

Architekten / Immobilien
Im Sand 12, 8105 Watt-Regensdorf
Telefon 043 343 80 30, Telefax 043 343 80 39

info@rutschi-architekten.ch
www.rutschi-architekten.ch



Attraktive Liegenschaft

MFH Weierstrasse 38, 5313 Klingnau / AG

Verkaufsexposé

- Beschrieb / Lage
- Eckdaten / Verkaufspreis
- AGV / Grundbuchauszug
- Grundrisspläne / Bilder

09.2023

Beschrieb

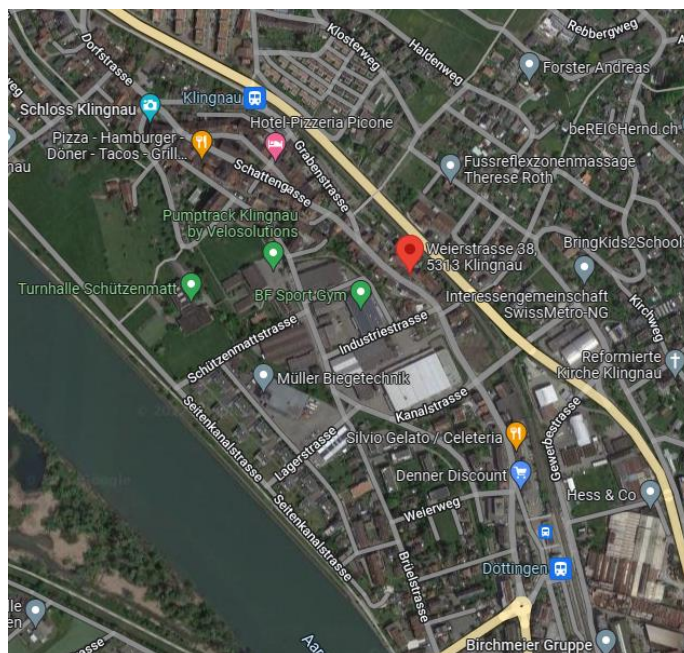
Das einseitig angebaute Gebäude wurde in den Jahren 2010 / 2011 umfassend umgebaut. Die Wohnungen verfügen über einen guten Innenausbau.

Die praktische Raumaufteilung der beiden Wohnungen bietet sowohl Mehr- sowie Einzelpersonenhaushalten optimalen Wohnraum und damit dem Eigentümer die Grundlage für einen soliden Mieter-Mix. Eine Nutzung als Mehrgenerationshaus ist ebenfalls denkbar.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Einwohnergemeinde Klingnau welche zum Bezirk Zurzach im Kanton Aargau gehört. Klingnau ist mit 3100 Einwohner eine grössere Gemeinde dieses Bezirkes und hat ein reichhaltiges Angebot an Kultur und Vereinsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist es naturnah und bietet eine hohe Lebensqualität.

Klingnau verfügt über Kindergärten, eine Primar- und Sekundarschule sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.



Eckdaten

Die Liegenschaft ist seit Jahren vollvermietet und wird im vermieteten Zustand verkauft.

Objektart	Einseitiges angebautes Mehrfamilienhaus
Adresse	Weierstrasse 38, 5313 Klingnau
Baujahr	2010 / 2011 umfassende Sanierung
Bauweise	massiv erstellt
SIA m3	870
Grundstück	338 m2
Stockwerke	2 Wohngeschosse / 1 Kellergeschoss
Wohnungen	Anzahl 2 1 2.5- Zimmerwohnung, Wohnfläche 59 m2 1 5.5- Zimmerwohnung, Wohnfläche 123 m2
Heizung	Luft Wasser Wärmepumpe, Fussbodenheizung Zentrale Warmwasseraufbereitung
Mieten	Netto-Jahresmietzinseinnahmen Fr. 39'480.--

Verkaufspreis

Fr. 1'140'000.--

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte zwischen Verkäufer und Käufer getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht vollumfänglich zulasten des jetzigen Eigentümers. Innenbesichtigungen sind nur nach Vereinbarung und ausschliesslich in Begleitung der André Rutschi AG möglich. Die Angaben im Verkaufsexposé dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der André Rutschi AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung oder ein Abbruch des Verkaufsprozesses bleibt ausdrücklich vorbehalten.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



299175

Jahresrechnung 2019 Nr. 3180305

Aarau, 19. November 2018

Fälligkeit: 1. Januar 2019 Index: 486
Eigentümer/Eigentümerin

Policen-Nr.: 67150 **Schätzungsdatum:** 02.09.2013
Versichertes Objekt: Klingnau, Geb. Nr. 209, Weierstrasse 38 **Versicherungsart:** Neuwert
Zweifamilienhaus

Deckung	Versicherungswert CHF	Ansatz in ‰	Total CHF
Feuer und Elementar (Gebäude, Umgebung)	871'000	0.330	287.45
Zusätzliche Aufräumkosten	53'000	0.330	17.50
Überschussbeteiligung Feuer/Elementar			-45.75
Eidg. Stempelabgabe 5%			12.95
Feuerschutzabgabe	924'000	0.070	64.65
Elementarschadenpräventionsabgabe	924'000	0.015	13.85
Rechnungsbetrag			350.65



Bitte auch Rückseite beachten
*** Vor der Einzahlung abzuschneiden / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ***

Quittungsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
Konto für / Versament post / Versamento per	Konto für / Versament post / Versamento per	Konto für / Versament post / Versamento per	

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Klingnau (AG) / CH758966891555 / 1276 / - / 4309 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Klingnau / 4309
Grundbuchname	Klingnau
Grundstück-Nr.	1276 / - / 4309 / -
E-GRID	CH758966891555
Beschreibung	
Fläche	338 m2
Plan-Nr.	37
Lagebezeichnung	Weier
Bodenbedeckung	Übrige Befestigte, 41 m2 Gartenanlage, 202 m2 Gebäude, 95 m2
Gebäude/Bauten	Zweifamilienhaus, EGID: 626498, Nummer: 209, Flaechenmass: 85 m2, Anteil auf Grundstück: 85 m2 Adresse: EDID: 0, Weierstrasse 38 5313 Klingnau Flaechenmass: 10 m2, Anteil auf Grundstück: 10 m2

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

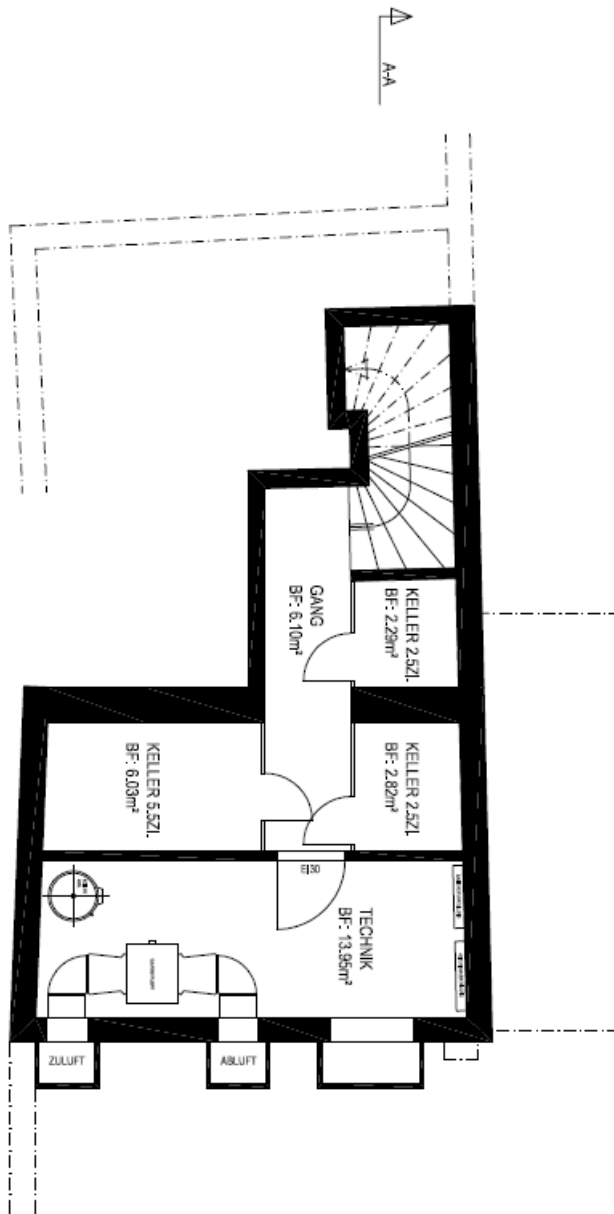
Vormerkungen

Keine

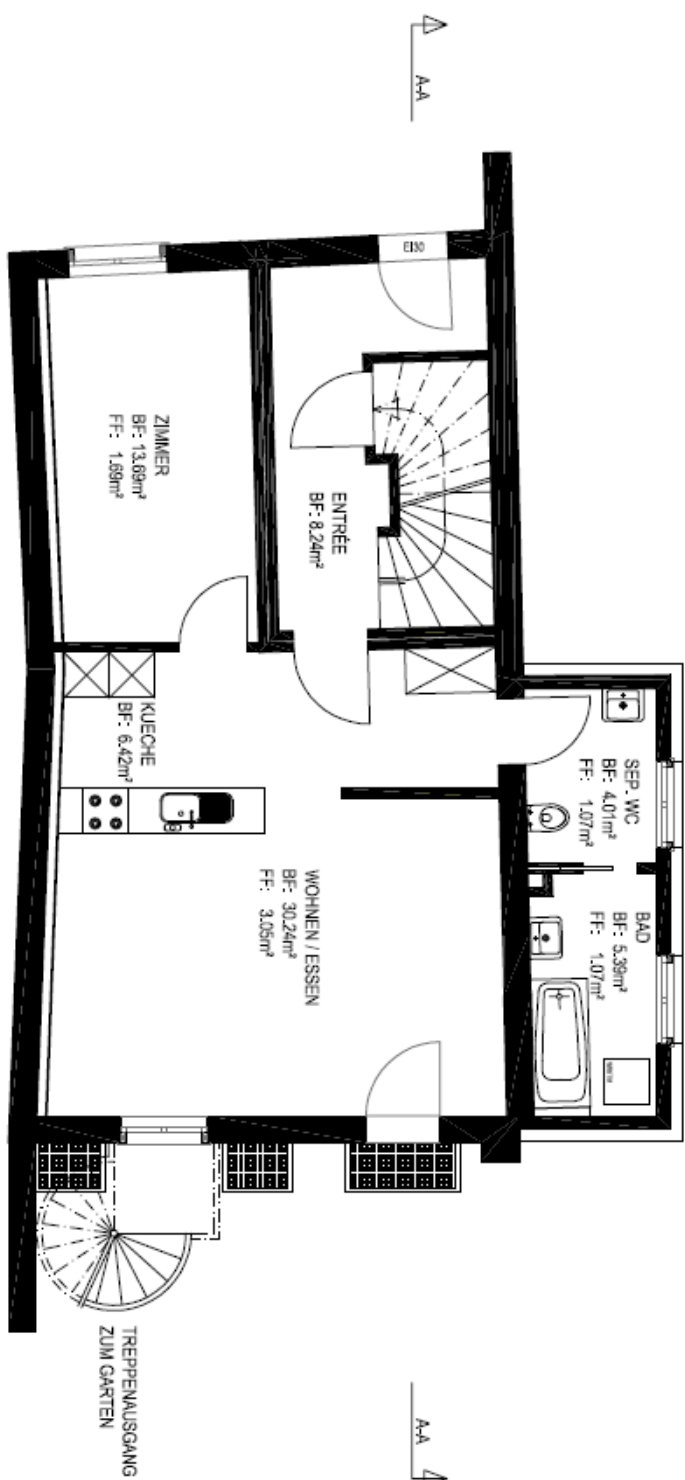
Grundpfandrechte



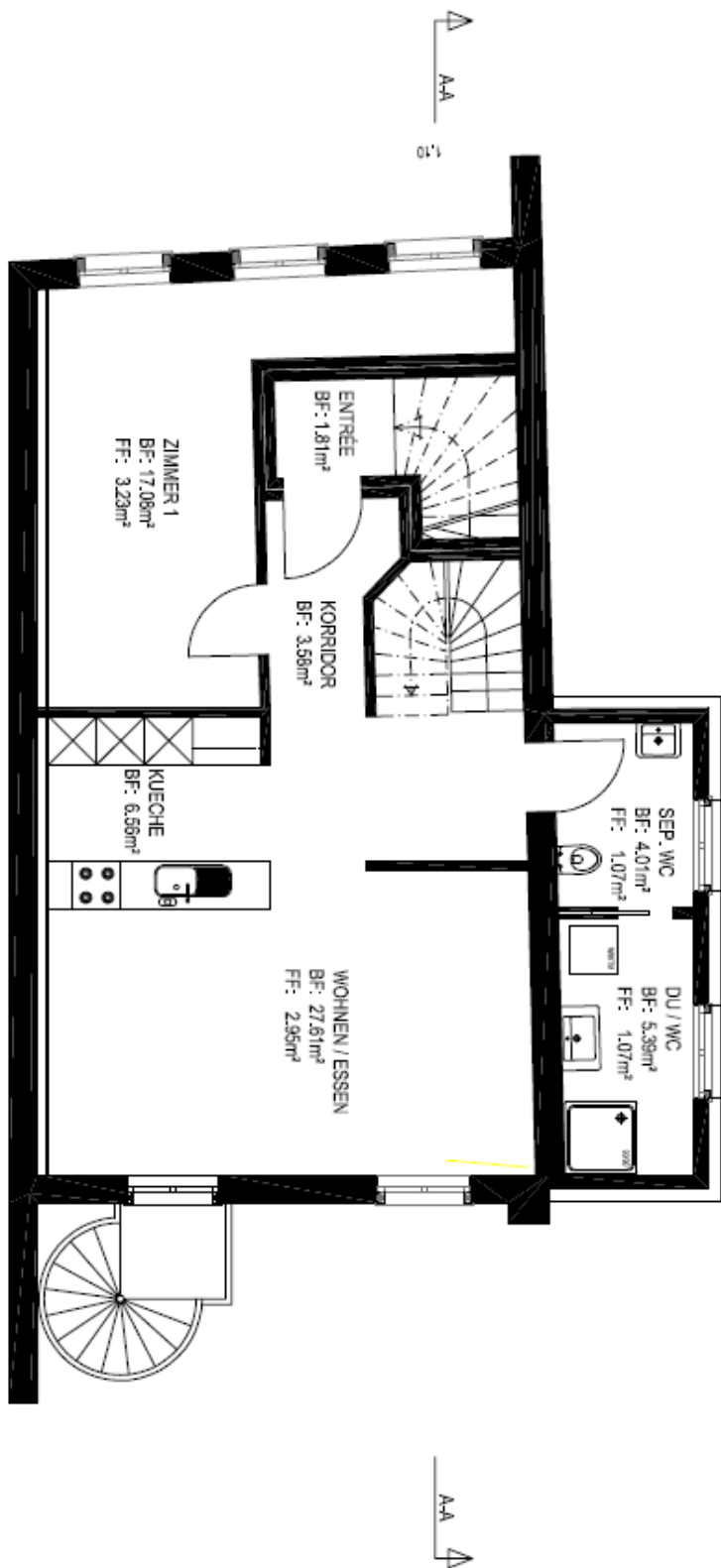
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

