



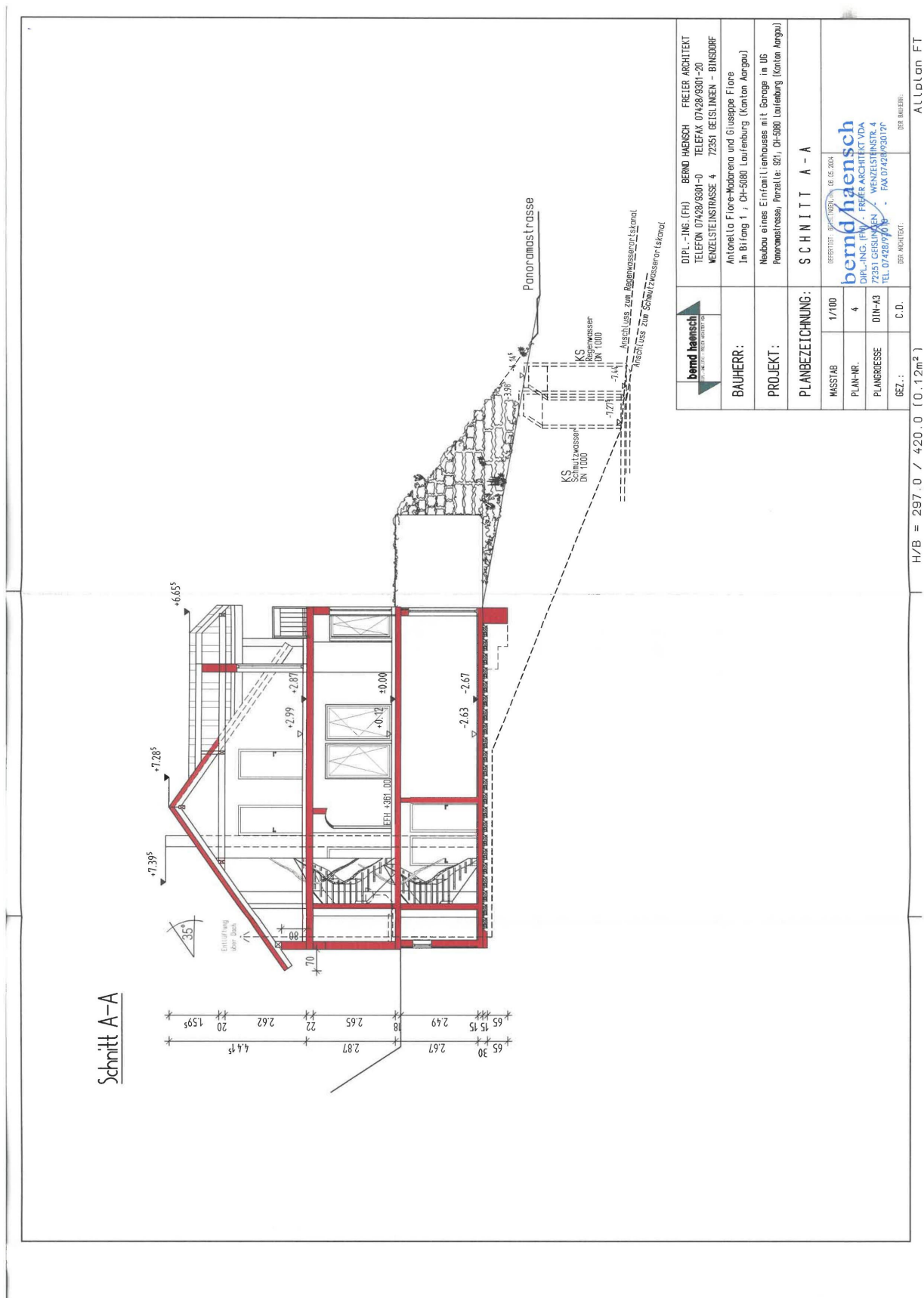
|                                   |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>bernd haensch</b><br>ARCHITECT | DIPLO.-ING. (FH) BERND HENSCH<br>TELEFON 07428/9301-0 TELEFAX 07428/9301-20<br>WENZELSTEINSTRASSE 4 72351 GEISLINGEN - BINSODRE |
| <b>BAUHERR:</b>                   | Antonella Fiore-Maderna und Giuseppe Fiore<br>Im Bifang 1, CH-5080 Lärnbühl (Kanton Aargau)                                     |
| <b>PROJEKT:</b>                   | Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in US<br>Pannasstrasse, Parzelle: 921, CH-5080 Lärnbühl (Kanton Aargau)               |
| <b>PLANBEZEICHNUNG:</b>           | DACHGESCHOSS                                                                                                                    |
| <b>MASSSTAB</b>                   | 1/100                                                                                                                           |
| <b>PLAN-NR.</b>                   | 3                                                                                                                               |
| <b>PLANGROSSE</b>                 | DIN-A3                                                                                                                          |
| <b>BEZ.:</b>                      | C.D.                                                                                                                            |

ALPION FT

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)



## Gebäudeschnitt



## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

| Kalkulation                                                                                                  | CHF                | CHF / Monat      | CHF / Jahr | %              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|----------------|
| <b>Kaufpreis</b>                                                                                             | <b>1'530'000.–</b> |                  |            | <b>100.00%</b> |
| Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.                  |                    |                  |            |                |
| <b>Fremdkapital</b>                                                                                          | <b>1'224'000.–</b> |                  |            | <b>80.00%</b>  |
| Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.                                            |                    |                  |            |                |
| 1. Hypothek                                                                                                  | 1'020'000.–        |                  |            |                |
| Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.     |                    |                  |            |                |
| 2. Hypothek                                                                                                  | 204'000.–          |                  |            |                |
| Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden. |                    |                  |            |                |
| <b>Eigenmittel</b>                                                                                           | <b>306'000.–</b>   |                  |            | <b>20.00%</b>  |
| <b>Kosten</b>                                                                                                | <b>7'508.–</b>     | <b>90'100.–</b>  |            |                |
| Zinsen                                                                                                       |                    | 5'100.–          | 61'200.–   | 5.00%          |
| Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.                                        |                    |                  |            |                |
| Amortisationen                                                                                               |                    | 1'133.–          | 13'600.–   |                |
| Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.                                                                |                    |                  |            |                |
| Unterhalts- und Nebenkosten                                                                                  |                    | 1'275.–          | 15'300.–   | 1.00%          |
| Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.                     |                    |                  |            |                |
| <b>Bruttoeinkommen</b>                                                                                       | <b>22'525.–</b>    | <b>270'300.–</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

Charles Büeler

T: 076 387 18 66

[cbu@arimo.ch](mailto:cbu@arimo.ch)



### Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37  
5070 Frick

T: +41 76 387 18 66

[cbu@arimo.ch](mailto:cbu@arimo.ch)  
[www.arimo.ch](http://www.arimo.ch)