



5 1/2 ZIMMER-DOPPELEINFAMILIENHAUS

hell, offen, durchdacht



ADRESSE

Schulstrasse 25, 5015 Erlinsbach,
Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'790'000.–



VERFÜGBAR AB

01.05.2027



NETTOWOHNFLÄCHE

200 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2018



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

618 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	28
Tragbarkeitsrechnung	31
Kontakt	32

Die Gemeinde Erlinsbach

Erlinsbach SO ist eine attraktive Wohngemeinde im Bezirk Gösgen (Kanton Solothurn) und liegt direkt an der Kantonsgrenze zum Aargau. Dank der unmittelbaren Nähe zu Aarau verbindet die Gemeinde eine naturnahe Wohnlage mit den Vorteilen einer urbanen Infrastruktur.

Einwohnerzahl: Erlinsbach SO zählt rund 3'766 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Ende 2025). Die Gemeinde weist ein kontinuierliches und gesundes Bevölkerungswachstum auf.

Steuerfuss: Der Gemeindesteuerfuss beträgt 110 % (seit 2026). Im kantonalen Vergleich gehört Erlinsbach SO damit weiterhin zu den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Solothurn.

Kinderbetreuung: Erlinsbach SO bietet Kindertagesstätten, Tagesstrukturen und Mittagstisch. Das vielseitige Betreuungsangebot erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Schulen: Die Schule Erzbachtal wird gemeinsam mit Erlinsbach AG geführt und umfasst Kindergarten, Primar-, Real- und Sekundarschule. Weiterführende Schulen in Aarau sind schnell erreichbar.

Infrastruktur: Erlinsbach SO verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung, ein aktives Vereinsleben und gute Busverbindungen nach Aarau, Olten und in die Region.

Nähe zu Aarau: Die Kantonshauptstadt Aarau liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ist mit dem Auto, dem Bus oder dem Fahrrad schnell erreichbar. Dadurch profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von einem breiten Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Gastronomie und Gesundheitsversorgung, ohne auf die Ruhe einer ländlichen Wohngemeinde verzichten zu müssen.

Naherholung und Freizeit: Die Lage am Jurafluss bietet hervorragende Möglichkeiten zur Erholung. Wander- und Velowege führen auf die Salhöhe, zur Wasserflue oder zum Geissfluegrat – dem höchsten Punkt des Kantons Aargau. Die umliegenden Wälder, Aussichtspunkte und die Nähe zur Aare bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten in der Natur.

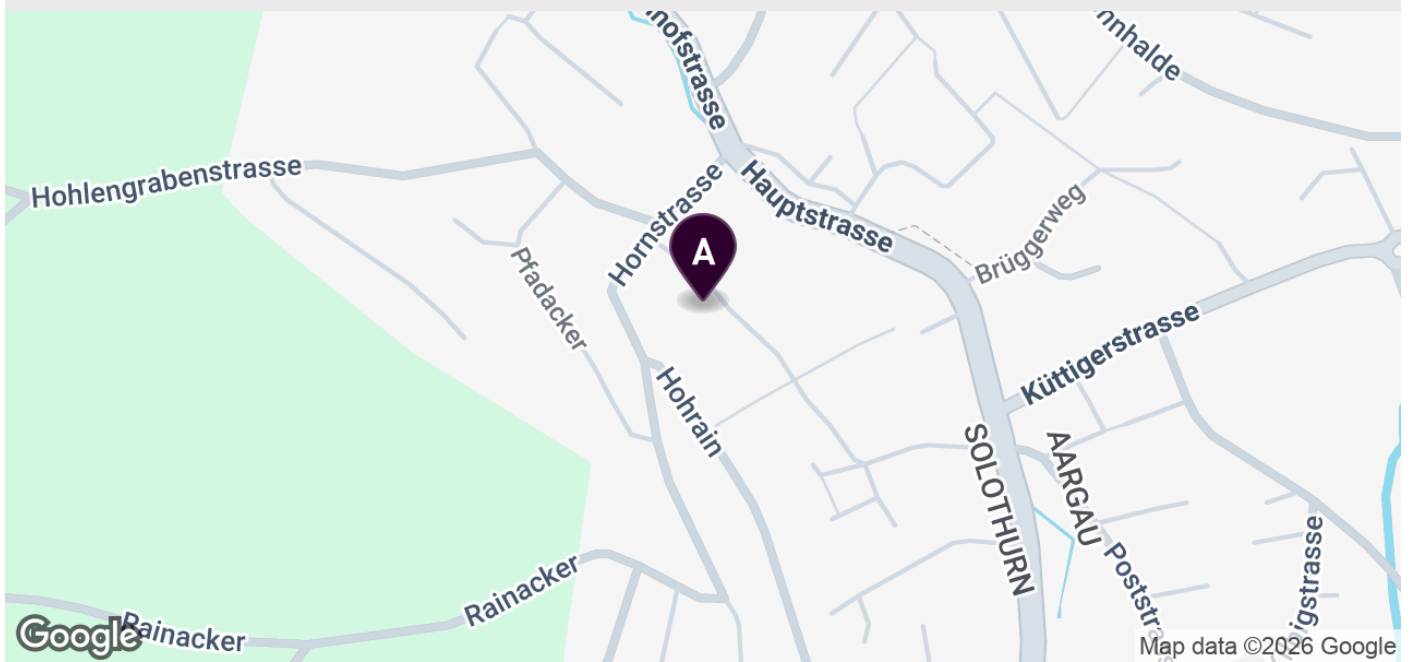
Fazit: Erlinsbach SO überzeugt mit hoher Lebensqualität, Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

Lage

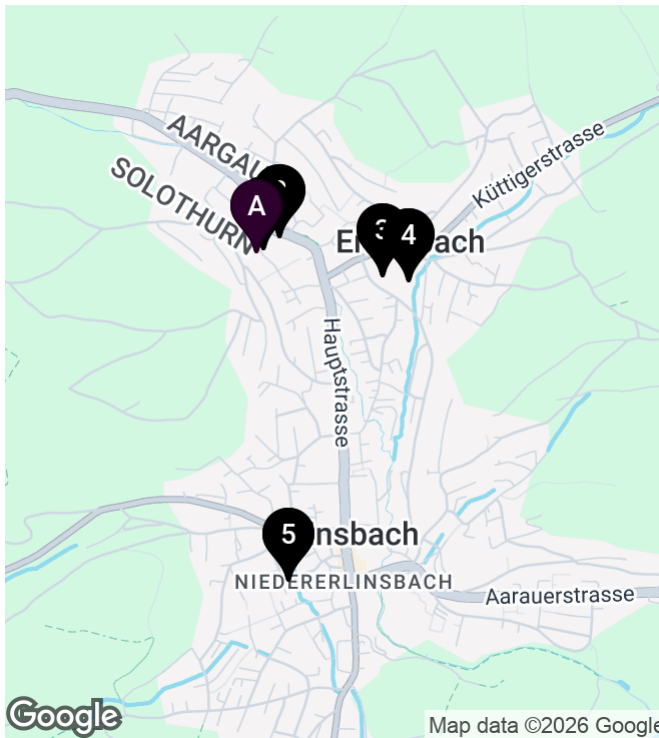


ADRESSE

Schulstrasse 25, 5015 Erlinsbach, Schweiz

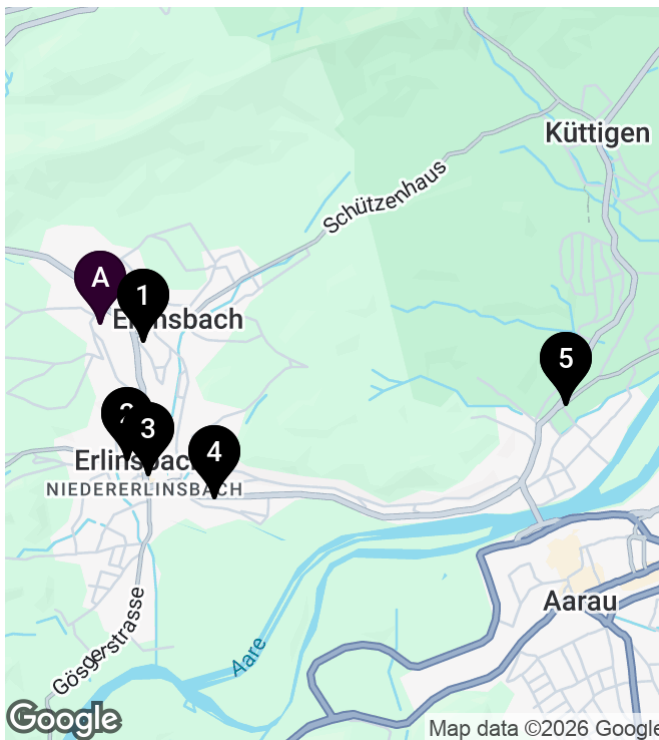


Infrastruktur



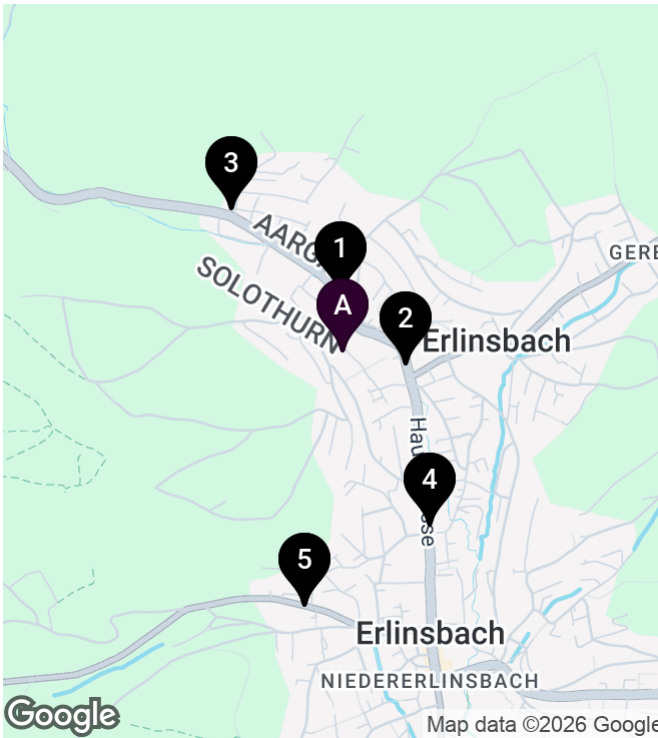
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten 1906 23 m	1'	1'	1'
2 Schulanlage 1906 87 m	3'	1'	1'
3 Schulanlage Kretz 412 m	6'	2'	2'
4 Primarschule, Schule Erzbachtal 499 m	10'	3'	2'
5 Kindergarten Spielplatz Mühle... 1.1 km	17'	3'	3'



Einkauf

			
1 Migros-Supermarkt - Erlinsbach 302 m	4'	2'	2'
2 Coop Supermarkt Erlinsbach 898 m	15'	3'	3'
3 Volg Erlinsbach mit Post 1 km	15'	3'	3'
4 Denner Express 1.3 km	22'	5'	4'
5 VOI Rombach 3 km	53'	12'	8'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Erlinsbach, Sagi 184 m	3'	2'	1'
2	Erlinsbach, Rössli 207 m	4'	1'	1'
3	Erlinsbach, Oberdorf 584 m	10'	4'	2'
4	Erlinsbach, Kilbig 628 m	9'	2'	2'
5	Stüsslingerstrasse 828 m	18'	4'	3'

Beschreibung

Verkaufsangebot

An ruhiger und sonniger Lage in Erlinsbach befindet sich dieses moderne 5½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus aus dem Jahr 2018. Die Liegenschaft überzeugt mit einer klaren Architektur, grosszügigen Räumen und einem durchdachten Grundriss.

Bei der Planung und Ausführung wurde grosser Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit gelegt. Neben dem Minergie-P-Standard sorgen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und die kontrollierte Wohnraumlüftung für eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Gebäudetechnik. Darüber hinaus wurden auch baubiologische Aspekte berücksichtigt – unter anderem durch die Verwendung von vor dem Einbau entmagnetisiertem Baustahl.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit über 60 m² Wohnfläche. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Bezug zum Wintergarten, zur Terrasse und zum Garten. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bietet viel Platz für den Familienalltag ebenso wie für gesellige Abende mit Freunden.

Im Attikageschoss erwarten Sie grosszügige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer und eine private Sauna. Die Dachterrasse bietet zusätzlichen Aussenraum und lädt zum Entspannen oder zum gemütlichen Ausklang eines Sommertages ein.

Auch das Untergeschoss wurde praktisch geplant. Drei Einstellhallenplätze mit Ladestation für Elektrofahrzeuge, ein grosszügiger Veloraum sowie Keller- und Technikräume bieten viel Stauraum.

Die Lage verbindet Ruhe mit kurzen Wegen. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Verkehr befinden sich in Gehdistanz. Gleichzeitig sind die Naherholungsgebiete rund um den Jura und die Stadt Aarau in wenigen Minuten erreichbar.

Auf einen Blick:

- 5½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus an ruhiger Wohnlage
- Baujahr 2018
- Minergie-P-Standard
- ca. 200 m² Nettowohnfläche
- ca. 40 m² Kellerfläche + grosser Velokeller
- offener Wohn- und Essbereich mit über 60 m²
- Wintergarten mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Dusche mit WC im Erdgeschoss
- Sauna im Attikageschoss
- keramische Steinböden und Parkett (mit zusätzlicher Korkunter-

lage)

- teilweise Deckenverkleidung in Arvenholz
- grosszügige Dachterrasse
- drei Einstellhallenplätze mit Ladestation für Elektrofahrzeuge
- grosszügiger Veloraum sowie Keller- und Technikräume
- Photovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Familienfreundliche Lage mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf und ÖV
- **Kaufpreis CHF 1'790'000.00**
- **Kaufpreis optionale Einzelgarage CHF 50'000.00 (Hornstrasse 7a, Erlinsbach)**

Gerne laden wir Sie zu einem virtuellen Rundgang durch das Haus ein. Hierzu folgen Sie bitte dem folgenden Link:

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

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.

Verkaufsmodalitäten

Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.

Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen. Die Handänderungssteuer wird vom Käufer bezahlt.

Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 50'000.00.

Antritt: Ab 1. Mai 2027 oder nach Vereinbarung

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

Ihr Ansprechpartner:

Dominik Eckert
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.05.2027
Etage	EG
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2018
Parzellen-Nr.	1101
Egid	191695100
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'790'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	618 m ²
Kellerfläche	40 m ²

Eigenschaften

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ✓ Balkon | ✓ Ruhig |
| ✓ Garage | ✓ Sonnig |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Tumbler |
| ✓ Ladestation für Elektroauto | ✓ Virtuelle Besichtigung |
| ✓ Minergie P | ✓ Waschmaschine |
| ✓ Parkplatz | |

Impressionen





























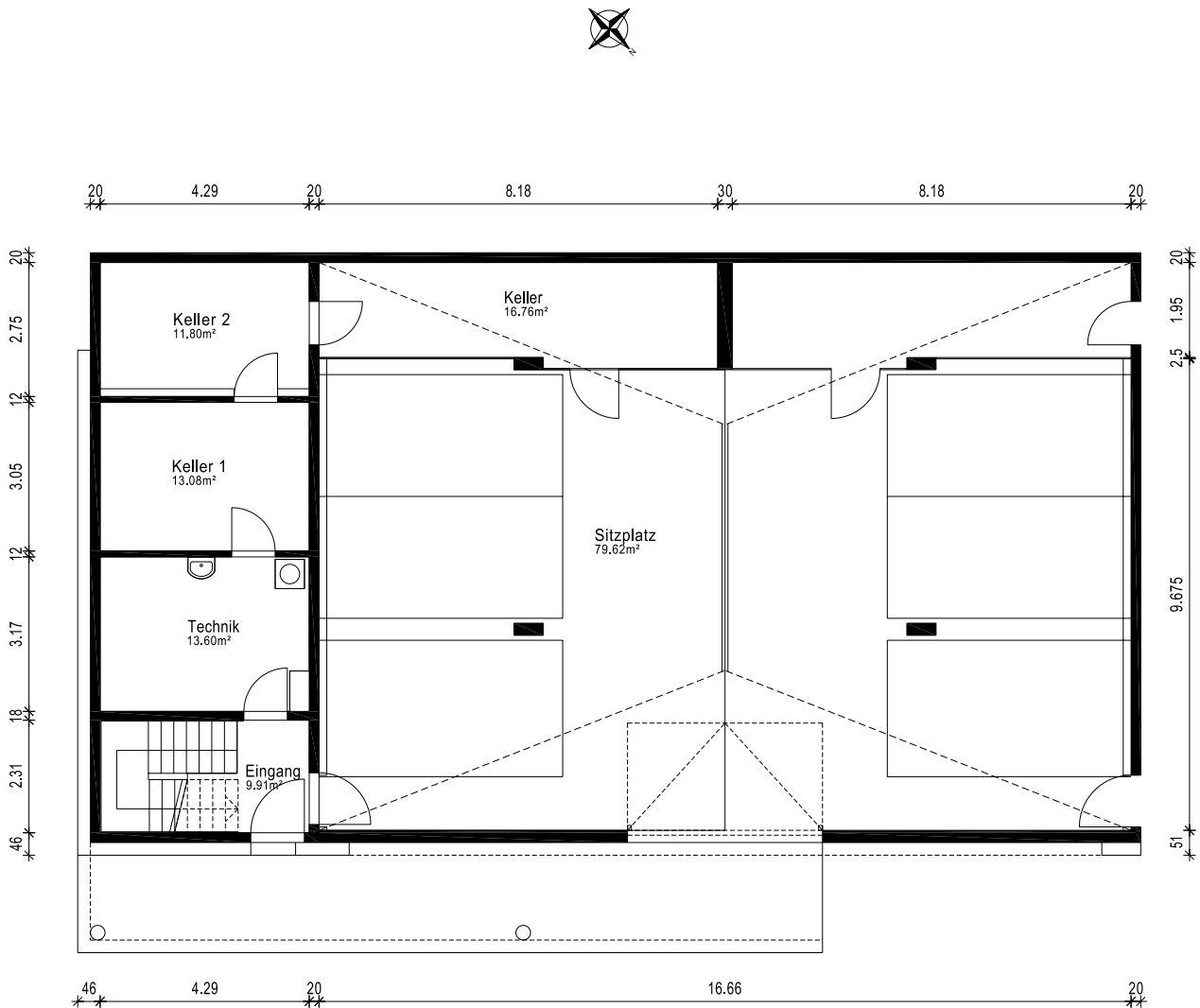








Grundrissplan



Kellergeschoss

Kellergeschoss (linker Teil)

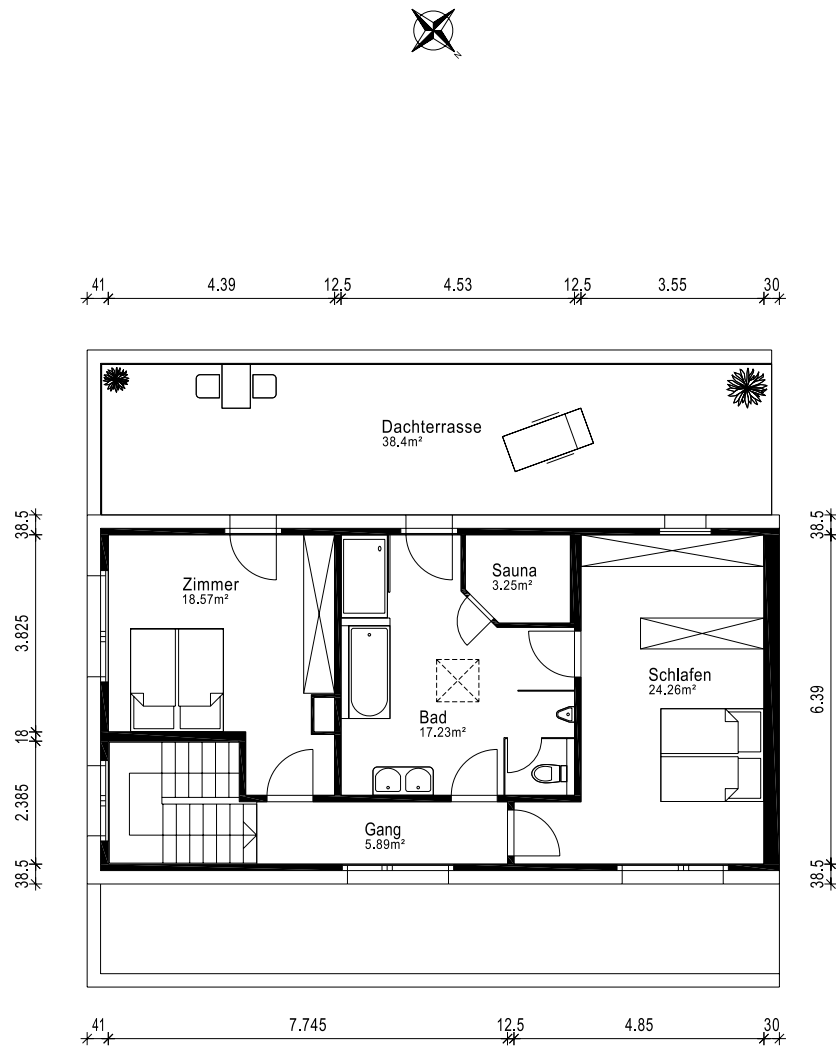
Grundrissplan



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Grundrissplan



Obergeschoss

Obergeschoss

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'790'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'432'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'193'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	238'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	358'000.–			20.00%
Kosten		8'784.–	105'411.–	
Zinsen		5'967.–	71'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'326.–	15'911.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'492.–	17'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		26'353.–	316'233.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
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

Dominik Eckert

M: +41 76 422 94 99

dec@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 076 753 50 50

mfr@arimo.ch
www.arimo.ch