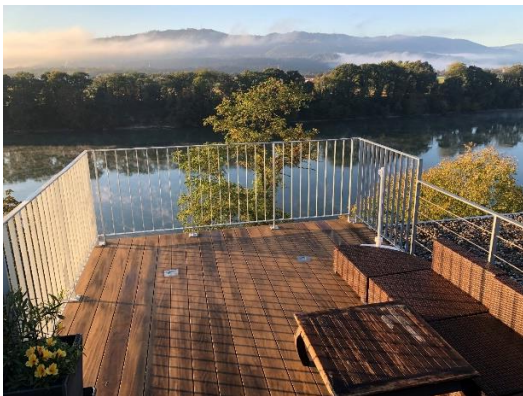


Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Rheinweg 5, 4322 Mumpf

36 Meter unverbaubare Sicht direkt auf den Rhein



Wohnfläche über 300 m²

Herzstück mit 3.5 Zimmern auf einem Stock,
1 grosse Nasszelle, zusätzlich 1 Gäste-WC

Nebenkosten 1+2 p.a.	CHF	9'120.00
EF1 + EF2 p.a.	CHF	6'900.00

Zwischen-/Dachgeschoss mit zwei weiteren
grossen Räumen (Studio/Gäste/Kinder)
mit grosser Nasszelle, Solarium, Sauna sowie
grosses Büro. Dachterrasse mit viel «privacy»

EF 1 Mitte 02/2023	CHF	27'891.00
EF 2 Mitte 02/2023	CHF	45'556.00

1 Doppelgarage, 1 Aussenplatz, genügend
weitere Gäste-Parkplätze

Kaufpreis	CHF 1'625'000.00
-----------	-------------------------

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Pure Lebensqualität am Rhein

Die gehobene Loftwohnung liegt in Mumpf mit grandiosem Rheinblick (nur Zufahrtsstrasse, keine Durchgangsstrasse). Viele Extras und der offene Wohn(t)raum bringen jeden ins Staunen.

Von technischen Raffinessen, der traumhaften Dachterrasse, über den Spa-Bereich bis hin zum Ankleideraum für die stilvolle Frau ist alles dabei!

Mit dem Lift fahren Sie direkt in die Wohnung. Diese besteht aus einem eigenen Keller, einer Zwischenebene (3. OG), einem Obergeschoss und einer grandiosen Dachterrasse. Das 3. Obergeschoss mit einer Fläche von weit über 200 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Die langen Fensterfronten, das Cheminée, das „Sommerzimmer“, die offene Küche sowie der Schlafbereich mit Zugang zur Ankleide und zum Badezimmer lassen kaum Wünsche offen.

Eine Etage höher können Sie – mit tollem Blick auf den Rhein – konzentriert arbeiten und Ihren Ideen freien Lauf lassen. Arbeiten von Zuhause, Empfang von Kundschaft im eigenen Büro oder Einrichtung einer Kinder-/Jugendwohnung – alles ist möglich.

Im Zwischengeschoss verleihen Sauna und Solarium ein Gefühl der Entspannung. Entfliehen Sie hier dem Alltag!

Überzeugen Sie sich selbst.



Alles fängt mit einem ersten Eindruck an. Fabrik, Doppelgarage rechts, Stellplatz daneben...
(Fassade und alle Flachdächer wurden von 2020-2022 komplett saniert)

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Gemeinde Mumpf



Mumpf ist eine Gemeinde im Bezirk Rheinfelden/Kanton Aargau und liegt im Westen der Region Fricktal am Hochrhein. Das Dorf grenzt an die Gemeinden Wallbach, Zeiningen, Zuzgen, Obermumpf und Stein. Im Norden bildet der Rhein die Grenze zu Deutschland.

Die Gemeindegrenze zu Wallbach ist ca. 200 Meter entfernt. Die Zentrumsgemeinde Stein erreicht man mit dem Auto in 3 Minuten. In rund 5 Minuten erreicht man Bad-Säckingen auf der Deutschen Seite. Nach Basel sind es 28 Kilometer. Ebenfalls benötigt man zu Fuss wenig Zeit bis zum Bahnhof in Mumpf, mit direkten Anbindungen in alle Richtungen.

Im Dorf gibt es einen Kindergarten. Das Primarschulhaus befindet sich auf dem Kapf. In unmittelbarer Nähe zum Primarschulhaus steht das Oberstufenschulhaus für die Real- und Sekundarschule (Gemeinschaftswerk Gemeinden Schupfart/Obermumpf/Wallbach/Mumpf).

Anziehungspunkt ist vor allem der Rhein, welcher im Sommer viele zum Baden oder für Bootsfahrten einlädt. Auch ein Ausflug auf die Mumpfer Fluh mit Blick über den Rhein bis weit in den Schwarzwald lädt zum Verweilen und Geniessen ein.

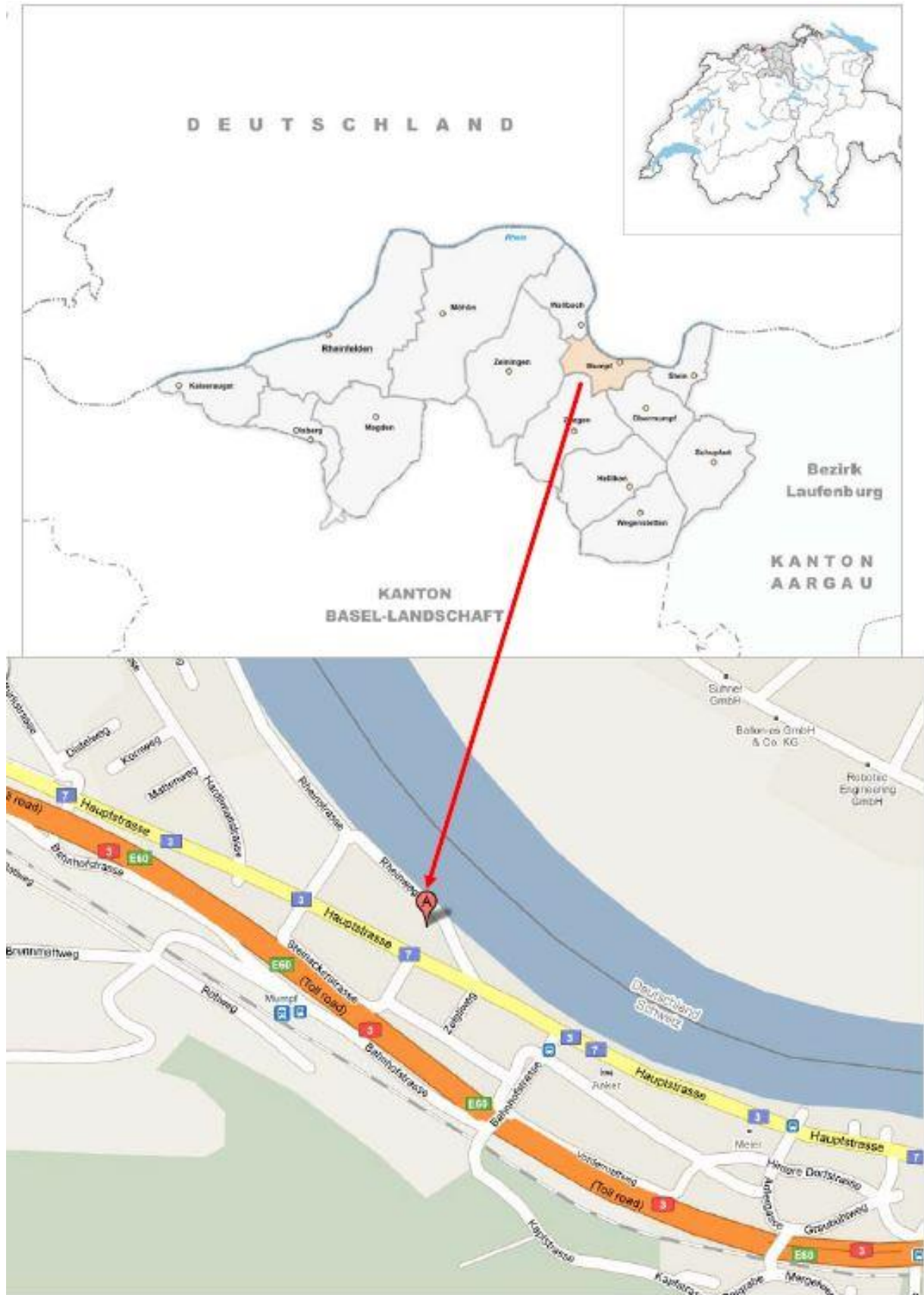
Zahlen und Fakten

Allgemeine Informationen	Gemeindebann:	304 ha
	Höhe über Meer:	287 m
Steuerfüsse	Gemeindesteuerfuss:	119%
	Staatssteuerfuss:	112%
Einwohnerstatistik per 31.12.2021	Einwohner:	1546
	Schweizer Bürger	1026

Weitere Informationen über die attraktive Gemeinde finden Sie unter www.mumpf.ch



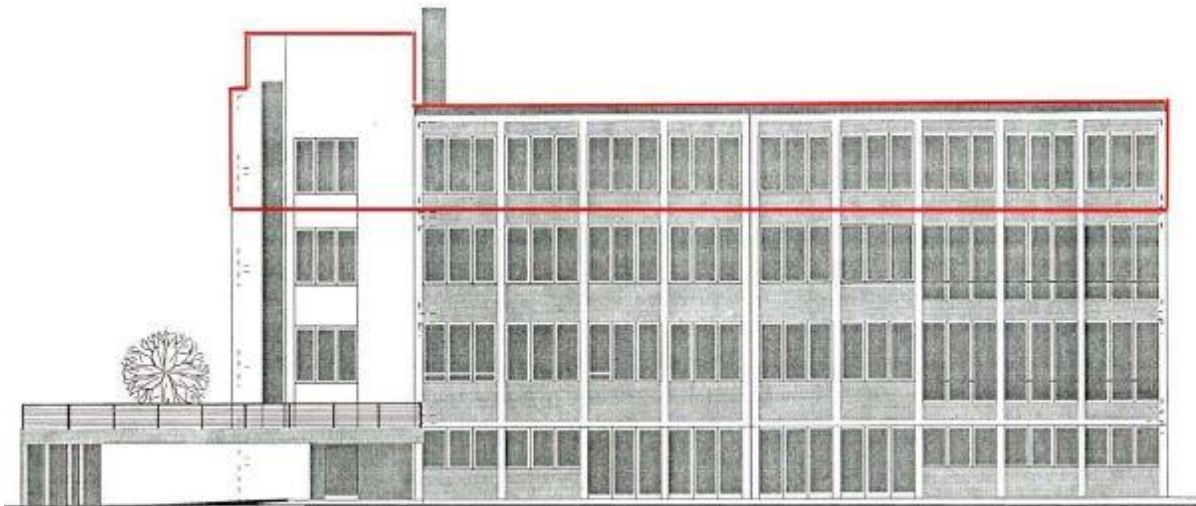
Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



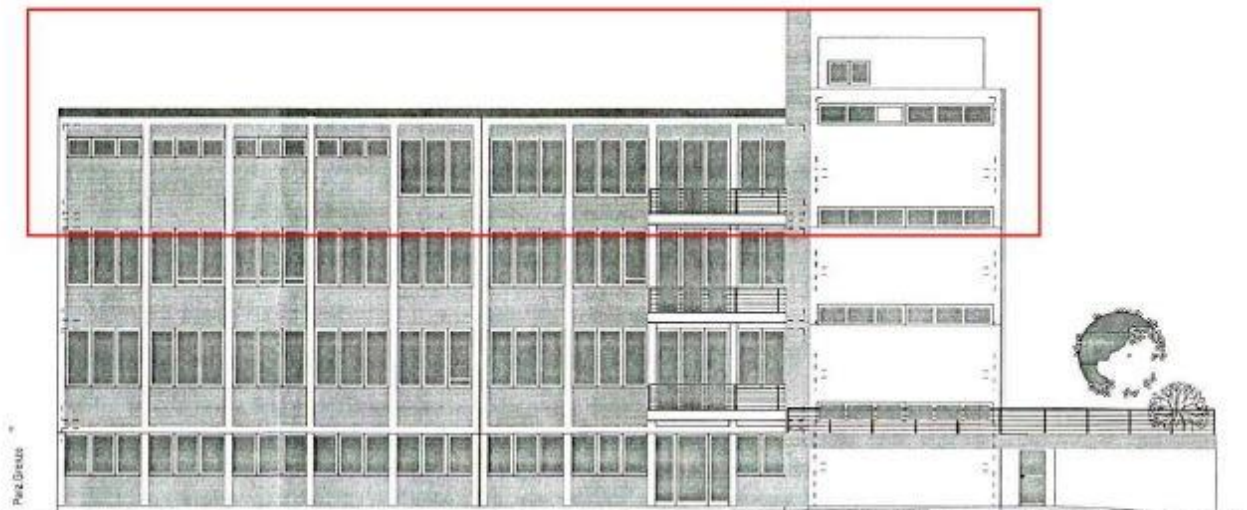
**Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik
Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!**



**Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik
Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!**



NORDFASSADE



SÜDFASSADE

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Mit dem Lift direkt in die Loft und die pure Lebensfreude nimmt Ihren Lauf...



...überall herrlich lichtdurchflutete, grosse Raumaufteilung mit durchgehenden Fensterfronten

**Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik
Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!**



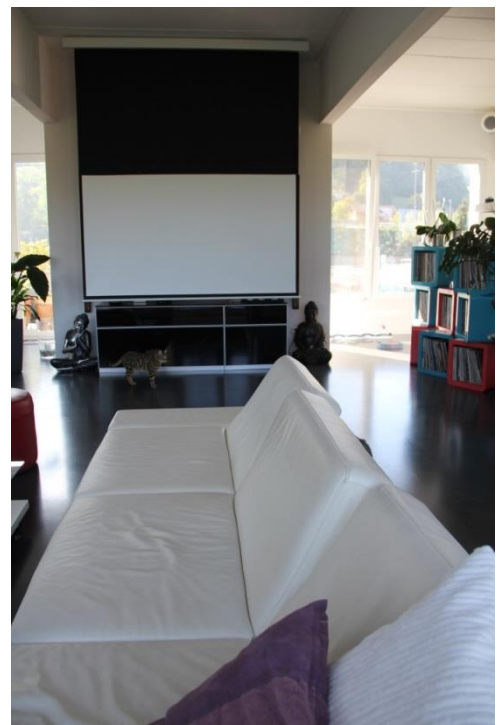
Unglaublich viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten...

**Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik
Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!**



Der Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt...

Sämtliche Bereiche/Räume lassen sich über eine Bose-Soundanlage einzeln und individuell beschallen...



Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Wohlfühlase beim Essen



und im separaten Wintergarten bzw. „Sommerzimmer“

**Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik
Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!**



Individuelle Beleuchtungselemente, Home Cinema und Stereo-Beschallung vom feinsten...



... tolles, in Wand integriertes Cheminée. Auffallender Boden (Eboxy) mit edlem Touch!

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Eine wunderschöne, grosse und offene Küche mit Arbeitsinsel, allen nötigen Apparaturen, enorm viel Ablageflächen und Platz zum Verstauen



Als Koch/Köchin haben Sie immer den Überblick, verlieren Ihre Gäste nicht aus den Augen..
(Seiten-Anbau Küche - Backofen, Wärmeschublade, Eis-/Gefrierschrank neu Frühling 2017, Geschirrwashmaschine neu 2021, Dampfabzugshaube Revision 2021)

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Schlafzimmer zum Wohlfühlen - Blick ins Sommerzimmer (lässt sich abtrennen/verdunkeln)



Badezimmer zum Verlieben

mit separatem Zugang zum Ankleidezimmer

(Neubau Dusche mit Regendusche Hans Grohe, Einbindung Bose Soundanlage sowie Elektrik im Duschenbereich, neue Oblichter bei den Lavabos – Sommer 2020)

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



(Neubau Dusche mit Regendusche Hans Grohe, Einbindung Bose Soundanlage sowie Elektrik im Duschenbereich, neue Oblichter bei den Lavabos – Sommer 2020)



Zugang zum Gästebereich
(mit kleinem Weinkeller)



Hier fühlen sich auch Ihre
Langzeitgäste wohl...

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



In diesem Bereich stehen separates Badezimmer, Sauna und Solarium bereit - auch für Sie ein absoluter Ort der Erholung und Entspannung!



Arbeiten Sie von Zuhause aus...



...oder empfangen Sie Ihre Kundschaft direkt in Ihrem Büro!

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



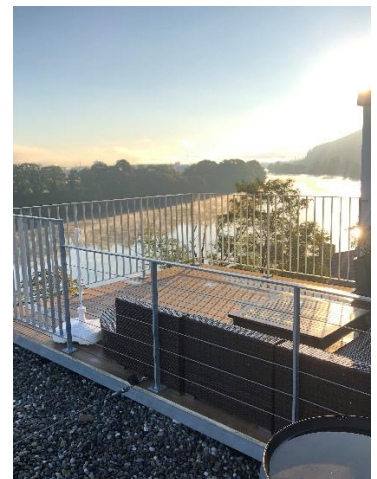
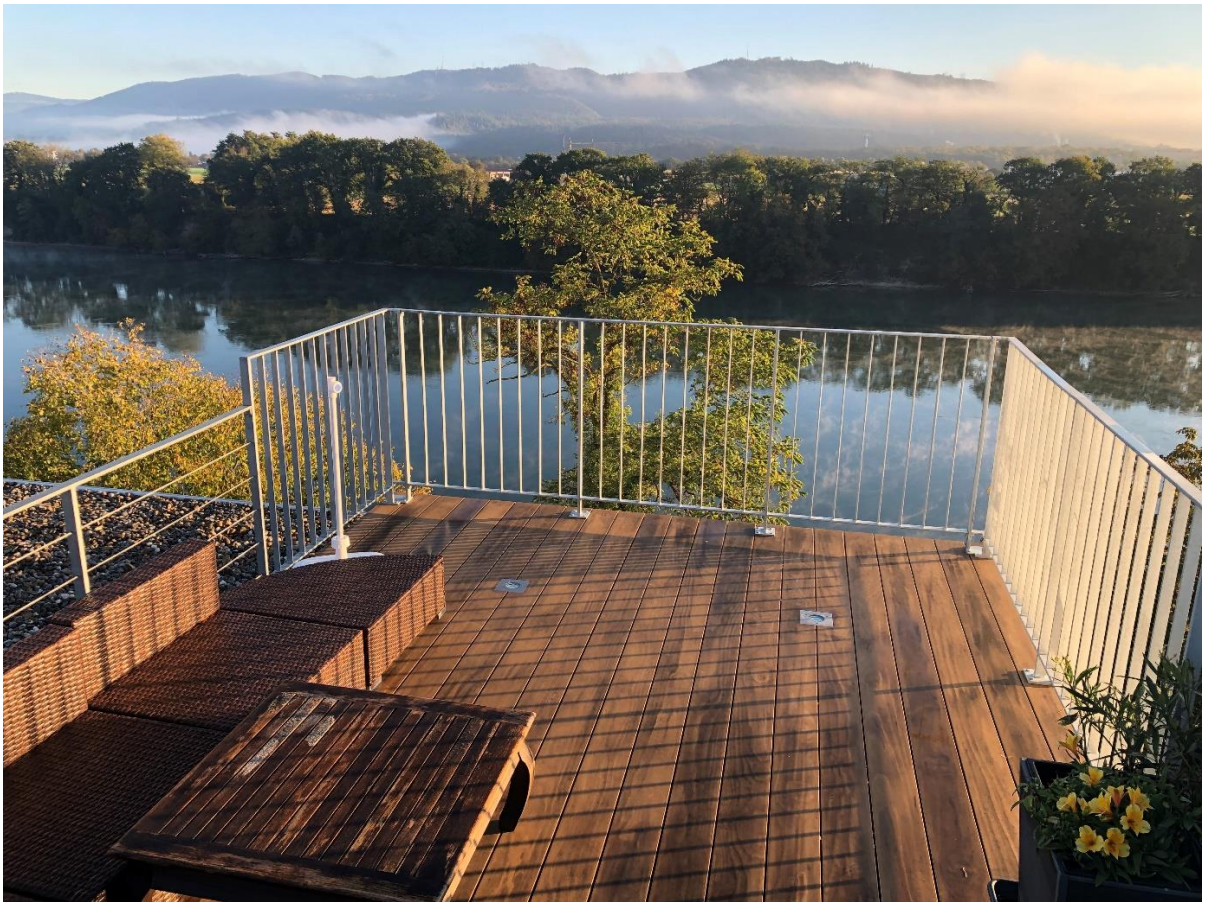
Auch hier finden Sie Ruhe, Entspannung und Aussicht...

Lässt sich auch in ein Spiel- und/oder Kinderzimmer umwandeln. Zusammen mit dem bisherigen Gästezimmer auch eine separate Wohneinheit für Halbwüchsige!

Oder – je nach Bedarf – auch Einrichtung einer Praxis

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Und die Krönung kommt zum Schluss – eine eigene Dachterrasse mit genügend «privacy»



Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



Kontakt

Haben Sie weitere Fragen oder möchten Sie das Objekt besichtigen?

Der Eigentümer des Objektes steht Ihnen unter den nachfolgenden Koordinaten gerne persönlich zur Verfügung:

Markus Wengi
Rheinweg 5
4322 Mumpf AG

m_wengi@bluewin.ch



Eingangsbereich – man hat nie eine zweite Chance für einen ersten Eindruck!

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

366123

STWE Haus am Rhein
Herr Markus Wengi
Rheinweg 5
4322 Mumpf

Police Nr. 94900

Aarau, 27. Januar 2015

H/014

Eigentümer/Eigentümersin

StWE Gebäude 254

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2015 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Mumpf	254	Rheinweg 5	1961

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
13.09.2001	2.1	6'595	498

Gebäudebeschrieb

Wohn- und Geschäftshaus, Treppenhaus, Garagen

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme) (Einrichtungen und Umgebungsarbeiten vgl. Beilage)	3'241'000	0.33	1'069.55
- Gebäude 3'181'300			
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 59'700			
Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja gegen Feuer- und Elementarschäden	130'000	0.33	42.90
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Edg. Stempelabgabe 5%			55.65
Feuerschutzabgabe	3'371'000	0.10	337.10
Elementarschadenpräventionsabgabe	3'371'000	0.01	33.70
Total CHF			1'538.90

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mumpf / 559

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

Dienstbarkeiten:

03.03.2000 009-1224	(L)	Grenzbaurecht für Mauer ID.009-1955/137034 z.G. LIG Mumpf/254
03.03.2000 009-1224	(R)	Grenzbaurecht für Mauer ID.009-1955/137035 z.L. LIG Mumpf/254
03.03.2000 009-1224	(L)	Nutzungsrecht an 200 m2 ID.009-1955/137037 z.G. LIG Mumpf/254
03.03.2000 009-1225	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/137036 z.G. LIG Mumpf/254
03.03.2000 009-1226	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/137026 z.G. LIG Mumpf/255 z.G. LIG Mumpf/765
03.03.2000 009-1230	(R)	Näherbaurecht ID.009-1955/137038 z.L. LIG Mumpf/765

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. November 2016: keine
Geometergeschäfte bis 14. November 2016: keine

5080 Laufenburg, 16. November 2016

Der/die Grundbuchverwalter/in *IA.*

F. Thales

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5090 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Stockwerk Mumpf / 559-4

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Mumpf (BFS-Nr. 4255)
Grundstück-Nr.: 559-4
E-GRID: CH 17619 98354 50
Stamm-Grundstück: LIG Mumpf/559
Wertquote: 300/1000
Mit Sonderrecht an: an dem im Aufteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 4 (violett) bezeichneten 3. Ober- und Dachgeschoss.

Dominierte Grundstücke:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Wengl Markus, 14.06.1962

11.11.2011 009-3287 Kauf

Anmerkungen:

03.03.2000 009-1228

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2013/007653

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

06.12.1961 009-1204

1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
CHF 500'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/004780,
Einzelpfandrecht.

* Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank,
Liestal (UID: CHE-108.954.470)

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137026, L, 03.03.2000 009-1229
Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137032, L, 03.03.2000 009-1229
Grenzbaurecht, für Wohnhaus, auf LIG Mumpf/559

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Grundbuch-Auszug

Stockwerk Mumpf / 559-4

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137033, L., Überbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137034, L., Grenzbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137036, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137037, L., Nutzungsrecht an 200 m2, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
07.09.1981 009-1690	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/004779, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal (UID: CHE-108.954.470)	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137026, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137032, L., Grenzbaurecht, für Wohnhaus, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137033, L., Überbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137034, L., Grenzbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137036, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137037, L., Nutzungsrecht an 200 m2, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
04.12.1963 009-1127	2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 400'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/004782, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal (UID: CHE-108.954.470)	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137026, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137032, L., Grenzbaurecht, für Wohnhaus, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137033, L., Überbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137034, L., Grenzbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137036, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137037, L., Nutzungsrecht an 200 m2, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
07.09.1981 009-1690	2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 100'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/004781, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal (UID: CHE-108.954.470)	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137026, L., Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137032, L., Grenzbaurecht, für Wohnhaus, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137033, L., Überbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137034, L., Grenzbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229

Seite 2 von 3

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Grundbuch-Auszug

Stockwerk Mumpf / 559-4

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137036, L, Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137037, L, Nutzungsrecht an 200 m2, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
23.10.1981 009-2011	3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 250'000.00, Max. 9%, ID.009-2013/004753, Nachrückungsrecht, Einzelfpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal (UID: CHE-108.954.470)	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137026, L, Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137032, L, Grenzbaurecht, für Wohnhaus, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137033, L, Überbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137034, L, Grenzbaurecht, für Mauer, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137036, L, Fuss- und Fahrwegrecht, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.009-1955/137037, L, Nutzungsrecht an 200 m2, auf LIG Mumpf/559	03.03.2000 009-1229

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. November 2016: keine
Geometergeschäfte bis 14. November 2016: keine

5080 Laufenburg, 16. November 2016

Der/die Grundbuchverwalter/in *i.A.*

F. Theiler

Zusammenstellung wichtiger Kennzahlen und Parameter:

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik

Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Erneuerungsfonds 1

Hier sind alle Stockwerkeigentümer EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG beteiligt

Wertquoten:

- EG	20%
- 1. OG	25%
- 2. OG	25%
- 3. OG	30%, total 100%

Zum Erneuerungsfonds 1 gehören alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche gemäss Stockwerkeigentümer-Reglement vom 16.12.1999. Hierzu gehören insbesondere die gesamte Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Fensterbänke, Wetterschenkel), alle Dachbereiche (2 kleine Flachdächer und 1 grosses Flachdach), Umgebung/Garten, Keller mit Heizung, Öltank, Brenner etc. sowie Luftschutzkeller

Erneuerungsfonds 2

Hier sind nur die Stockwerkeigentümer 1. OG, 2. OG und 3. OG beteiligt:

Wertquoten:

- 1. OG	31.25%
- 2. OG	31.25%
- 3. OG	37.50%

Zum Erneuerungsfonds 2 gehört der komplette Garagenanbau (welcher ausschliesslich durch 1., 2. und 3. OG genutzt wird), der gesamte Eingangsbereich Wohnungen, das gesamte Treppenhaus Wohnbereich sowie die Liftanlage.

In Anlehnung an das STWEG-Reglement vom 16.12.1999 wurde mit dem Terrassenbau 3. OG auf dem grossen Flachdach eine Anmerkung zum Reglement (ohne Grundbucheintrag) verfasst. Hier sind Verantwortung/Haftung und Kostenfolgen für den Eigentümer 3. OG, welche das Flachdach zur Terrassenbenutzung im Sinne der Baupläne nutzen darf, geregelt. Der Terrassenbau wurde durch die Gemeinde Mumpf amtlich bewilligt.

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Wengi Markus, Rheinweg 5, 4322 Mumpf
Bauprojekt Dachterrasse



Massstab 1: 200
Koordinaten 2°35'574, 1°26'550

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
07.10.2020



replan

Kostenplanung
Bauleitung
Um- und Neubau
Renovation
technische Liegenschaftsbetreuung

replan GmbH
Schulstrasse 2a
Postfach 808
4142 Mönchenstein
Tel 061 311 36 36
info@replangmbh.ch
www.replangmbh.ch

BAUGESUCH

PLANNUMMER: 2	PLANTITEL: Situationsplan
MASSSTAB: 1:100/200	PLANGRÖSSE: A3 Querformat
GEZEICHNET: TBO	DATUM: 30.09.2020
	REVIDIERT: 08.10.20

PROJEKT:

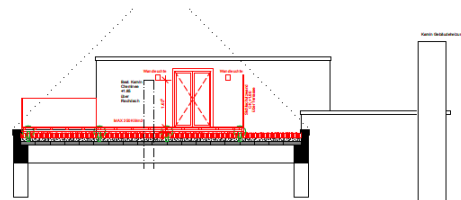
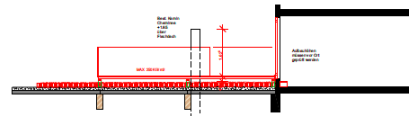


Tapetenanker auf Betondeckung mitger gestrichelt

WPC Unterkonstruktion auf Tragebalken

WINKONIA FensterGF Element

Wandleuchte



replan

Kostenplanung
Bauleitung
Um- und Neubau
Renovation
technische Liegenschaftsbetreuung

replan GmbH
Schulstrasse 2a
Postfach 808
4142 Mönchenstein
Tel 061 311 36 36
info@replangmbh.ch
www.replangmbh.ch

BAUGESUCH

PLANNUMMER: 1	PLANTITEL: Dachterrasse
MASSSTAB: 1:100/200	PLANGRÖSSE: A3 Querformat
GEZEICHNET: TBO	DATUM: 30.09.2020
	REVIDIERT: 08.10.20

PROJEKT:

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik

Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Nebenkosten 1 (in Anlehnung an Erneuerungsfonds 1)

Hierunter fallen Kosten für Heizöl (Aufschlüsselung nach Wertquoten), Wasser Allgemein (Ableseung Leserstand Keller), AGV-Gebäudeversicherung, jährlich Kaminfeger für Haupt-Kamin, Mobiliar-Versicherung Wasser/Glas/Diebstahl sowie UVG für Hauswartin), AEW Strom Allgemein, Hauswarts-Kosten für Reinigung Keller und Kellerabgangstreppe, Umgebungs- und Gartenarbeiten, Serviceabo Brenner (Heizung)

pro Monat	pro Jahr	
CHF 585.00	CHF 7'020.00	derzeit absolut ausreichend, Saldo 3. OG kumuliert im Plus

Nebenkosten 2 (in Anlehnung an Erneuerungsfonds 2)

Hierunter fallen Kosten für die Wasserenthärtungsanlage (Service-Abo sowie NutzRegeneriersalz – Nutzung nur durch 1./2. und 3. OG), Hauswarts-Kosten für Reinigung Wohnungsbereich (Eingang innen/aussen, Treppenhaus, Garagengang, Auffüllung Regeneriersalz Keller etc.), Liftservice-Abo sowie kleine Liftreparaturen, Individuelle Kosten Allgemeiner Wohnbereich (Eingang, Siedle Schliess-/Videoanlage, elektrische Installationen etc.)

CHF 175.00	CHF 2'100.00	letzte Jahre absolut ausreichend, Saldo 3. OG kumuliert im Plus
------------	--------------	--

Erneuerungsfonds 1

Stand Mitte 02/2023

CHF 450.00	CHF 5'400.00	CHF 27'891.00
------------	--------------	---------------

Erneuerungsfonds 2

CHF 125.00	CHF 1'500.00	CHF 45'556.00
------------	--------------	---------------

Erneuerungsfonds 1 Für die Sanierung der Fassade (sämtliche Fassadenfugen, praktisch alle Fensterbänke, sehr viele Wetterschenkel. Revision/Kontrolle aller Fenster sowie notwendige Reparaturen, Arbeiten am Sockelbereich des Gebäudes sowie Reinigung und Neuanstrich des gesamten Fassadenbereiches) sowie komplette Sanierung/Neuaufbau Flachdach wurden im 2020-22 rund CHF 200'000.00 ausgegeben. Für die kommenden Jahre muss der EF 1 wieder neu geöffnet werden (Beträge EF 1, total CHF 18'000.00 p.a.).

Erneuerungsfonds 2 Fassaden-Sanierung 2020-22 - Anteil Garagenanbau und Eingang Wohnbereich. Der EF 2 muss ebenfalls weiter geöffnet werden für künftige Investitionen wie beispielsweise (irgendwann) eine neue Liftanlage. (Beträge EF 2, total CHF 4'000. p.a.).

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Angaben Steueramt Kanton AG – neue Schätzung, gültig ab Steuerperiode 2021

- Mietwert	CHF 24'771.00
- Ertragswert	CHF 344'042.00
- Steuerlicher Verkehrswert	CHF 518'029.00
- Steuerwert	CHF 431'000.00
- Normmietwert	CHF 24'771.00
- Eigenmietwert	CHF 19'643.00

Angaben Steueramt Kanton AG (16.09.2021) nach Abschluss Neubau Dachterrasse

Stromkosten (AEW Energie AG)

- 2015	CHF 1'574.25
- 2016	CHF 1'389.06
- 2017	CHF 1'437.38
- 2018	CHF 1'532.79
- 2019	CHF 1'722.78
- 2020	CHF 1'810.82
- 2021	CHF 1'632.54
- 2022	CHF 1'945.14

Weitere mögliche, individuelle Kosten für 3. OG:

- Kaminfeger, alle 2-3 Jahre
- Unterhalt/Services für Waschmaschine, Tumbler, 2 Boiler, sonstige Gerätschaften
- Eigene Privathaftpflicht- und Hausratsversicherung
- Telefonie- und Internet-Lösung
- Eigene Umbauten und Neubauten
- seit 01/2021 mögliche Instandhaltungs-Kosten der Dachterrasse (auf die nächsten Jahre hinaus sicher noch keine Kosten)

Loftwohnung in ehemaliger Uhrenfabrik Echt – spektakulär - mit DeLuxe-Ausbau!

Verkaufsabwicklung:

- Wir halten fest, dass wir der künftigen Käuferschaft absolut transparente Daten und Informationen liefern und alle Daten und Informationen eingesehen werden können.

Preis ohne Dachterrasse	CHF 1'580'000.00
Investition Dachterrasse 2021	<u>CHF 45'000.00</u>
Total Verkaufspreis	CHF 1'625'000.00

Im 09/2022 haben wir eine aktuelle, neutrale Einschätzung der Liegenschaft vornehmen lassen. Der Marktwert beläuft sich, insbesondere auch nach Installation der grosszügigen Dachterrasse und neuer Steuereinschätzung, auf CHF 1'766'000.00

Mögliche Basis für Preisverhandlung/en (alles Annahmen):

1. Bodenbelag - Epoxy-Belag ersetzen,
ca. 320m² x CHF 200.00/m² CHF 64'000.00 (Annahme)
>kann man auch so belassen
 2. Neues WC im Zwischengeschoss
(kleiner Sprung Keramik) CHF 2'500.00 (Annahme)
>kann man belassen, wir würden es austauschen
 3. Malen gesamtes Objekt CHF 11'500.00 (Offerte vorliegend)
>Ausführung würden wir sicher empfehlen
 4. Anteil an einer künftig notwendigen, neuen
Heizungs-Lösung (Kombi Wärmepumpe/
Solarpanels Flachdach oder Pellet) mit indiv.
Verbrauchs-Ablesung, neben bereits geäu-
netem EF1 - Annahme: CHF 200'000.00,
30% Wertquote CHF 60'000.00 (Annahme)
>hier kommen wir der Käuferschaft sehr
entgegen, handelt es sich doch um einen
Ausgabenposten in der Zukunft
- CHF 138'000.00

Minimaler Verkaufspreis (keine weiteren Verhandlungen nach unten möglich) **CHF 1'487'000.00**

Weiteres Verhandlungs-Szenario:

- Übernahme einzelner Inventar-Teile (Investitionen)
Bsp. Esstisch mit Lampenkonstruktion, viele weitere Lampenkonstruktionen,
Home Cinema, Bürobereich mit Tischen und vieles mehr

Besichtigung/en: sind – nach Terminvereinbarung mittels E-Mail – möglich
vom 07. bis maximal 24. März 2023