



BAULAND-PARZELLE

Altliegenschaft in idyllischer Parkanlage



ADRESSE

Winkelstrasse, 4814 Bottenwil



OBJEKTART

Bauland



VERKAUFSPREIS

CHF 1'190'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'471 m²



Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	07
Impressionen	08
Dokumente	11
Tragbarkeitsrechnung	20
Kontakt	21

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

Winkelstrasse, 4814 Bottenwil

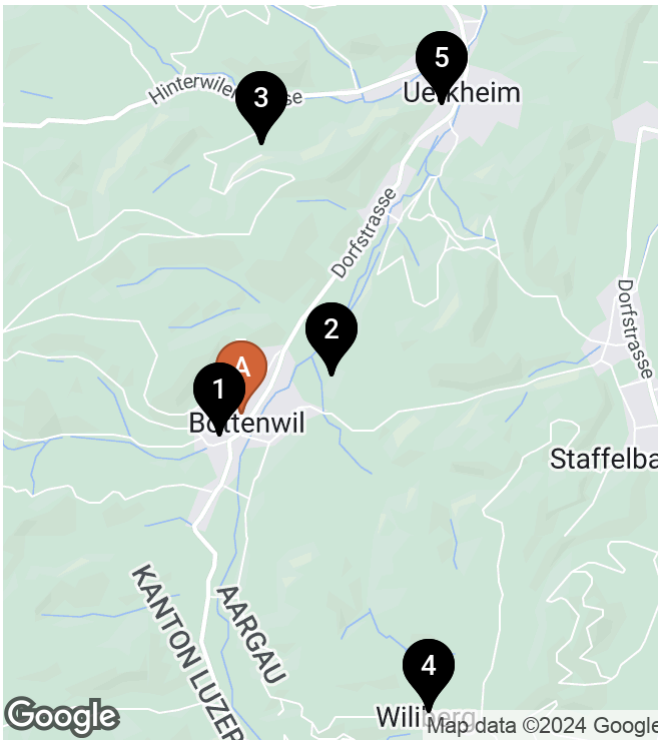


Das Bauland in idylischem Garten beinhaltet eine Altliegenschaft, ist vollerschlossen, befindet sich im Dorfzentrum an ruhiger, ebener und sonniger Lage.

In den umliegenden Gemeinden sind beste Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Öffentliche Verkehrsanbindung vor dem Grundstück. Die Autobahnan-schlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar.

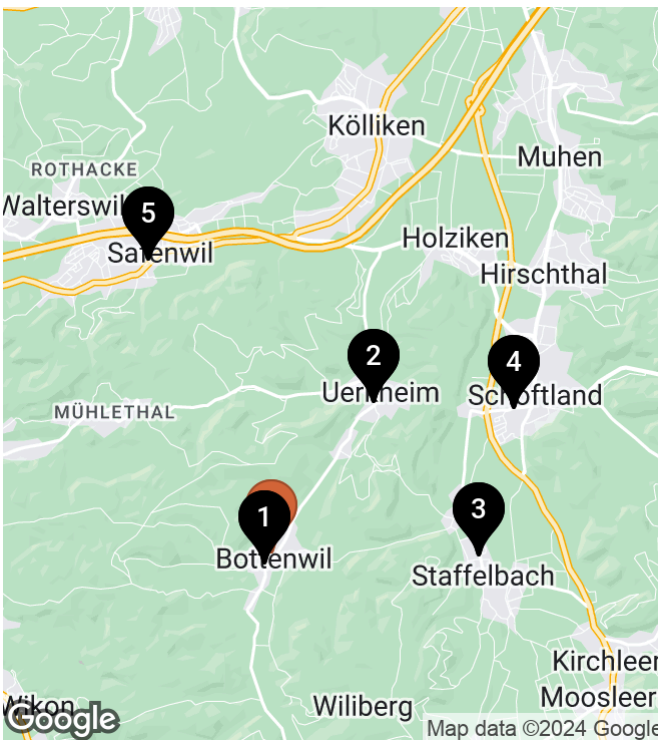


Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

1 Schule Bottenwil 203 m	4'	1'	1'
2 Schule Bottenwil 631 m	14'	5'	2'
3 Kindergarten 1.7 km	45'	18'	7'
4 Tagesschule Wiliberg 2.3 km	45'	24'	7'
5 Kindergarten Uerkheim 2.4 km	29'	7'	4'



Einkauf

1 Volg 166 m	3'	1'	1'
2 Volg 2.4 km	28'	6'	3'
3 Volg 2.7 km	43'	16'	5'
4 Migros Supermarkt 3.6 km	58'	20'	6'
5 Volg 4.1 km	93'	25'	9'



Öffentlicher Verkehr

1 Bottenwil, Dorf 93 m	1'	1'	1'
2 Bottenwil, Unterdorf 287 m	4'	1'	1'
3 Bottenwil, Stäpflistrasse 434 m	6'	3'	1'
4 Bottenwil, Vorstatt 794 m	12'	5'	1'
5 Uerkheim, Oberdorf 1.5 km	18'	4'	2'



Beschreibung

Baulandparzelle-Liegenschaft mit viel Nutzungspotential

Zur Zeit ist die Parzelle im nördlichen Bereich mit einem grösseren freistehendes älteres Einfamilienhaus mit angebauter Werkstatt, Einzelgarage bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich die Baulandreserve, welche auch unabhängig ab parzeliert und bebaut werden kann.

Eine weitere Möglichkeit besteht, in dem die Liegenschaft einem Rückbau unterzogen wird und die gesamte Parzelle mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden kann.

Aufgrund der Grundstücksgrösse- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet sich die Möglichkeit vier Einfamilienhäuser zu erstellen.

Flächenaufteilung

Gesamtfläche 1'471 m²

Bebaute Fläche 901 m²

Baulandreserve 570 m²



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Parzellen-Nr.	31
Zone	W2
Ausnützungsziffer	0.45

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'190'000.-
---------------	-----------------

Flächen

Grundstücksfläche	1'471 m ²
-------------------	----------------------

Eigenschaften

- Bauland erschlossen
- Ruhig
- Sonnig



IBK
Immobilien GmbH

Impressionen





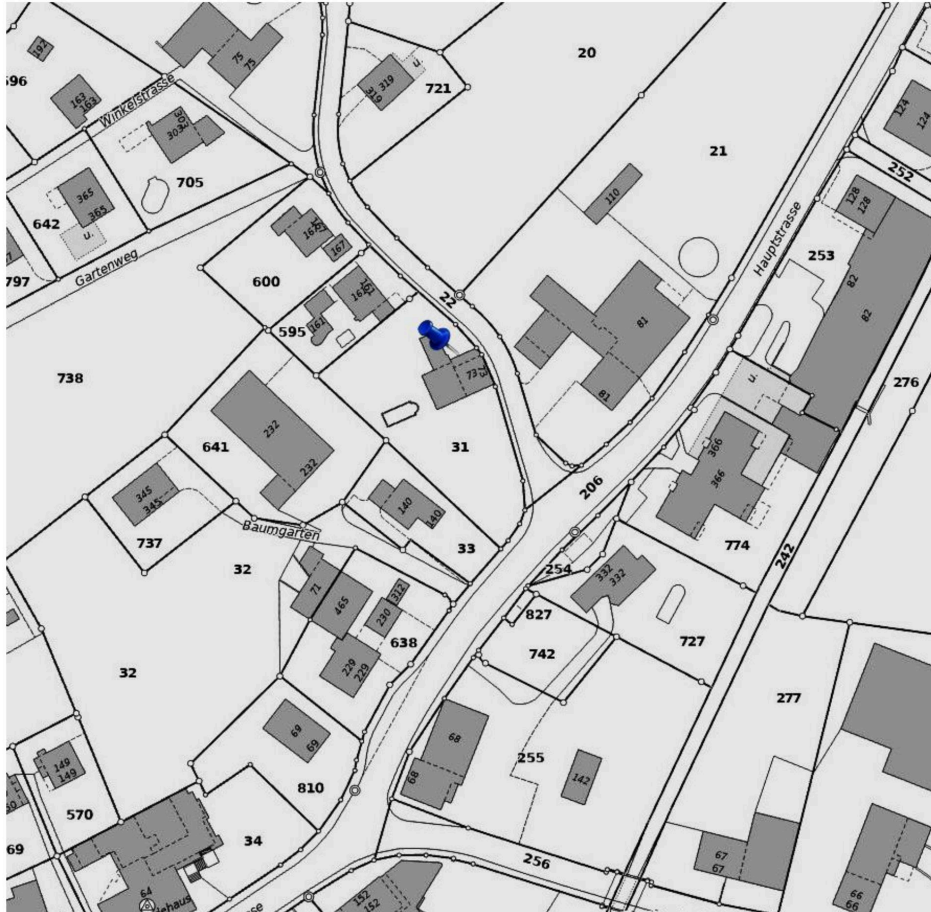


IBK
Immobilien GmbH



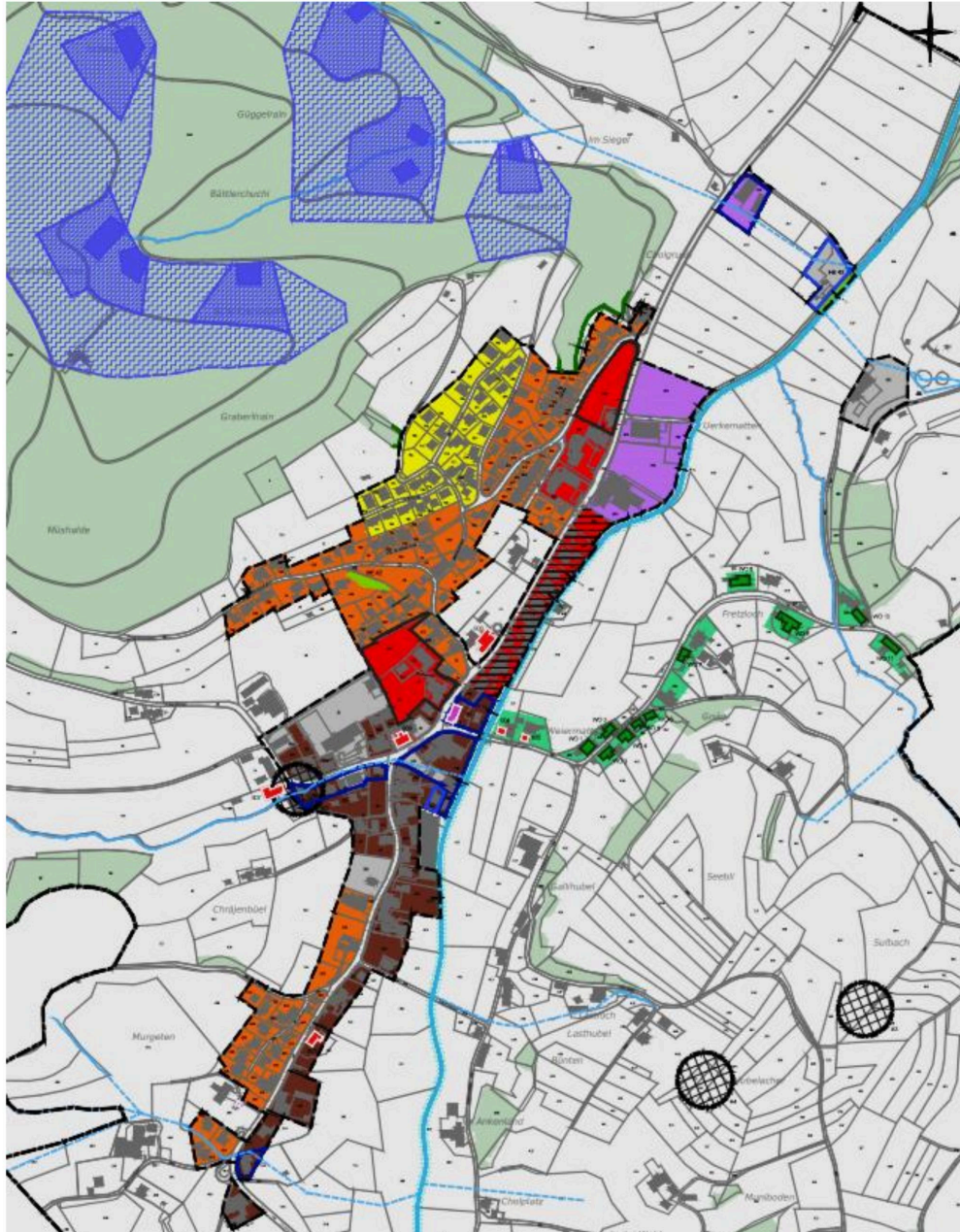


Situationsplan



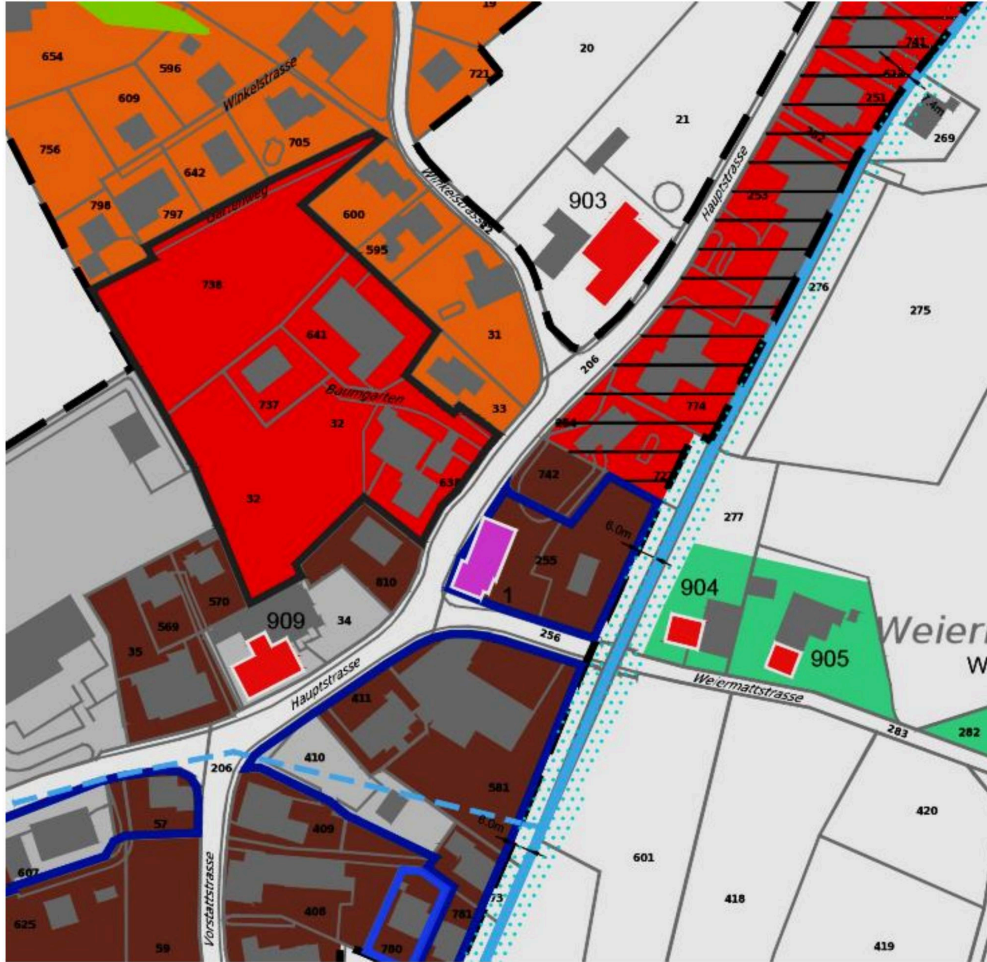


Bauzonenplan





Ausschnitt Bauzonenplan

















Legende zu Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

Nutzungszonen:

	WH	Wohnzone "Hang"
	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	D	Dorfzone
	WG	Wohn- und Gewerbezone
	G	Gewerbezone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Bauzonengrenze

Überlagerte Zonen:

	Gestaltungsplanpflicht
	Gewässerraum
	Hochwassergefahrenzone HWZ 1
	Hochwassergefahrenzone Restgefährdung



Zonenvorschriften

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 BAUZONEN

Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	D	W3	W2	WH	G	OE
Nutzung	W + A	W	W	W	A	
Geschosszahl	2	3	2	2 / 1		
Ausnutzung	(0.7)	0.6	0.45	0.35	50 % *	
Grenzabstand klein	(4 m)	6 m	4 m	4 m	(5 m)	
Grenzabstand gross		12 m	8 m	8 m		
Gebäudehöhe	7.5 m	9.5 m	7.5 m	7.5 m	10 m	
Firsthöhe	13 m	13 m	10.5 m	10.5 m	12 m	
Dachneigung min./max.	38°/45°	25°/40°	25°/45°	25°/45°		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	
Arealüberbauung ab		3000 m ²	2000 m ²	2000 m ²		
Arealüberbauung AZ		0.7	0.55	0.45		

() = Richtwert

W = Wohnen

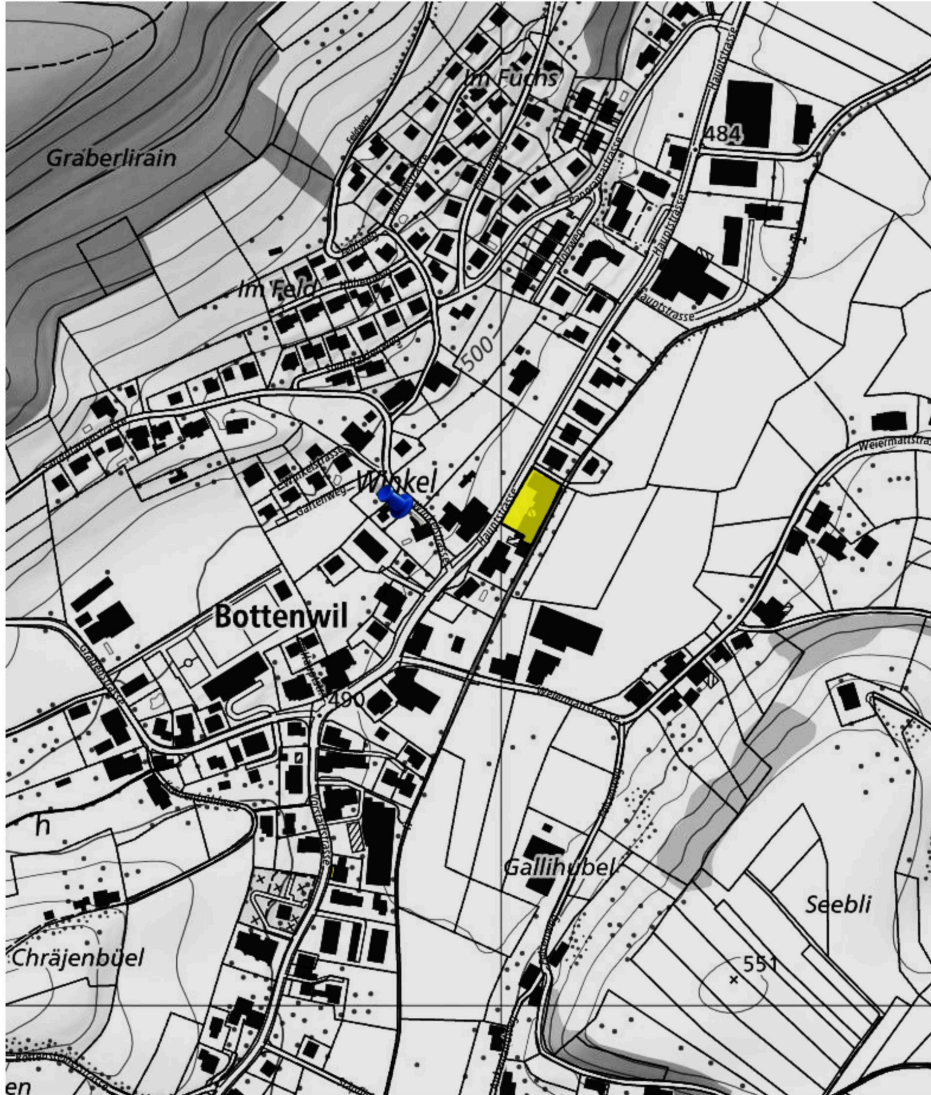
* = Ueberbauungsziffer

A = Arbeiten

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.



Kataster der belasteten Standorte





Grundbuchauszug Seite 1



KANTON AARGAU

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bottenwil / 31

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4273 Bottenwil
Grundstück-Nr.: 31
E-GRID: CH 93457 00677 33
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Im Dorf
Plan-Nr.*: 24
Fläche*: 1'471 m2
Kulturart*: Wasserbecken, 25 m2
Gartenanlage, 1'272 m2
Gebäude, 174 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 73, 174 m2
Winkelstrasse 73, 4814 Bottenwil 0
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (52)

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

27.05.1932 010-504 (L) **Brunnenleitung** ID.010-1955/079761
z.G. LIG Bottenwil/33
21.06.1933 010-C291 (R) **Quellenrecht** ID.010-1955/081579
z.L. LIG Bottenwil/609
21.06.1933 010-C291, C446 (R) **Brunnenleitung** ID.010-1955/076106
z.L. LIG Bottenwil/28
z.L. LIG Bottenwil/642
z.L. LIG Bottenwil/705
z.L. LIG Bottenwil/738
z.L. LIG Bottenwil/756
z.L. LIG Bottenwil/797
z.L. LIG Bottenwil/798
10.07.1945 010-514 (R) **Brunnenleitung** ID.010-1955/084959
z.L. LIG Bottenwil/595
09.05.1949 010-534 (R) **Brunnenleitung** ID.010-1955/086952
z.L. LIG Bottenwil/600
27.04.1970 010-1005 (L) **Kabelverteilkasten** ID.010-2012/004076
z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau



Grundbuchauszug Seite 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bottenwil / 31

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

15.02.2019 024-2019/1752/0(L) **Grenzbaurecht** ID.024-2019/000765
z.G. LIG Bottenwil/595

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

03.02.1982 010-369	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 100'000.00, Max. 9% , ID.010-2012/003262, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	08.04.2013 010-2013/8389/0
19.12.1995 010-6502	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 10% , ID.010-2012/003263, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	08.04.2013 010-2013/8389/0
31.05.1989 010-2301	3. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 9% , ID.010-2012/003264, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	08.04.2013 010-2013/8389/0
13.12.1996 010-5778	4. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 95'000.00, Max. 9% , ID.010-2012/003266, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	08.04.2013 010-2013/8389/0
22.02.2013 010-2013/8215/0	5. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 150'000.00, Max. 10% , ID.010-2013/002908, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	22.02.2013 010-2013/8215/0

Der/Die Grundbuchverwalter/in



AGV Versicherungs-Police

**AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung**

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



Police Nr. 23445

Aarau, 16. November 2019
ANP / 005

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Bottenwil	73	Winkelstrasse	1922
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
14.06.1995	6.1	1'245	486

Gebäudebeschrieb

Zweifamilienhaus, Malerwerkstatt, Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	934'900		
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	12'100		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
	947'000	0.330	312.60
Gebäudewasser (freiwillig)			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			15.65
Feuerschutzabgabe	947'000	0.070	66.30
Elementarschadenpräventionsabgabe	947'000	0.015	14.20
Total			408.65



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'190'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	952'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	793'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	158'667.–			
Eigenmittel	238'000.–			20.00%
Kosten		5'840.–	70'078.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'967.–	47'600.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		881.–	10'578.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		992.–	11'900.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		17'519.–	210'233.–	
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 Schöffland

T: 079 657 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.