



IBK
Immobilien GmbH

OPEN HOUSE

FR 24. APRIL 16.30 – 18.30 UHR
SA 25. APRIL 11.00 – 13.00 UHR



EINFAMILIENHAUS MIT SITZPLÄTZEN, BALKON, GARAGE



ADRESSE

Sternenstrasse 18, 5415 Nussbaumen



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 980'000.–



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

123 m²



ZIMMER

6



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

486 m²



Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	17
Tragbarkeitsrechnung	25
Kontakt	26

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.



Die Gemeinde Nussbaumen

5415 Nussbaumen AG liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Obersiggenthal hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 8'966 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +18.9% verändert (Kanton: +25.0%).



Lage



ADRESSE

Sternenstrasse 18, 5415 Nussbaumen



Das Einfamilienhaus mit mehreren Sitzplätzen, Balkon und separater Garage liegt in einem ruhigen und sonnigen Wohnquartier

Nussbaumen ist ein Ortsteil der Gemeinde Obersiggenthal im Kanton Aargau, gilt als grösstes Dorf vor den Toren Badens und ist stark mit der Region Baden-Ennetbaden verwachsen. Busse fahren alle 8 Minuten nach Baden. Gute SBB Verbindungen in alle Richtungen. Die Autobahnen A1 und A3 sind ca. 5 Minuten entfernt

Die Lage an der Limmat und am Siggenberg bietet ideale Bedingungen für Sport und Erholung. Es gibt Vereine wie Hallen- und Freibäder in der direkten Umgebung. Ebenfalls zahlreiche Naherholungsgebiete wie den Wanderweg auf die Lägern oder Badeplätze am Kappisee

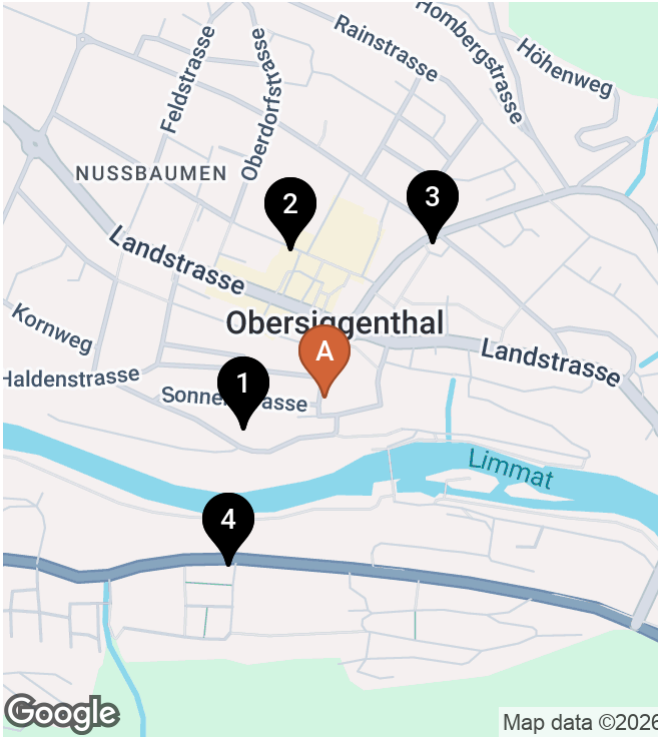
In Gehdistanz liegt das Zentrum Markthof, dem Herzstück von Nussbaumen mit einem Einkaufszentrum das Dienstleistungen von Coop, Apotheke bis hin zu Restaurants an einem Ort bündelt

Nussbaumen ist ein hervorragender Bildungsstandort mit Angeboten vom Kindergarten bis hin zur Bezirksschule direkt im Ort. Die Kantonsschulen in Baden oder Wettingen sind schnell erreichbar

Das Dorfbild ist geprägt von einer Mischung aus gewachsenen Dorfstrukturen und modernen Wohnüberbauungen

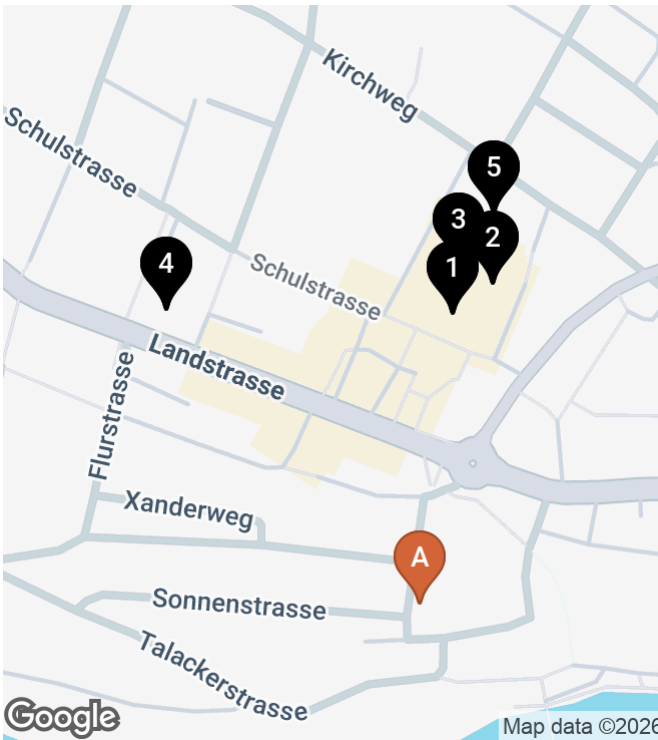


Infrastruktur



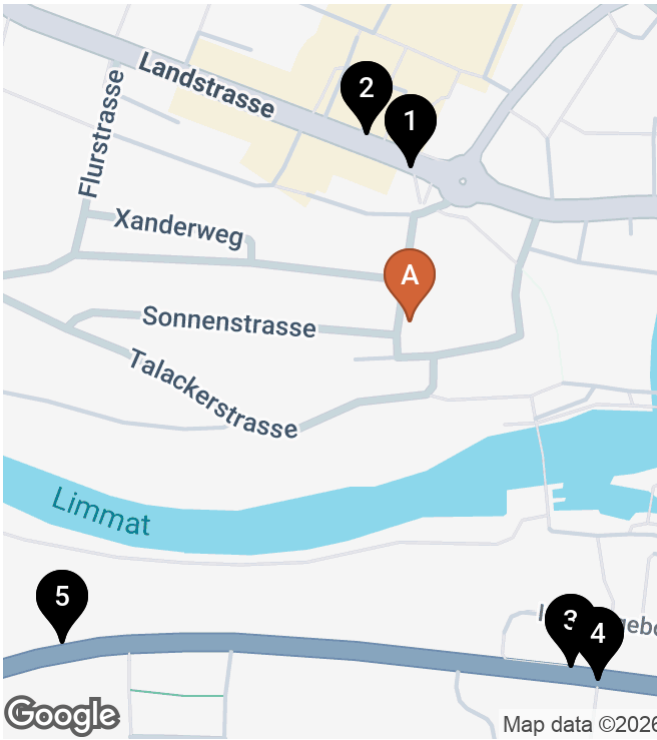
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kindergarten Talacker 142 m	3'	1'	1'
2 Schulhaus Bachmatt 243 m	5'	2'	2'
3 Schulhaus Unterboden 302 m	6'	2'	1'
4 Oberstufenschulhaus Landschr... 313 m	14'	7'	4'



Einkauf

1 Markthof Nussbaumen 234 m	4'	2'	1'
2 Migros-Supermarkt - Nussbau... 263 m	5'	2'	1'
3 Coop Supermarkt Nussbaumen 273 m	5'	2'	2'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 312 m	6'	2'	1'
5 Denner Satellit 319 m	7'	3'	1'



Öffentlicher Verkehr

1 Nussbaumen AG, Markthof 124 m	2'	2'	1'
2 Nussbaumen AG, Markthof 154 m	3'	2'	1'
3 Baden, Schellenacker 307 m	10'	5'	3'
4 Baden, Schellenacker 326 m	10'	6'	3'
5 Baden, Kapelle 381 m	15'	6'	4'



Beschreibung

Raumkonzept

Untergeschoss

Speziell ist der direkte Gartenzugang mit den diversen Sitzplätzen. Durch den Haushaltsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit Bastelraum und Kellerraum. Eine Treppe führt Sie in das Erdgeschoss

Erdgeschoss

Durch den windgeschützten Hauseingang betreten Sie den grossen Vorraum mit Treppen, zum Obergeschoss und Untergeschoss. Auf der Südseite befinden sich Wohn- und Esszimmer, auf der Westseite die Küche und Gästetoilette

Obergeschoss

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit Abschlussfront in den Vorraum. Auf der Südseite und Westseite sind die drei Zimmer angeordnet. Das Badezimmer liegt auf der Nordseite zwischen Zimmer und Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

Sogenanntes Mansardenzimmer. Restliche Fläche wird als Estrichbereich genutzt

FLÄCHEN:

Untergeschoss:

40.70m² Hauswirtschaft, Technik, Bastelraum

12.80m² Kellerraum

Erdgeschoss:

55.00m² Wohnen NWF

Obergeschoss:

55.00m² Wohnen NWF

05.00m² Balkon

Dachgeschoss:

13.00m² Mansardenzimmer

28.00m² Estrichbereich

Aussenflächen:

25.00m² Sitzplätze

14.00m² Gerätehäuser

17.00m² Einzelgarage



Aussenbereich

Die Umgebung ist leicht geneigt, wird von Süden nach Norden, vom Untergeschoss auf die Erdgeschoss Höhe angehoben. Rund um das Haus sind die diversen Sitzplätze mit Cheminee und Gerätehäusern verteilt.

Die Grünfläche welche mit Blumen und Sträuchern bepflanzt ist vermittelt mit den geschwungenen Gehwegen den Tacth von mediterranem Wohnen. Von hier aus gelangen Sie zur Einzelgarage. Der Abstellplatz ist vor der Garage angeordnet

Wohnen am Stadtrand

Gestalten Sie Ihr freistehendes Einfamilienhaus nach ihren Wünschen und Bedürfnissen. Die Gebäudegrösse eignet sich bestens für eine kleinere Familie, Paare oder alleinstehende Personen die ein grosszügiges Wohnen bevorzugen

Die Liegenschaft ist im Massivmauerwerk erstellt worden, dem Baujahr und den Renovationsjahren entsprechend. Einzelne Bauteile sind nicht mehr zeitgemäss und gelegentlich zu renovieren. Das Einfamilienhaus ist ab sofort bezugsbereit. Alle Geräte sind in funktionsfähigem Zustand

INTERESSIERT ?

Tag der offenen Türe

Haben wir Ihr Interesse geweckt, laden wir Sie zur unverbindlichen Besichtigung an folgenden Tagen ein:

Freitag, 24. April 2026 von 16:30 Uhr - 18:30 Uhr

Samstag, 25. April 2026 von 11:00 Uhr - 13:30 Uhr



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	4
Zimmer	6
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Parzellen-Nr.	2142
Zone	W2
Ausnützungsziffer	0.4
Wärmeerzeugung	Elektroheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 980'000.-
---------------	---------------

Flächen

Nettowohnfläche	123 m ²
Bruttogeschossfläche	195 m ²
Grundstücksfläche	486 m ²
Balkonfläche	5 m ²
Terrassenfläche	25 m ²
Gebäudevolumen	800 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig



IBK
Immobilien GmbH

Impressionen

OPEN HOUSE

FR 24. APRIL 16.30 – 18.30 UHR
SA 25. APRIL 11.00 – 13.00 UHR





IBK
Immobilien GmbH













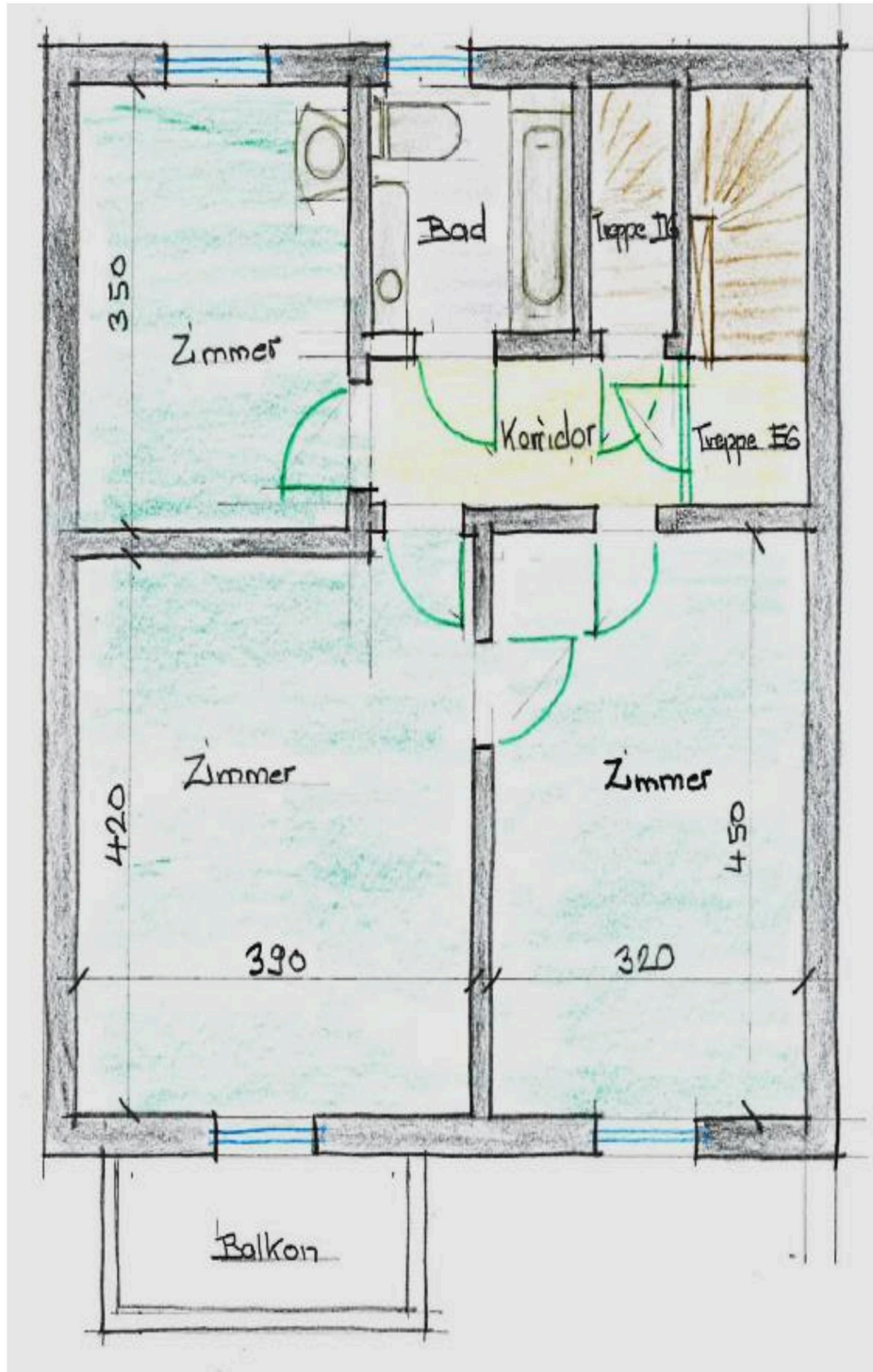


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss






Situationsplan





Grundbuch Auszug Seite 1

 KANTON AARGAU	DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES Abteilung Register und Personenstand Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40
--	--

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Obersiggenthal / 2142

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4038 Obersiggenthal
 Grundstück-Nr.: 2142
 E-GRID: CH929317839516

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Untermussbaumen
 Plan-Nr.*: 44
 Fläche*: 482 m2
 Kulturart*: Gebäude, 97 m2
 Gartenanlage, 365 m2
 Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 397, 71 m2
 Stierenstrasse 18, 5415 Nussbaumen AG 00
 Garage, Vers.-Nr. 1286, 26 m2

Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

20.12.1967 002-6026 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

14.10.1926 002-1596	(L)	Kanalisationsanschlussrecht ID.002-1955/035758 z.G. LIG Obersiggenthal/2173	
15.09.1927 002-C1701, C1415	(R)	Kanalisationsanschlussrecht ID.002-1955/033517 z.L. LIG Obersiggenthal/2143	15.09.1927 002-C1682 01.08.1928 002-1351 30.10.1928 002-1804 08.05.1930 002-783
22.11.1971 002-6002	(R)	Grenzbaurecht für Garage ID.002-1955/035761 z.L. LIG Obersiggenthal/2173	
22.11.1971 002-6002	(L)	Grenzbaurecht für Garage ID.002-1955/035764 z.G. LIG Obersiggenthal/2173	
22.11.1971 002-6002	(R)	Fahrtwegrecht laut Plan ID.002-1955/035768 z.L. LIG Obersiggenthal/2173	
22.11.1971 002-6002	(L)	Fahrtwegrecht laut Plan ID.002-1955/035771 z.G. LIG Obersiggenthal/2173	

Seite 1 von 2



Grundbuchauszug Seite 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Obersiggenthal / 2142

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

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

Grundlasten:
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)
keine

Grundpfandrechte:

20.12.1967 002-5027	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 60'000.00, Max. 6%, ID.002-2011/010778, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau
10.05.1983 002-2987	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 100'000.00, Max. 9%, ID.002-2011/010779, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 23. August 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 23. August 2025:	keine

5401 Baden, 25. August 2025


Grundbuchverwalter/-in

S. Sc 11

Seite 2 von 2



AGV Police Wohnhaus



**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

Partner-Nr. 471832

Policen-Nr. 113904 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	26.01.1999	Gebäude-Nr.	OSI.00397
Index-Punkte	559	Volumen	659 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1926	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Erben Viktor Schlienger		
Standort	Obersiggenthal, Stemenstrasse 18		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 570'000 CHF	Ansatz %	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				188.10
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	549'100	0.330	181.20	
Umgebung	20'900	0.330	6.90	
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung				225.70
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		Max.	225.70	
Aqua Plus	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				20.70
Interventionsabgabe		0.045		25.65
Präventionsabgabe		0.030		17.10
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				477.25



AGV Police Garage



**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

Partner-Nr. 471832

Policen-Nr. 114795 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	15.04.1992	Gebäude-Nr.	OSI.01286
Index-Punkte	559	Volumen	87 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1971	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Erben Viktor Schlienger		
Standort	Obersiggenthal, Sternenstrasse 18		
Beschrieb	Garage		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 26'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				15.00
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	22'000	Min.	12.70	
Umgebung	4'000	Min.	2.30	
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				0.75
Interventionsabgabe		0.045		1.15
Präventionsabgabe		0.030		0.80
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				17.70



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

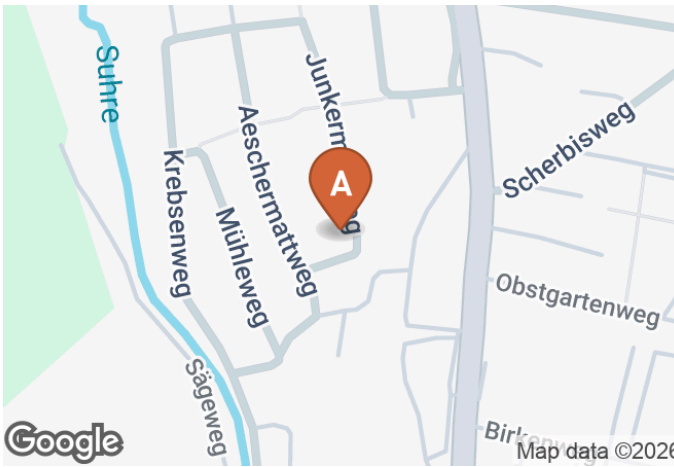
Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	980'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	784'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	653'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	130'667.–			
Eigenmittel	196'000.–			20.00%
Kosten		4'809.–	57'711.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'267.–	39'200.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		726.–	8'711.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		817.–	9'800.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		14'428.–	173'133.–	
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.