



IBK
Immobilien GmbH



WOHNEN AN IDYLLISCHER LAGE

mit kurzen Distanzen zu den Infrastrukturen



ADRESSE

Benoit-Mayweg 16, 5040 Schöftland



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 940'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

127 m²



ZIMMER

4,5



BAUJAHR

2019



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'592 m²



Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Beschreibung	05
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	17
Tragbarkeitsrechnung	28
Kontakt	29

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 Schöftland

5040 Schöftland liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Schöftland hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 4'608 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.6% verändert (Kanton: +23.0%).

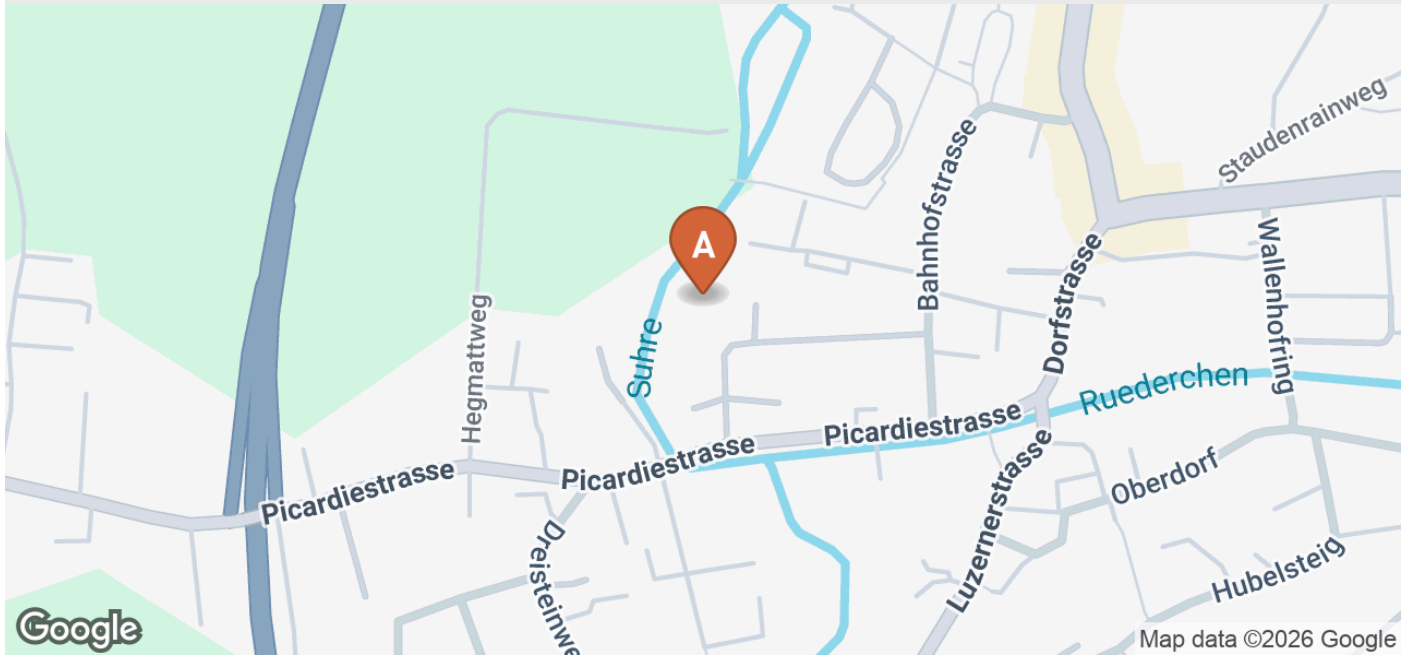


Lage



ADRESSE

Benoit-Mayweg 16, 5040 Schöftland



Lieben Sie idyllisches Wohnen in einer Überbauung mit drei kleineren Häusern, welche sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Der Ort am Bach, angrenzend an die Landwirtschaftszone ist geschaffen für Menschen mit Anspruch am stilvollen Wohnen und die sich von einer nicht alltäglichen Architektur angesprochen fühlen

Der neuere Gebäudekomplex ist im Massivmauerwerk mit Aussenisolation erstellt worden. Die neuzeitliche Architektur begeistert mit ihren fließenden Übergängen



Beschreibung

Wohnung

Wohngeschoss

Vom ansprechenden Haus-Eingangsbereich erreichen Sie mit Lift bequem die Wohnung im dritten Obergeschoss. Bereits im Entrée erwartet Sie durch die grossen Fensterflächen helles Wohnen. Vom Zentrumspunkt aus mit Garderobe und Gästebadezimmer liegen die Tagesräume mit Küche, grossem Wohnen-Essen einem Allzweckzimmer, welche durch den heizbaren Wintergarten mit einer Loggia abgerundet werden. Gegenüber liegen die Rückzugs-Erholungszimmer mit Badezimmer in welchem der Hauswirtschaftsbereich eingegliedert ist

Ausstattung

Diese Wohnung zeichnet sich durch folgende High Lights aus:

- grosse Fensterflächen sowie teilweise Oblichter
- in den Wohnräumen geölter Natur-Eichen-Parkettboden
- im Wohnzimmer und Wintergarten an den Decken spezielle Akustik-Deckensegel für den harmonischen Musikklang
- Küche, Nero Assoluto Granitabdeckung, Induktionskochfeld, K-Backofen
- beide Badezimmer mit speziellen LaPreva Dusch WCs
- Wintergarten mit Infrarotheizung
- Loggia mit seitlicher Glasverkleidung

Untergeschoss

Im Untergeschoss liegt ihr geschlossener Bastel-Kellerraum. Die allgemeinen Räume wie Technikraum der Heizung, Wasser, Elektro sowie ein Fahrradraum. Durch den hell belichteten Korridor erreichen Sie die Sammelgarage und haben dazu das Privileg, dass die Parkplätze direkt neben dem Haupteingang zu dieser Wohnung gehören

Flächen

113 m2 Wohnungsflächen NWF

014 m2 Wintergarten

015 m2 Loggia

142 m2 Total NF

017 m2 Bastel-Kellerraum

032 m2 Abstellflächen der zwei EP

Fahrradflächen für die Allgemeinheit

Tiefgaragenplätze

Die zwei Tiefgaragenplätze müssen dazu gekauft werden pro Platz CHF 35`000.00



IBK
Immobilien GmbH

Umgebung

Am Eingang der Überbauung befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage. Alle drei Häuser sind nach Südwesten dem Gewässer entlang angegliedert. Der Baumbestand und die unverbaubare angrenzende Landwirtschaftszone vermitteln mediterranes Wohngefühl. Die Liegenschaften sind jeweils einzeln parzelliert und jede Einheit fügt in der Gesamtheit über 1000/1000

INTERESSIERT?

Haben wir Interesse geweckt, vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Wohnungsbesichtigungstermin unter
079 657 88 70 Herr Beat Kaspar



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	3
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Parzellen-Nr.	577
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 940'000.–
---------------	---------------

Zusatzangebote

2 x Tiefgarage
CHF 70'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	127 m ²
Nutzfläche	142 m ²
Grundstücksfläche	1'592 m ²
Kellerfläche	17 m ²
Loggiafläche	15 m ²
Wertquote	135/1000

Eigenschaften

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| ✓ Balkon | ✓ Neuwertig |
| ✓ Bauland erschlossen | ✓ Nichtraucher |
| ✓ Garage | ✓ Rollstuhlgängig |
| ✓ Haustiere erlaubt | ✓ Ruhig |
| ✓ Kabelfernsehen | ✓ Sommerlaube |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Sonnig |
| ✓ Lift | ✓ Tumbler |
| ✓ Multimediale Verkabelung | ✓ Waschmaschine |



IBK
Immobilien GmbH

Impressionen





IBK
Immobilien GmbH





IBK
Immobilien GmbH





IBK
Immobilien GmbH









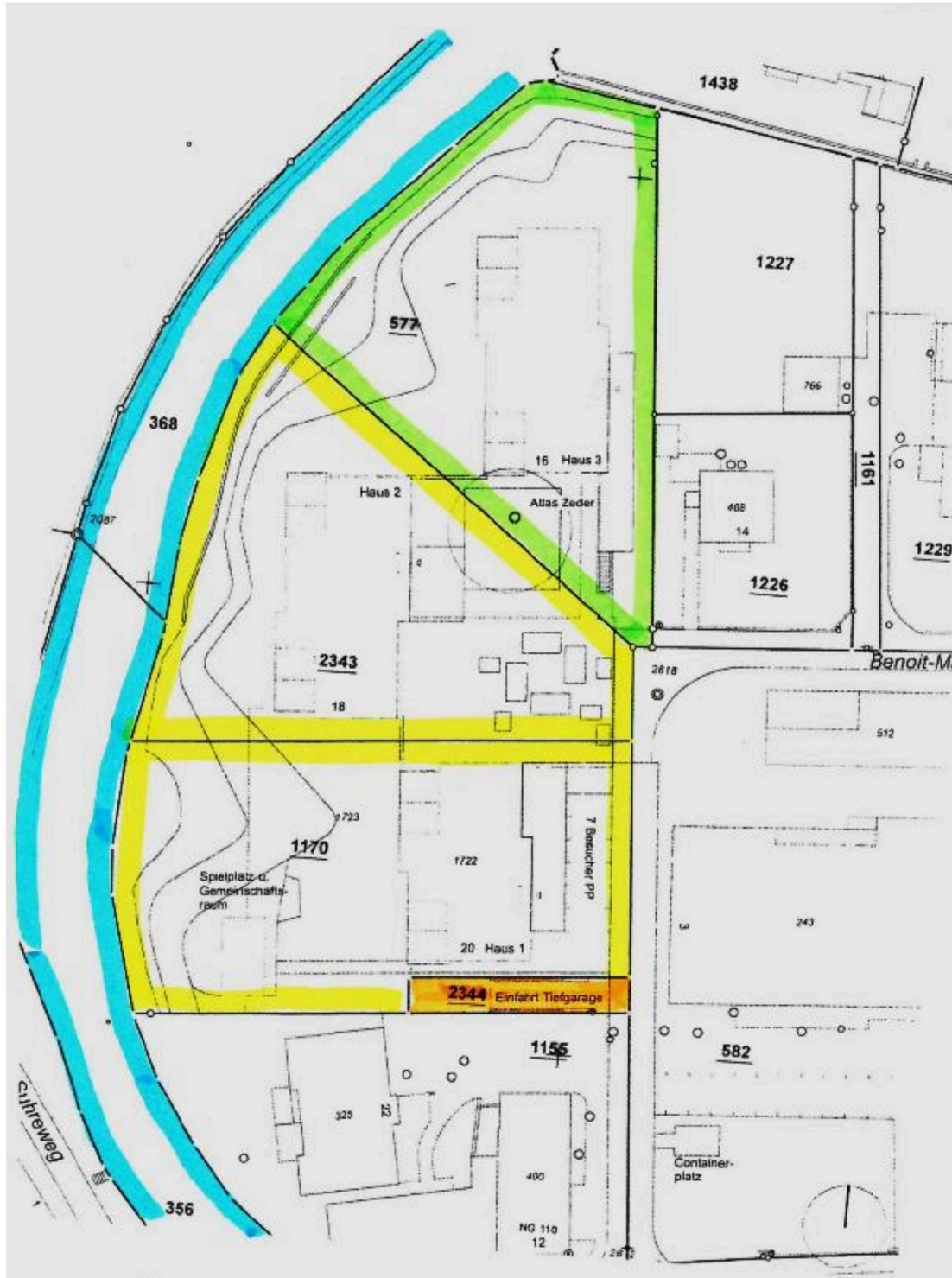






Situationsplan

Situationsplan





Grundriss Wohnung

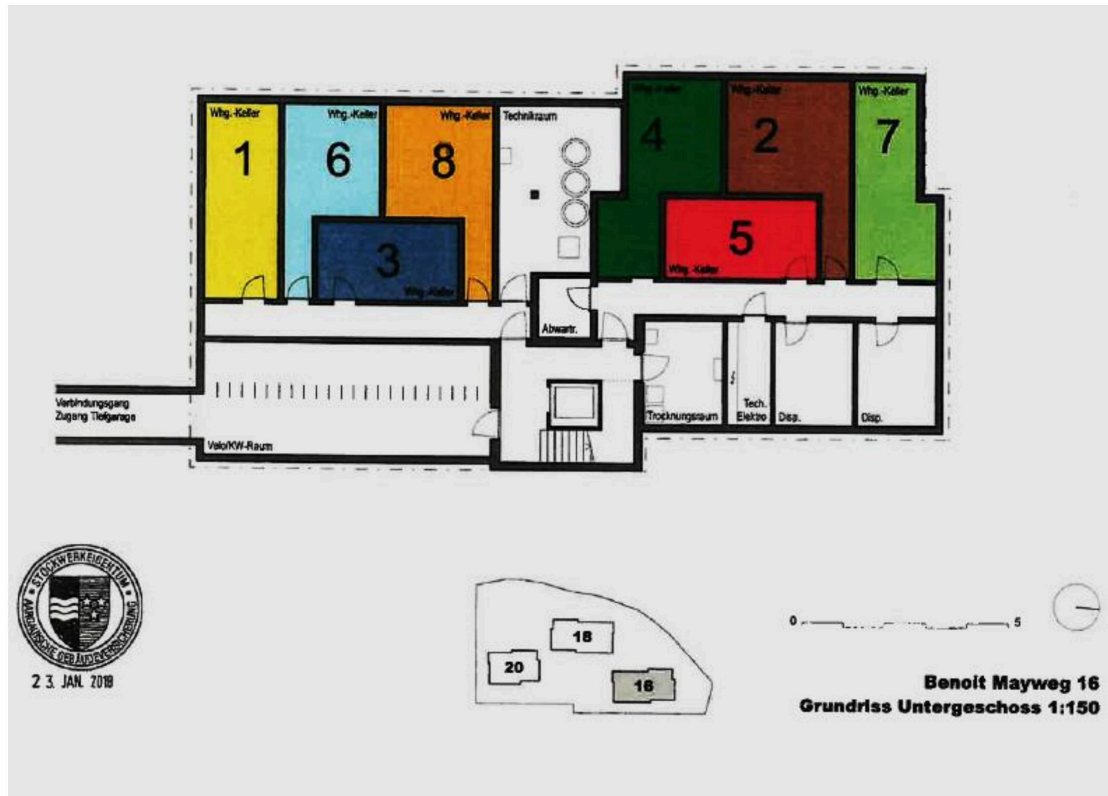
Wohnung-Grundriss 3. Obergeschoss





Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss





Grundriss Tiefgarage

Grundriss Untergeschoss, Tiefgarage





Grundbuchauszug Stammparzelle

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schöffland / 577

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4144 Schöffland
Grundstück-Nr.: 577
E-GRID: CH 45727 69939 84
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Breite
Plan-Nr.*: 40
Fläche*: 1'592 m2
Kulturart*: Gebäude, 343 m2
Strasse, Weg, 101 m2
Übrige befestigte Fläche, 88 m2
Gartenanlage, 1'060 m2
Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 1738, 343 m2
Benoit-Mayweg 16, 5040 Schöffland 00
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 1723, 5 m2, Gesamtfläche 1'105 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (677)

Eigentum:

STW Schöffland/577-1 Anteil 119/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-2 Anteil 131/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-3 Anteil 116/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-4 Anteil 133/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-5 Anteil 133/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-6 Anteil 116/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-7 Anteil 135/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Schöffland/577-8 Anteil 117/1000	25.01.2018, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

25.01.2018 024-2018/1014/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.024-2018/000502

Dienstbarkeiten:

01.01.1912 005-C 541, C 543(R) Fahrwegrecht ID.005-1955/110627
z.L. LIG Schöffland/578



Grundbuchauszug Wohnung

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

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schöffland / 577-7

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4144 Schöffland
Grundstück-Nr.:	577-7
E-GRID:	CH 13549 56148 89
Stamm-Grundstück:	LIG Schöffland/577
Wertquote:	135/1000
Mit Sonderrecht an:	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss mit Nebenraum

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

25.01.2018 024-2018/1015/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.024-2018/000503
----------------------------	---

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte	keine
Geometergeschäfte	keine



Grundbuchauszug Stammparzelle Tiefgarage



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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schöffland / 2344

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4144 Schöffland
Grundstück-Nr.: 2344
E-GRID: CH 15917 69839 61

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Breite
Plan-Nr*: 46
Fläche*: 99 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 54 m2
Gartenanlage, 45 m2
Gebäude*: Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 1723, 35 m2, Gesamtfläche 1'105 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

MIT Schöffland/2344-0-1 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-2 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-3 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-4 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-5 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-6 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-7 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-8 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-9 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-10 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-11 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-12 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-13 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Schöffland/2344-0-14 Anteil 1/40	25.01.2018, Erwerbgrund gemäss Grundbuch



Grundbuchauszug EP 37

 KANTON AARGAU	DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES Abteilung Register und Personenstand Grundbuchamt Zoltingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zoltingen, 062 746 33 77
--	---

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schöffland / 2344-0-37'

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4144 Schöffland
Grundstück-Nr.:	2344-0-37
E-GRID:	CH 52954 85461 37
Stamm-Grundstück:	LIG Schöffland/2344
Wertquote:	1/40
Dominierte Grundstücke:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)
25.01.2018 024-2018/1017/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.024-2018/000509

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)
Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:
Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte	keine
Geometergeschäfte	keine



Grundbuchauszug EP 39

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

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schöftland / 2344-0-39

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4144 Schöftland
Grundstück-Nr.:	2344-0-39
E-GRID:	CH 54815 49548 47
Stamm-Grundstück:	LIG Schöftland/2344
Wertquote:	1/40
Dominierte Grundstücke:	
Anm. aus amtli. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 28 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

25.01.2018 024-2018/1017/0 **Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.024-2018/000509**

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte	keine
Geometergeschäfte	keine



AGV Police Mehrfamilienhaus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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

167699

Police Nr. 364876

Aarau, 14. November 2020
ANP / 005

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 1738

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Schöftland	1738	Benolt-Mayweg 16	2019
Schätzdatum	Entwertung in %	Fläche (m ² nach SIA 416)	Index
10.03.2020	0.0	1'679	486

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 4'080'000	4'130'000	0.330	1'362.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 50'000			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	4'130'000	0.010	41.30
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Edg. Stempelabgabe 5%			70.20
Feuerschutzabgabe	4'130'000	0.070	289.10
Elementarschadenpräventionsabgabe	4'130'000	0.015	61.95
Total			1'825.45

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



AGV Police Autoeinstellhalle

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 83
www.agv-ag.ch

167600

Police Nr. 364877

Aarau, 14. November 2020
ANP / 005

Eigentümer/Eigentümerin

Eigentümergeinschaft Gebäude 1723

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Schöftland	1723	Benoit-Mayweg 16,18,20	2018
Schätzdatum	Entwertung in %	Fläche (m ² nach SIA 416)	Index
10.03.2020	0.0	1'060	486

Gebäudebeschrieb
Autoeinstellhalle

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 972'000	972'000	0.330	320.75
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	972'000	0.010	9.70
Gebäudeversicherer (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Bdg. Stempelabgabe 5%			16.55
Feuerschutzabgabe	972'000	0.070	68.05
Elementarschadenpräventionsabgabe	972'000	0.015	14.60
Total			429.65



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	940'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	752'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	626'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	125'333.–			
Eigenmittel	188'000.–			20.00%
Kosten		4'613.–	55'356.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'133.–	37'600.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		696.–	8'356.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		783.–	9'400.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		13'839.–	166'067.–	
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: 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,

Detaillausführungen 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.