

Zu verkaufen

Oberhof - Trottenweg 282



Platz für die Familie - Ideales Zuhause 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus



RE/MAX

Objekt



Basisdaten

Baujahr	1996
Grundstück	Parzelle Nr. 741, Plan 6, 678 m ²
Kubatur	973 m ³ gem. Aargauische Gebäudeversicherung AGV
Gebäudeversicherungs- neuwert	CHF 738'000.– gem. Aargauische Gebäudeversicherung AGV
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)
Steuerwert	CHF 444'100.–
Eigenmietwert	CHF 15'285.– (Kanton) CHF 17'837.– (Bund)

Baubeschrieb

Bauweise/Fassade	Massivbauweise Fassadenwände: Zweischalen-Mauerwerk Innenwände: Mauerwerk Decke über EG: Beton
Dach	Walmdach mit Deckenisolation, Unterdach und Ziegeleindeckung
Fenster	Kunststoff-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung,
Sonnenschutz/ Verdunkelung	Aluminium-Läden, Stoff-Sonnenstore bei gedeckten Sitzplatz.
Heizung/Warmwasser	Öl-Zentralheizung, 2x 2'000 Liter Kunststofftanks, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, 300 Liter Wärmepumpe-Boiler
Küche	Einbauküche mit Unter- Ober und Hochschranke, Glaskeramik Kochherd (Siemens), hochliegendem Backofen (V-Zug), Kühlschrank mit Tiefkühlfach (V-Zug), Geschirrspüler (Miele), Dampfabzug, Abdeckung Kunstharz
Nassräume	EG: Bad/Dusche/WC mit Lavabo und Spiegelschrank

Objekt



Waschen	Waschmaschine und Tumbler (beides V-Zug)
Bodenbeläge	Platten, Laminat, Textil
Wandoberflächen	Abrieb, Platten
Decken	Abrieb, Täfer
Einbauten	- Garage mit Schwingtor mit elektrischem Antrieb - Diverse Einbauschränke
Gartenanlage	Gepflegte Gartenanlage mit Rasen, Sträuchern und Sitzplatz, Vorplätze mit Verbundsteinen
Parkierung	Grosse Einzelgarage, zahlreiche Parkplätze
Zustand/Erneuerungen	<p>Die Liegenschaft präsentiert sich in einem Alter entsprechenden gut bewohnbaren Zustand. Je nach Ansprüche und Geschmack ist daher mit Auffrischungsarbeiten und modischen Anpassungen zu rechnen. In den letzten Jahren wurden folgende Erneuerungen vorgenommen:</p> <p>In den letzten Jahren Wärmepumpe-Boiler</p>

Raumprogramm



	Wohnfläche	Nebenfläche
Untergeschoss		
Garage		41.1 m ²
Vorplatz	7.3 m ²	
Heizen/Waschen		14.4 m ²
Tankraum		6.2 m ²
Keller/Werkstatt		34.3 m ²
Zimmer/Hobbyraum	17.5 m ²	
Treppenhaus		2.0 m ²
Erdgeschoss		
Entree	13.0 m ²	
Bad/Dusche/WC	7.0 m ²	
Arbeiten	10.0 m ²	
Zimmer	12.6 m ²	
Zimmer	18.9 m ²	
Küche	9.2 m ²	
Wohnen/Essen	47.2 m ²	
Sitzplatz		16.0 m ²
Dachgeschoss		
Estrich		15.0 m ²
Total Wohnfläche	142.7 m²	
Total Nebenflächen		129.0 m²
Total Nutzflächen	271.7 m²	

Alle Masse sind ca.-Angaben!

Oberhof



Oberhof zählt rund 600 Einwohner



Beschauliche Gemeinde im Oberen Fricktal an der Verbindungsstrasse, welche von Frick über das Benkerjoch nach Aarau führt.



Alles für den täglichen Bedarf finden Sie im Volg im benachbarten Wölflinswil. Grössere Einkäufe können in Frick oder Aarau getätigt werden.



Kindergarten und Primarschule in Oberhof; Sekundar- und Realschule in Gipf-Oberfrick; Bezirksschule in Frick und Kantonsschule (Gymnasium) in Aarau



Regelmässige Postautoverbindungen nach Frick und Aarau
Optimale (Schnellzugs-)verbindungen ab Frick und Aarau



Autobahnanschluss A3 Richtung Basel und Zürich in Frick (10 Autominuten)
Basel 40 Min. / Zürich 50 Min. / Aarau 15 Min.



Oberhof bietet mit der Nachbargemeinde Wölflinswil ein reges Vereinsleben an. Ausserdem lockt die schöne Jura-Landschaft zu sportlichen Aktivitäten in der Natur.



Steuerfuss von 125 %

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter www.oberhof.ch





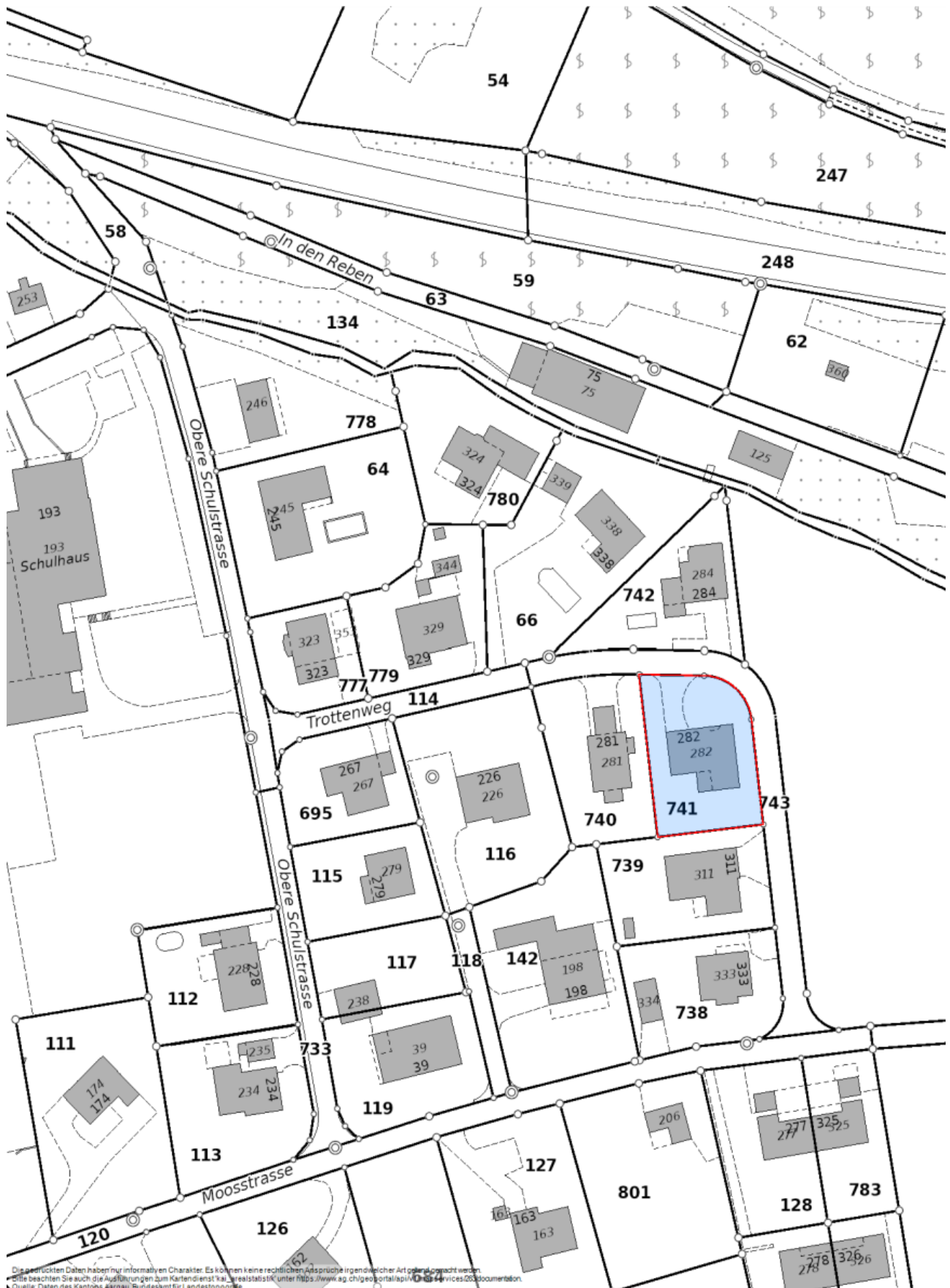
Lage

- Die Liegenschaft befindet sich unterhalb der Benkenstrasse, welche kaum zu hören ist.
- Das ruhige Wohnquartier in Oberhof, ist bei Familien sehr beliebt.
- Dank der idealen Lage geniesst das Haus eine gute Besonnung.
- Das Dorfzentrum ist in wenigen Minuten gut zu Fuss zu erreichen
- Die Schulanlage befindet sich wenige Meter vom Haus entfernt und ist sicher und schnell zu Fuss erreichbar.
- Die Bushaltestelle mit guten Verbindungen nach Frick und Aarau ist ca. fünf Gehminuten entfernt.
- Der Autobahnanschluss Frick ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Von da erreichen Sie Basel in ca. 30 und Zürich in ca. 40 Fahrminuten. Aarau ist über die Benkenstrasse innert 15 Minuten erreichbar.



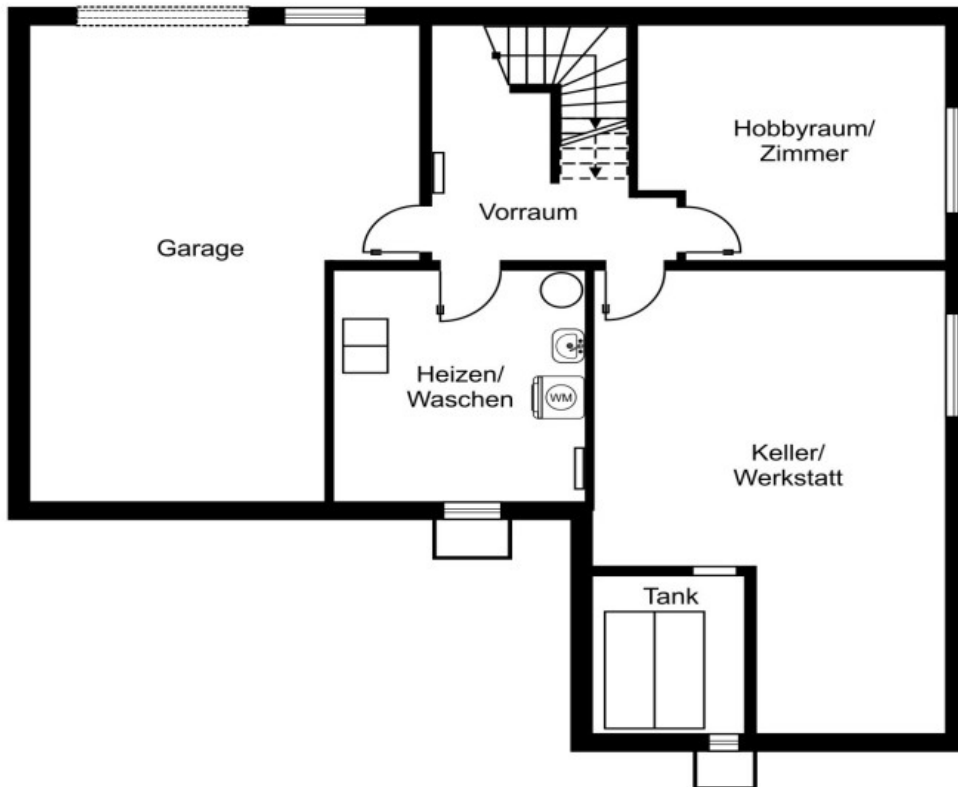


Situationsplan



Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art begründet werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'ca' 'realistik' unter <https://www.ag.ch/geoinformationsdienste/realistik>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Grundriss Untergeschoss

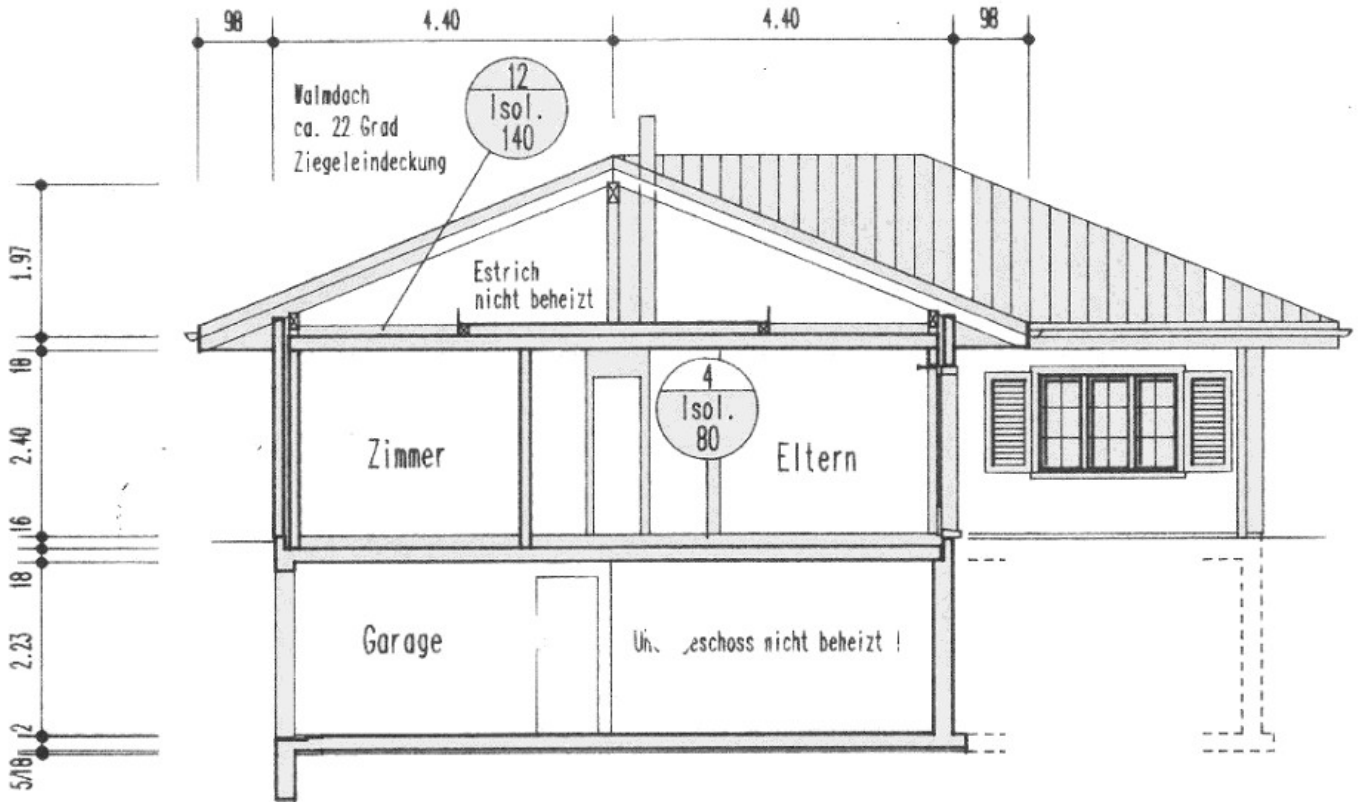


Grundriss Erdgeschoss





Schnitt



Querschnitt

E 14 L Spez. / BN 3737

Fotogalerie









































Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis	CHF 960'000.-
Offertcharakter	<p>Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.</p> <p>Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.</p> <p>Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandene Mängel, Schadstoffe oder Schäden nicht beurteilt werden. Generell empfehlen wir, den Bauzustand noch von Baufachleuten überprüfen zu lassen.</p> <p>Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber RE/MAX Fricktal.</p>
Finanzierung	Auf Wunsch erstellen wir Ihnen eine massgeschneiderte, kostengünstige Finanzierung in Zusammenarbeit mit erstklassigen Schweizer Banken. Auch für eine Konkurrenzofferte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.
Kaufvertrag	Wesentliche Bestimmungen: Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchamt): je zur Hälfte
Anzahlung	Bei Unterzeichnung einer Anmeldung zum Kaufvertrag CHF 30'000.-
Antritt	Sofort möglich oder nach Vereinbarung



Finanzierungsbeispiel

Grundregeln zur Berechnung der Finanzier-/Tragbarkeit

- Regel 1** **Mindestens 20% des Kaufpreises** muss als **Eigenmittel** eingebracht werden.
Mindestens 10 % des Kaufpreises muss als Barmittel eingebracht werden. Dies kann sein:
- ✓ Barmittel, Wertschriften
 - ✓ 3. Säule ausbezahlt
 - ✓ Erbvorbezüge
 - ✓ Lebensversicherungen ausbezahlt
- 10 % und mehr des Kaufpreises kann aus der Altersvorsorge bezogen werden. Dies kann sein:
- ✓ 3. Säule aus Verpfändung
 - ✓ Pensionskasse (ausbezahlt oder verpfändet)
- Regel 2** Es darf nicht mehr als **33 % vom Bruttojahreseinkommen** für das Wohnen ausgegeben werden. Die Bank rechnet dabei mit einem langfristigen Durchschnitts-Zinssatz von rund 5 %.

Berechnung der Kosten mit aktuellen Konditionen

Eigenkapital	20 %	CHF	192'000.00
Hypothek	80 %	CHF	795'000.00
Verkaufspreis	100 %	CHF	960'000.00
Zinsbelastung*	(Stand 02/26: 1.25 %)	CHF	9'937.50
Amortisation*/Schuldreduktion	(1 % der Hypothekarsumme)	CHF	7'950.00
Nebenkosten (Faustregel Bank)	(1 % der Anlagekosten)	CHF	9'600.00
Aufwendungen pro Jahr inkl. Schuldreduktion		CHF	27'487.50
Ungefähre Kosten pro Monat		CHF	2'290.65

Gerne erläutern wir Ihnen die Berechnungen und das mögliche Sparpotential bei einem persönlichen Beratungsgespräch. Rufen Sie uns an.

Hinweis*: Für unsere Berechnungen haben wir als Grundlage einen mittleren Satz einer Festhypothek, mit einer Laufzeit über 5 Jahre, genommen. Kürzere Laufzeiten oder Geldmarkthypotheken können zeitweilig noch tiefer ausfallen. Gewisse Banken bieten Ersterwerbern spezielle Konditionen an, die wir in unserer Berechnung nicht berücksichtigt haben. Zusätzlich muss je nach Höhe der Hypothek mit einer jährlichen Amortisation/Schuldreduktion gerechnet werden. Diese Kosten spielen bei der Tragbarkeit auch eine Rolle, reduzieren jedoch die Hypothek stetig. Diese Amortisation kann bis zu einem bestimmen jährlichen Betrag auch als Einzahlung in ein "Dritte-Säule-Konto" erfolgen, was zusätzliche steuerrechtliche Vorteile bringt.



Meine Immobilie. Mein Zuhause.



INSTAGRAM



FACEBOOK



LINKEDIN

Ihr Team von RE/MAX Frick/Stein
RÜETSCHI + REBMANN IMMOBILIEN AG
Wir sind gerne für Sie da.



Kontaktieren Sie mich:
Roland Baumberger
Immobilienmakler
T 062 873 55 44
roland.baumberger@remax.ch



Kontaktieren Sie mich:
Lukas Rüetschi
Eidg. Dipl. Vermögensverwalter
T 062 871 11 19
lukas.ruetschi@remax.ch

Büro Frick
Hauptstrasse 43
5070 Frick

T 062 871 11 19
info@remax-frick.ch

Büro Stein
Münchwilerstrasse 2
4332 Stein

T 062 873 55 44
stein@remax-frick.ch

RE/MAX
Frick