



ZENTRUM NAHES WOHNEN

Freistehendes 5.5 - 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus an gut erschlossener sonniger Lage



ADRESSE

Ruederstrasse 28, 5040 Schöffland



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 975'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

142 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

1981



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

646 m²



Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	16
Tragbarkeitsrechnung	26
Kontakt	27

Bei uns sind Sie in guten Händen

Die beiden Firmen IBK Immobilien GmbH und BEKA Immobilien-Bewertungen sind unter einem Dach für Sie als unabhängige Vertrauenspartner im Bereich des gesamten Immobilienmanagement tätig. Die Firmen kennen den Immobilienmarkt in der deutsch Schweiz in und auswendig. Wir handeln innovativ und prägen das Angebot an Dienstleistungen vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. Denn der wirtschaftliche Nutzen gehört dem Auftraggeber. Unser Know-how ist Ihr Gewinn.



Lage



ADRESSE

Ruederstrasse 28, 5040 Schöftland



Das schöne freistehende 5.5 - 6.5 Zimmer Einfamilienhaus liegt im Zentrum nahen, gut erschlossenen und sonnig gelegenen, beliebten Wallenhof-Quartier

Die gepflegte Liegenschaft mit der nach Süden gelegenen Erholungszone, garantiert Ihnen eine Rückzugsmöglichkeit und steigert so Ihre Lebensqualität

Die Einkaufsmöglichkeiten liegen wenige Gehminuten vor Ort. Kurze Distanzen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln AAR (bus + bahn). Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Autobahnanschluss Aarau West ist innerhalb fünf Fahrminuten erreichbar

Schöftland bietet Ihnen hervorragende Infrastrukturen mit Geschäften wie: Coop, Spar, Migros, Apotheke, Ärztehaus, Drogerie, Schmuckgeschäft, Blumen Geschäfte, Sportgeschäft, div. Banken, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Coiffeurgeschäfte, Fitnessstudios, Vitaparcour, Autogaragen sowie diverse Dienstleistungsbetriebe und dem legendären Cinema8, dem grossen Freibad Rütimatten, angrenzend an die Sportanlage sowie den geschichtsträchtigen Sandsteinhöhlen

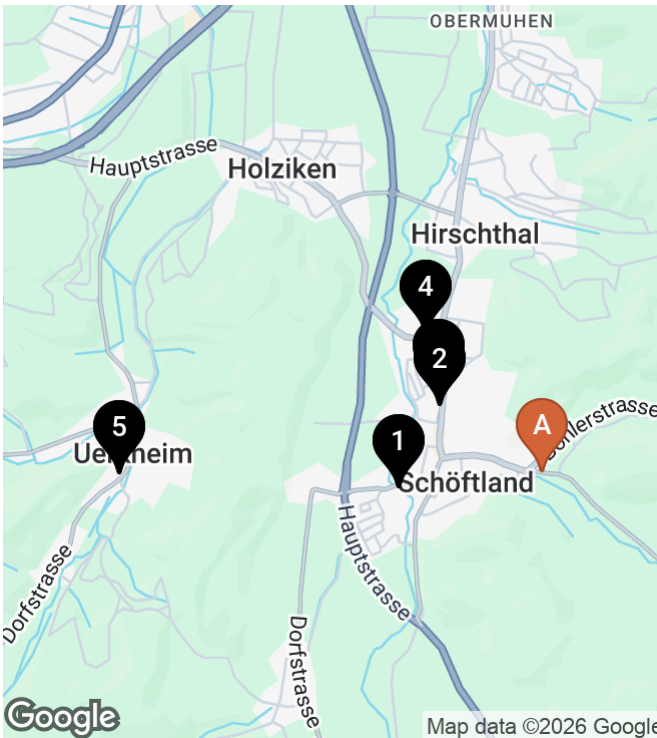


Infrastruktur



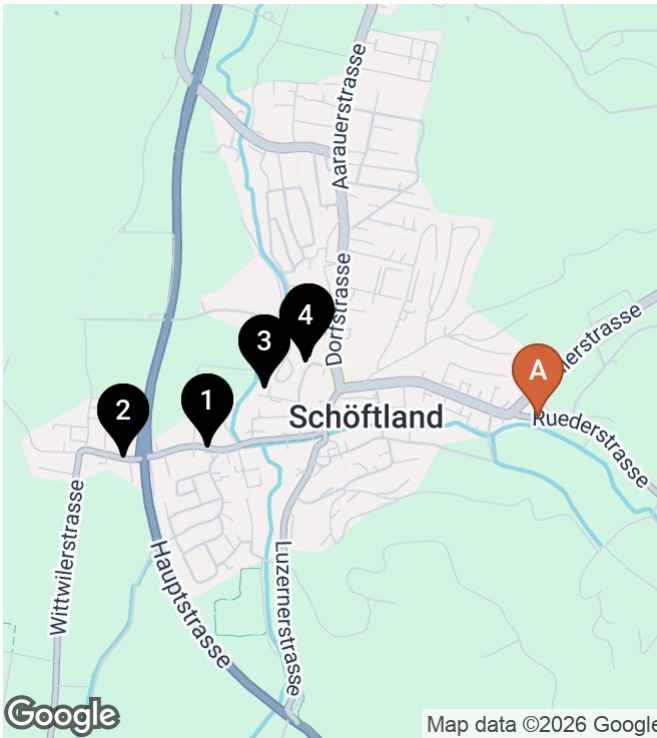
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Schule Hirschthal 342 m	6'	2'	2'
2 Schule Schöffland 816 m	15'	4'	3'
3 Schulleitung Oberstufe 821 m	15'	5'	3'
4 Schulleitung Kindergarten und ... 821 m	15'	5'	3'
5 Schulverwaltung 821 m	15'	5'	3'



Einkauf

1 Migros Supermarkt 340 m	6'	2'	2'
2 Kon Thai Shop 931 m	16'	5'	3'
3 Coop Supermarkt Schöffland 1 km	18'	5'	5'
4 SPAR 1.3 km	22'	6'	4'
5 Volg 1.6 km	36'	16'	9'



Öffentlicher Verkehr

1 Schöftland, Dreistein 285 m	5'	2'	1'
2 Schöftland, Pikardie 320 m	6'	2'	2'
3 Feuerwehrlokal 529 m	9'	3'	3'
4 Schöftland 670 m	12'	3'	3'
5 Schöftland, Bahnhof 689 m	12'	3'	3'



Beschreibung

Ihr neues Zuhause

Das freistehende Einfamilienhaus eignet sich aufgrund der Gebäudegrösse für eine Familie, Paare oder Alleinstehende hervorragend

Der Gebäudekomplex ist im Massivmauerwerk erstellt worden, dem Bau- und Renovationsjahr entsprechend

Raumkonzept

Untergeschoss:

Vom zentralen Vorraum über die Treppe gelangen Sie zum Hobbyraum mit grossem Fenster der auch als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann, Hauswirtschaftsraum, Kellerraum und zur eingebauten Garage

Erdgeschoss:

Durch den gedeckten Hauseingang gelangen Sie in den Vorraum mit direktem Zugang zu allen Räumen. Rechts zum Essen - Wohnen mit Ausgang auf die teilweise überdachte Terrasse. Angegliedert befindet sich die geschlossene Küche. Nach Osten und Norden ist das Zimmer und die Gästetoilette angeordnet

Obergeschoss:

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit drei Zimmern sowie einem Badezimmer.

Den Estrichbereich erreichen Sie über eine ausziehbare Treppe, welcher viel Stauraum bietet

Flächen:

Untergeschoss:

22.00m² Wohnen NWF

25.00m² Hauswirtschaft - Keller

18.00m² Garage

Erdgeschoss:

60.00m² Wohnen NWF

25.00m² Sitzplatz

Obergeschoss:

60.00m² Wohnen NWF

11.00m² Balkon



IBK
Immobilien GmbH

Umgebung

Die Erholungszone liegt auf der Südseite des Hauses, mit Blick zum nahe gelegenen Wald.

Die Garagenzufahrt und der Abstellplatz sind auf der Ostseite angeordnet

INTERESSIERT ?

Sind Sie neugierig geworden ?

So vereinbaren Sie Ihren exklusiven Besichtigungstermin



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	3
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1981
Parzellen-Nr.	1624
Zone	W2
Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 975'000.-
---------------	---------------

Flächen

Nettowohnfläche	142 m ²
Grundstücksfläche	646 m ²
Balkonfläche	11 m ²
Terrassenfläche	25 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine



IBK
Immobilien GmbH

Impressionen







IBK
Immobilien GmbH





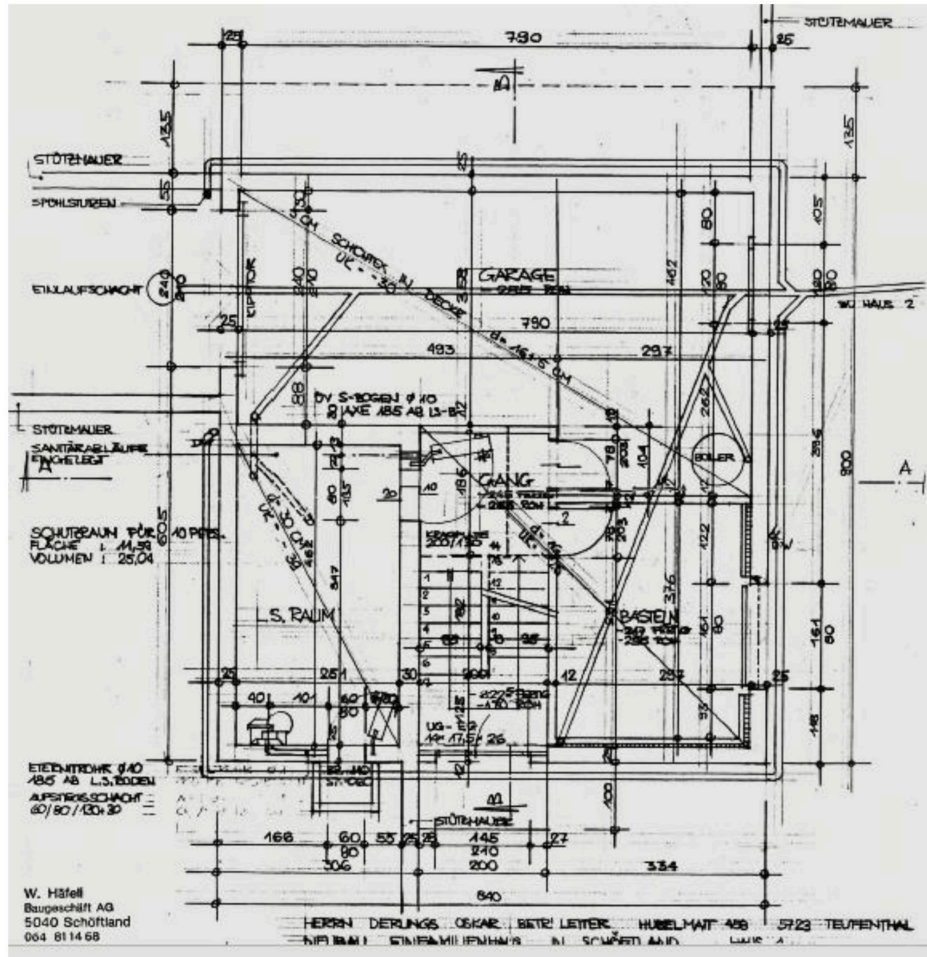






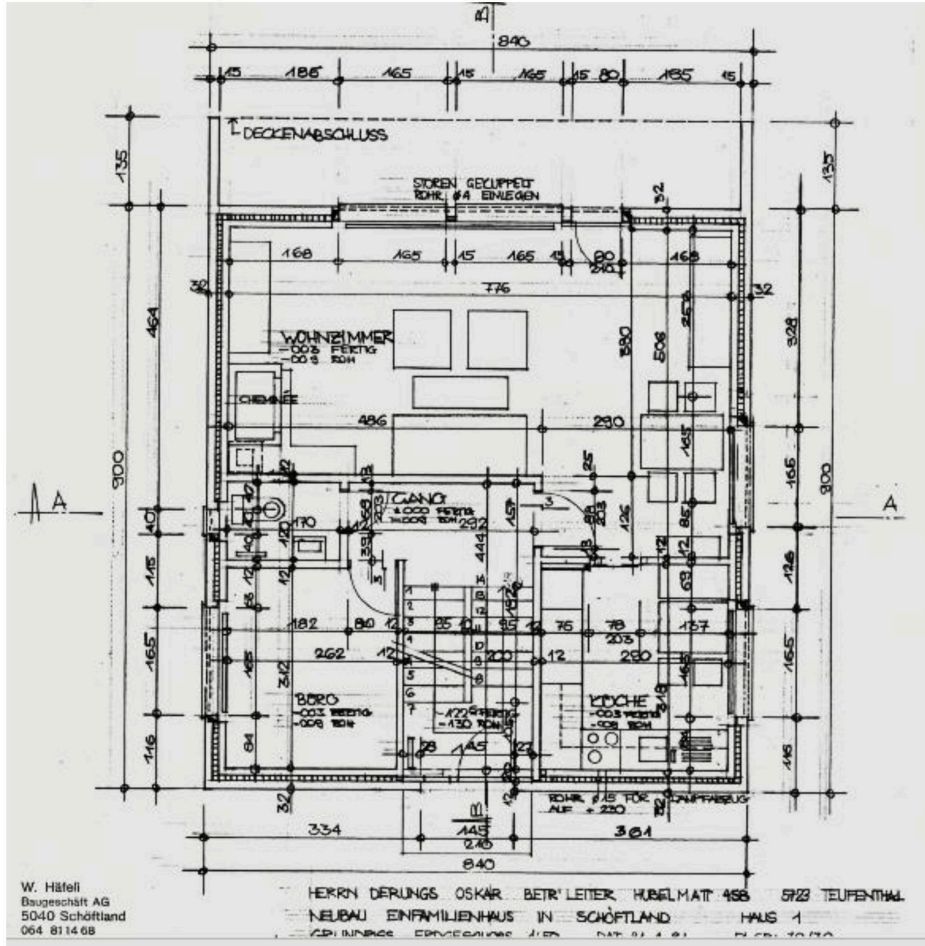


Grundriss Untergeschoss



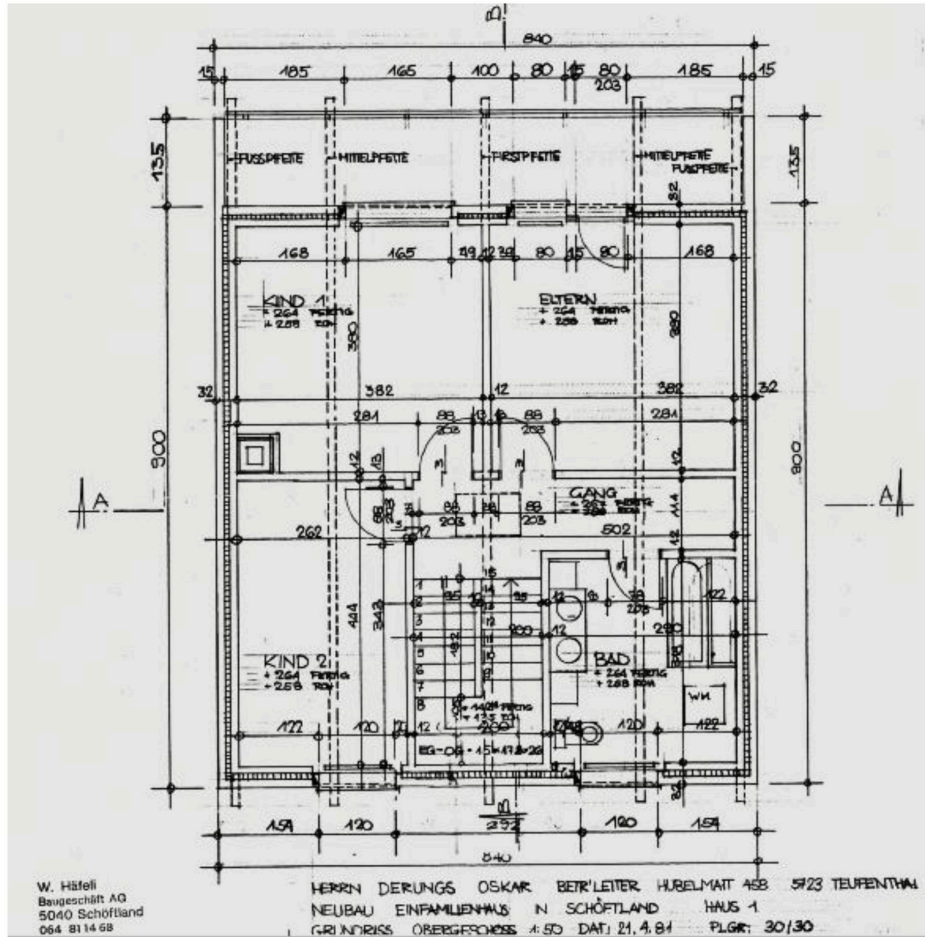


Grundriss Erdgeschoss



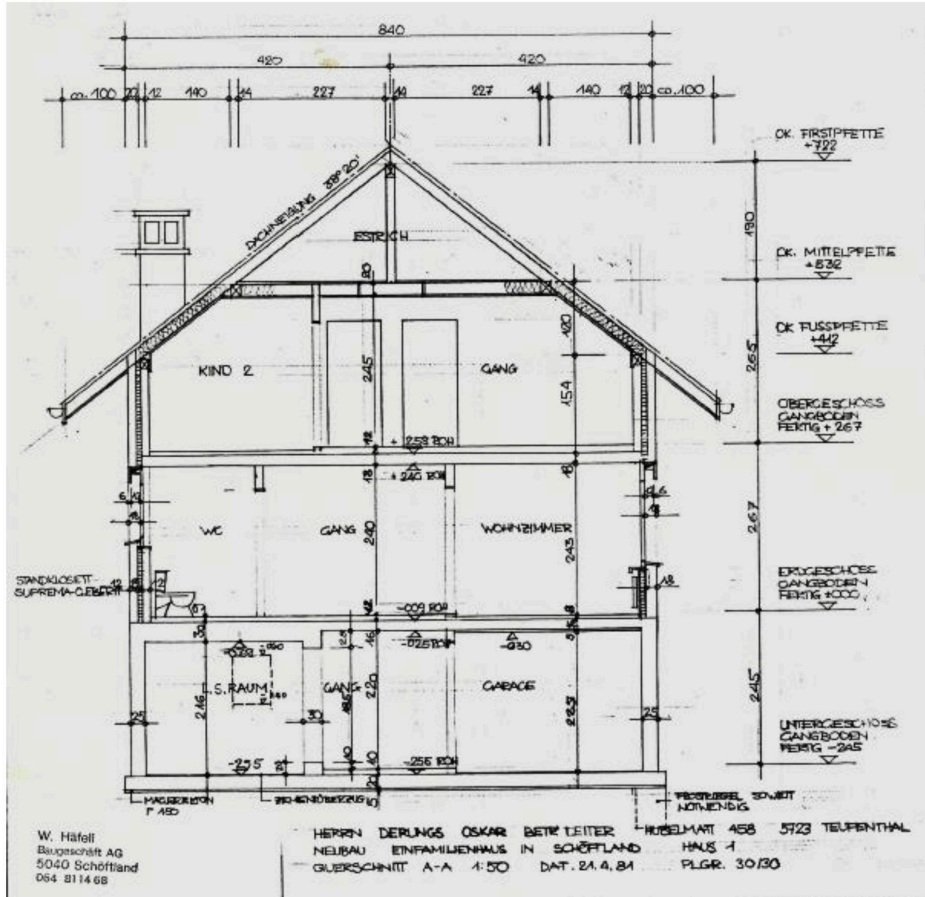


Grundriss Obergeschoss



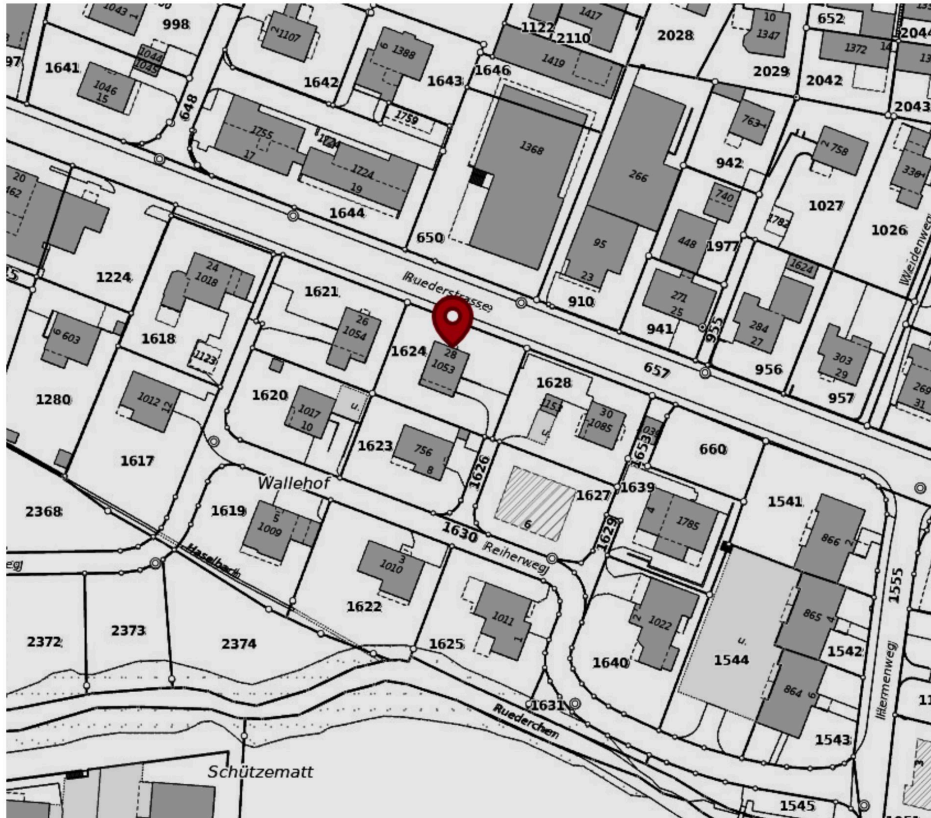


Querschnitt



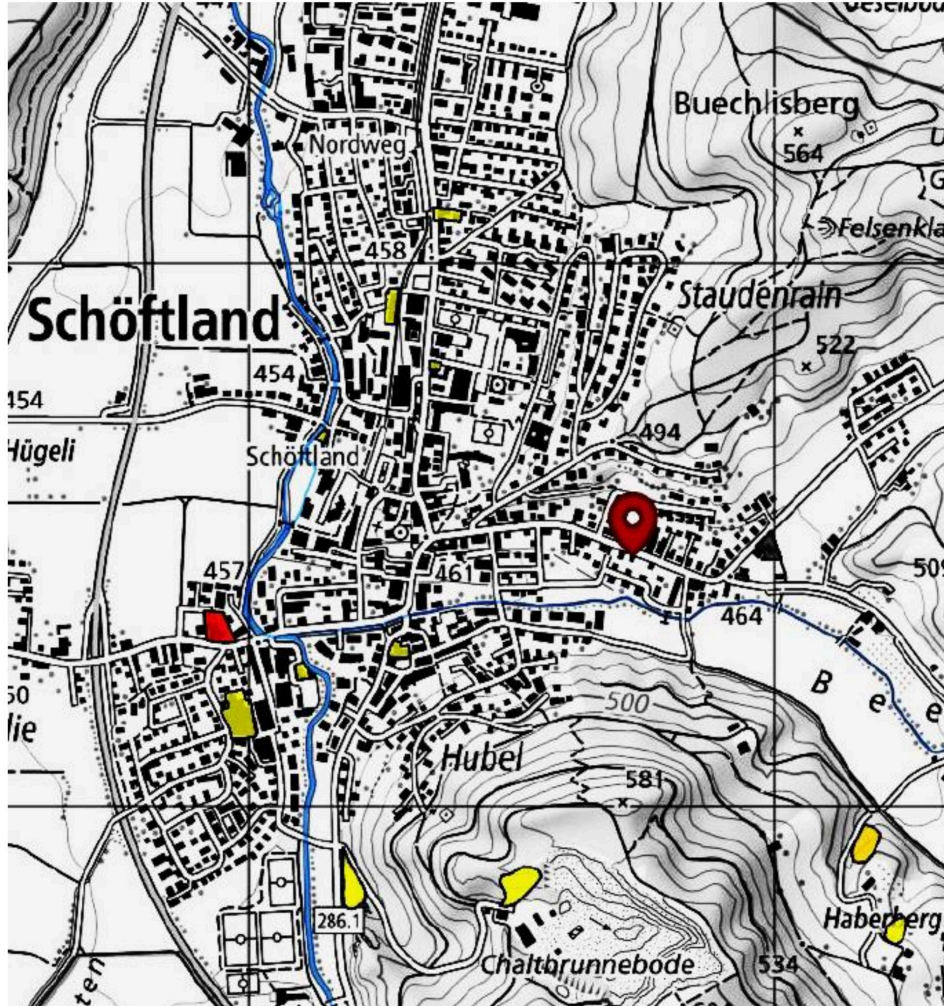


Situationsplan





Kataster der belastender Standorte





Grundbuch-Auszug Gebäude



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schöffland / 1624

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4144 Schöffland
Grundstück-Nr.: 1624
E-GRID: CH287676399918

Dominierte Grundstücke: LIG Schöffland/1626 Anteil 1/3
Lagebezeichnung*: Wallehof
Plan-Nr.*: 43
Fläche*: 646 m2
Kulturart*: Gebäude, 87 m2
 Übrige befestigte Fläche, 59 m2
 Gartenanlage, 500 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus mit Garage, Vers.-Nr. 1053, 87 m2
 Ruederstrasse 28, 5040 Schöffland 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1445)

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen:

01.01.2006 005-30 **Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG** ID.005- 01.01.2006 005-1335
2013/004717

Dienstbarkeiten:

19.02.1974 005-473 (L) **Bauverbot & Benützungsbefreiung** ID.005-
1955/108961
z.G. LIG Schöffland/657

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine



Grundbuch-Auszug Seite 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schöftland / 1624

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundpfandrechte:

02.10.1998 005-3684


1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 440'000.00, Max. 9%, ID.005-2013/002348,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG, Bern
(UID: CHE-105.944.759)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. April 2024: keine
Geometergeschäfte bis 14. April 2024: keine



Grundbuch-Auszug Strasse

 KANTON AARGAU	DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES Abteilung Register und Personenstand Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77
--	---

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schöffland / 1626

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4144 Schöffland
Grundstück-Nr.: 1626
E-GRID: CH269976397370

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Wallehof
Plan-Nr.*: 43
Fläche*: 83 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 83 m2
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1447)

Eigentum:

LIG Schöffland/1623 Anteil 1/3 (Dominierendes Grundstück)	10.01.1980 005-83 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Schöffland/1624 Anteil 1/3 (Dominierendes Grundstück)	10.01.1980 005-83 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Schöffland/1628 Anteil 1/3 (Dominierendes Grundstück)	10.01.1980 005-83 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:
keine


Dienstbarkeiten:
keine

Grundlasten:
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)
keine

Grundpfandrechte:
keine





**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Ruederstrasse 28
5040 Schöftland

Partner-Nr. 225071

Policen-Nr. 138604 Aarau, 17. November 2025
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	15.03.2005	Gebäude-Nr.	SÖF.01053
Index-Punkte	559	Volumen	731 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1981	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/in			
Standort	Schöftland, Ruederstrasse 28		
Beschrieb	Einfamilienhaus mit Garage		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 562'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				191.05
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	562'000	0.330	185.45	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	5.60	
Gebäudewasser-Versicherung				264.55
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		Max.	231.50	
Aqua Plus		Max.	33.05	
Eidg. Stempelabgabe 5%				22.80
Interventionsabgabe		0.045		25.30
Präventionsabgabe		0.030		16.85
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				520.55



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

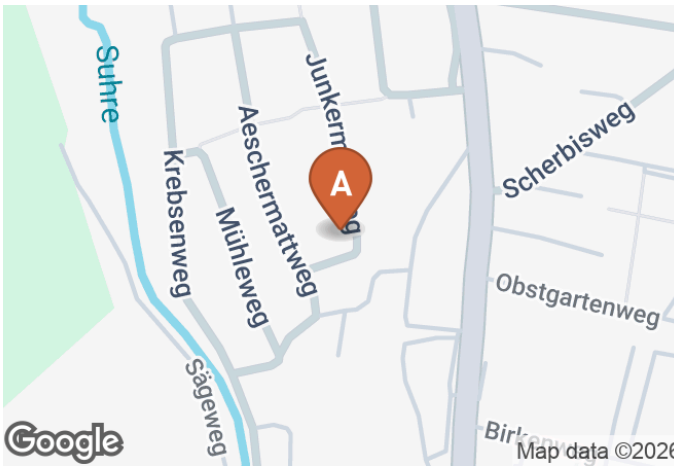
Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	975'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	780'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	650'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	130'000.–			
Eigenmittel	195'000.–			20.00%
Kosten		4'785.–	57'417.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'250.–	39'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		722.–	8'667.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		813.–	9'750.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		14'354.–	172'250.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. IBK Immobilien GmbH 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.



IBK
Immobilien GmbH

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Beat Kaspar
CEO

info@ibk-immobilien.ch



Anbieter

IBK Immobilien GmbH

Junkermattweg 1
5040 Schöftland

T: 062 721 88 70

info@ibk-immobilien.ch
www.ibk-immobilien.ch



Öffnungszeiten

Übliche Bürozeiten, Termine ausserhalb Bürozeiten nach Vereinbarung

Disclaimer

Die Verkaufsdokumentation und die darin verwendeten Abbildungen wie Fotos und Visualisierungen, Pläne, Beschriebe, Materialisierung,

Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt die Verkaufsdokumentation nicht als Vertragsbestandteil.

Alle verbindlichen Definitionen, werden in einem separatem Vertrag sowie notariellen Kaufvertrag geregelt und festgehalten.