

Mehrfamilienhaus an zentraler Lage

Renditeobjekt in Beinwil am See



Heinz Müller
Immobilien & Gastrosupport AG
Schwerzelrain 17 | 6315 Oberägeri
079 429 12 42 | 041 750 53 59



Mehrfamilienhaus

EG-Ladenlokal «Pub»

5x 2.5 Zimmerwohnung

18 Parkplätze

Aarauerstrasse 32
5712 Beinwil am See (AG)

sämtliche Wohnungen renoviert ▪ pflegeleichte Liegenschaft
ansprechende Bruttorendite mit weiterem Optimierungspotential

Richtpreis ab

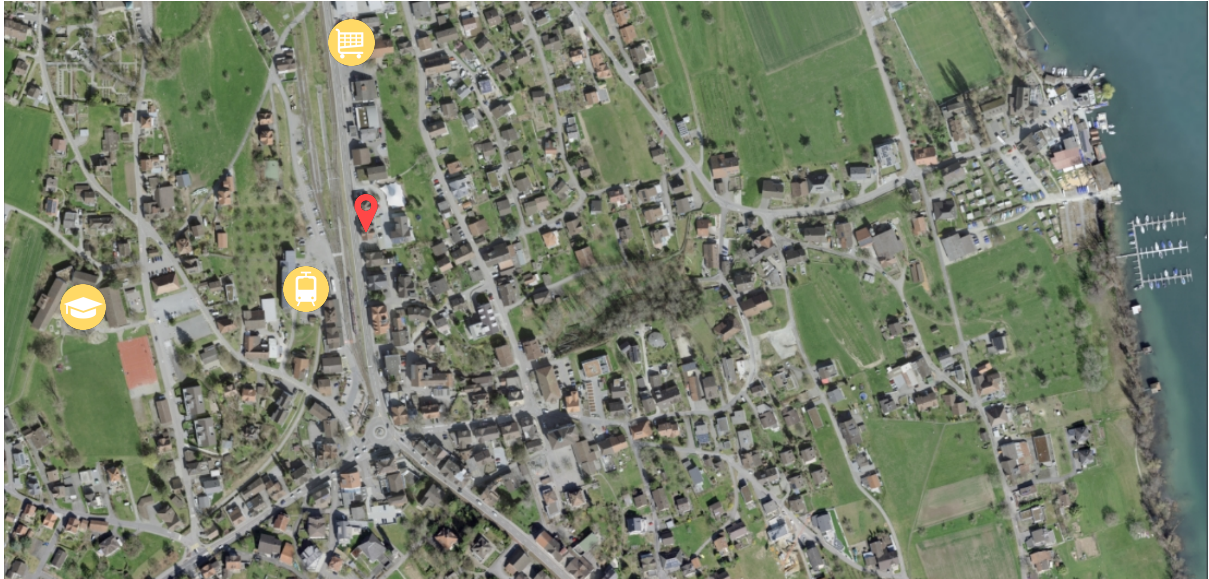
Bruttorendite:

2,150,000 CHF

ca. 5 %

Lage

Aarauerstrasse 32 | 5712 Beinwil am See



Standort Objekt



Bahnhof



Einkaufsmöglichkeit



Schule

Gemeindeinformationen

Gemeinde	Beinwil am See
Kanton	Aargau
Einwohner	3,056
Höhe	520 m. ü. M.
Fläche	3.84 km ²

Steuern

Steuerfuss	105 %
------------	-------

Fahrzeit

nach Aarau	25 min
nach Luzern	35 min



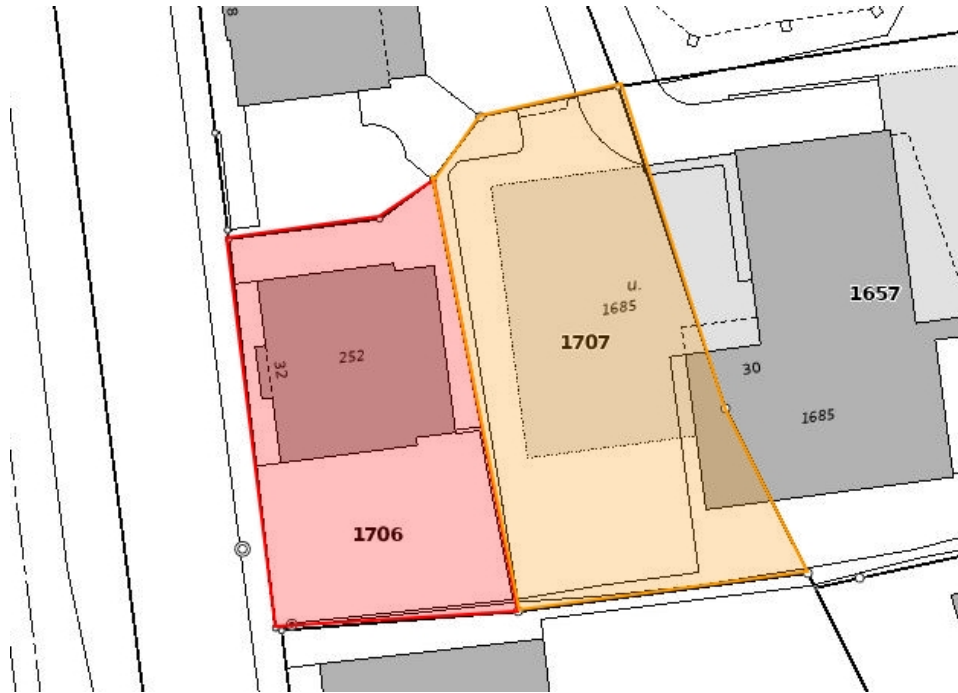
Situationskarte:



www.google.ch/maps

Weitere Infos:

www.beinwilamsee.ch

Katasterplan



-  Grundstück mit Objekt und 6 Parkplätzen
-  Nachbargrundstück mit Nutzungsrecht an zusätzlichen 12 Parkplätzen

Grundbuchangaben

Gemeinde	Beinwil am See
Parzellennummer	1706
Assekuranznummer	252
Grundstückfläche	396 m ²
Schuldbriefe	CHF 1,550,00
Nutzungsrecht	12 Parkplätze (Parzelle 1707)

Immobilie



Objekt

Baujahr	Dezember 1995
Aufteilung	5 Wohnungen à 2,5 Zimmer
Gewerberaum	Pub
Parkplätze	6 + 12 (Nutzungsrecht)
Nebenräume	Kellerabteile Waschküche
Stockwerke	4 Etagen und Untergeschoss
Renovationen	laufend

Flächen

Wohnfläche ca.	385 m ²
Aussenfläche	396 m ²

Technisches

Heizung	Öl
Heizverteilung	Radiatoren

Ihre Anlage

Mieterspiegel

Objekt	Mieter	Mietzins
EG Gewerberaum «Pub» (EG)	ADV Gastro GmbH (Eigentümer)	*1500 bis 3500 CHF
2,5 Zimmer-Wohnung (1. OG)	Y.K.	920 CHF
2,5 Zimmer-Wohnung (1. OG)	S.d.O.	980 CHF
2,5 Zimmer-Wohnung (2. OG)	D.R.	1050 CHF
2,5 Zimmer-Wohnung (2. OG)	A.T.	1090 CHF
2,5 Zimmer-Wohnung (DG)	R.S.	1160 CHF

*Das Pub wird zurzeit durch das Eigentümerpaar selbst betrieben und momentan mit CHF 1,500.00 Mietzins abgerechnet. Zuvor wurde das Pub fremdvermietet, wobei der Mietzins jeweils bei CHF 3,500.00 und höher angesetzt war.

Zusätzliches Renditepotential

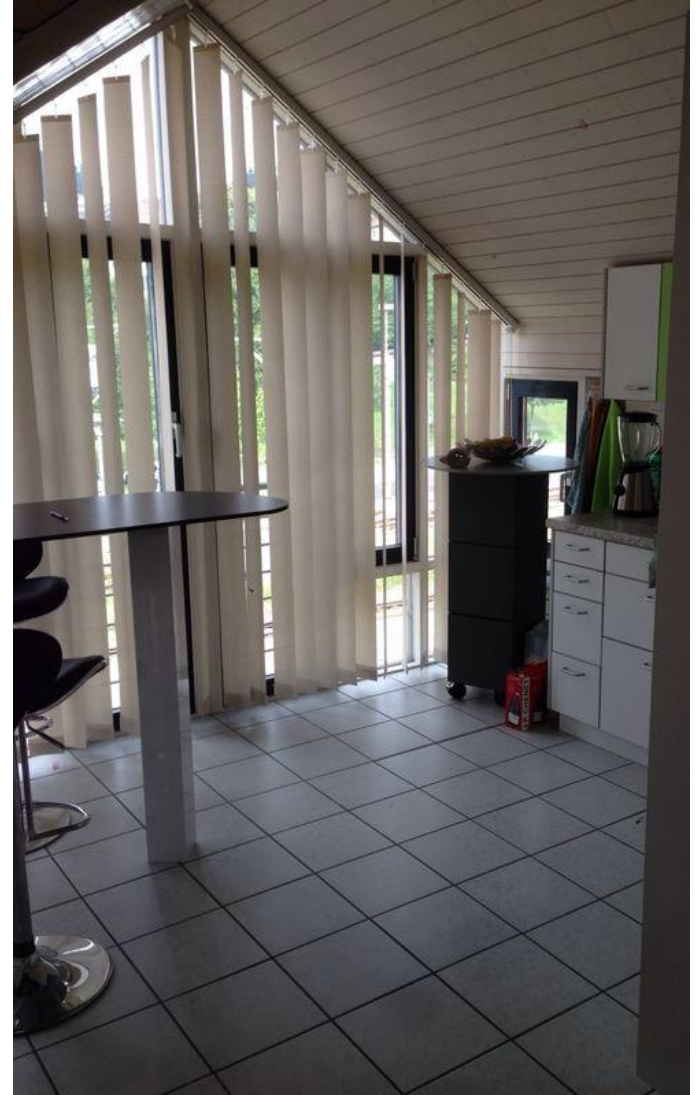
- ✓ Umnutzung des Pubs als Ladenlokal oder Wohnraum
- ✓ Fremdvermietung Pub
- ✓ Einzelvermietung der 18 Parkplätze

Finanzierung

- ✓ Hausbank finanziert bis zu 75%
 - ✓ Keine Übernahme von Festhypotheken erforderlich
-

Wohnungen





Pub





Dokumente

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



348041

Heinz Müller Immobilien
und Gastrosupport AG
Schwerzelrain 17
6315 Oberägeri

Jahresrechnung 2014 Nr. 2428448

Fälligkeit: 1. Januar 2014 Index: 498

Aarau, 11. November 2013

Eigentümer/Eigentümerin

Heinz Müller Immobilien und Gastrosupport AG

Policen-Nr.: 29816 **Schätzungsdatum:** 14.12.1995
Versichertes Objekt: Beinwil am See, Geb. Nr. 252, Aarauerstrasse 32 **Versicherungsart:** Neuwert
Mehrfamilienhaus mit Restaurant

Deckung	Versicherungswert CHF	Ansatz in ‰	Total CHF
Feuer und Elementar	2'267'000	0.44	997.50
Zusätzliche Aufräumkosten	137'000	0.44	60.30
Gebäudewasser	2'267'000	0.43	974.80
Eidg. Stempelabgabe 5%			101.65
Feuerschutzabgabe	2'404'000	0.10	240.40
Elementarschadenpräventionsabgabe	2'404'000	0.01	24.00

Rechnungsbetrag **2'398.65**



Bitte auch Rückseite beachten

▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ▼▼▼

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
<p>nzahlung für / Versement pour / Versamento per</p> <p>Aargauische Gebäudeversicherung 5001 Aarau</p> <p>nto 01-36236-2</p> <p>nto</p> <p>nto</p> <p>bezahlt von / Versé par / Versato da</p> <p>00 00000 00000 00000 00242 84486</p> <p>Heinz Müller Immobilien und Gastrosupport AG Schwerzelrain 17 6315 Oberägeri</p>	<p>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</p> <p>Aargauische Gebäudeversicherung 5001 Aarau</p> <p>Konto 01-36236-2</p> <p>Compte</p> <p>Conto</p> <p>Fr. 2398 c. 65</p>	<p>Keine Mitteilungen anbringen Pas de communications Non aggiunte comunicazioni</p> <p>Einbezahlt von / Versé par / Versato da</p> <p>oder / ou</p> <p>Giro aus Konto / Virement du compte / Girata dal conto</p> <p>N°</p> <p>Referenz-Nr./N° de référence/N° di riferimento</p> <p>00 00000 00000 00000 00242 84486</p> <p>Heinz Müller Immobilien und Gastrosupport AG Schwerzelrain 17 6315 Oberägeri</p>	

0100002398656>00000000000000000000000024284486+ 010362362>

Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione

12. Verzeichnis der Schuldbriefe

Nominalwert	Beschrieb der Schuldbriefe und Grundstücke
CHF 250'000.00	Namen-Papierschuldbrief vom 22.04.2013, im 1. Rang
CHF 320'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 2. Rang
CHF 80'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 3. Rang
CHF 50'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 4. Rang
CHF 50'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 5. Rang
CHF 50'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 6. Rang
CHF 550'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 7. Rang
CHF 200'000.00	Inhaberschuldbrief vom 22.04.2013, im 8. Rang
	alle haftend auf GB Beinwil am See Nr. 1706

x 17. März 2018

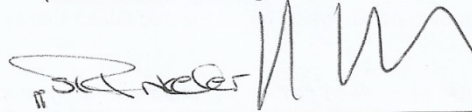
(Ort, Datum)

x Heinz Müller

Heinz Müller Immobilien & Gastrosupport AG
(Unterschrift/en Grundeigentümer)

Rupperswil, 15. März 2018

(Ort, Datum)



(Unterschrift Hypothekarbank Lenzburg AG)

INTERNA

Unterschrift/en geprüft	Referenz Sachbearbeiter:	Visum Sachbearbeiter:
-------------------------	--------------------------	-----------------------