

Verkaufsdokumentation



Einfamilienhaus in Möhlin

Unterforststrasse 9a, 4313 Möhlin

Freistehendes 5 ½ - Zimmer Einfamilienhaus

2 Autoeinstellhallenplätze

Grundstücksfläche 366 m²

Verkaufspreis

CHF 985'000.-

Umgebung



Die Liegenschaft befindet sich an einer ruhigen Seitenstrasse an zentraler Lage in Möhlin. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten (Coop und Denner), Schulen (Fuchsrain), Kirche, Post und Banken sowie Gemeindehaus und Naherholungsgebiet. Die nächstgelegene Bushaltestation Schalle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Situation



<http://www.ag.ch/app/agisviewer>

Beschrieb

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich an der Unterforststrasse 9 a in 4313 Möhlin. Erstellt ca. 1936 und 1997 komplett saniert, ergänzt mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle, wurde die Liegenschaft laufend unterhalten. Bei der aktuell noch vermieteten Liegenschaft steht kein dringender Sanierungsbedarf an. Der Käuferschaft bietet sich ein attraktives Wohnangebot an, welches sich erstreckt über Total ca. 160m² (oberirdische Wohnfläche), ca. 66 m² Nebenfläche (Untergeschoss und Anbau) mit 2 Einstellhallenplätze, ergänzt mit einem Garten auf einer Parzellenfläche von 366 m².

Fotodokumentation



Aussenansichten

Fotodokumentation



Aussenansichten

Fotodokumentation



Wohnräume Erdgeschoss und Obergeschoss

Fotodokumentation



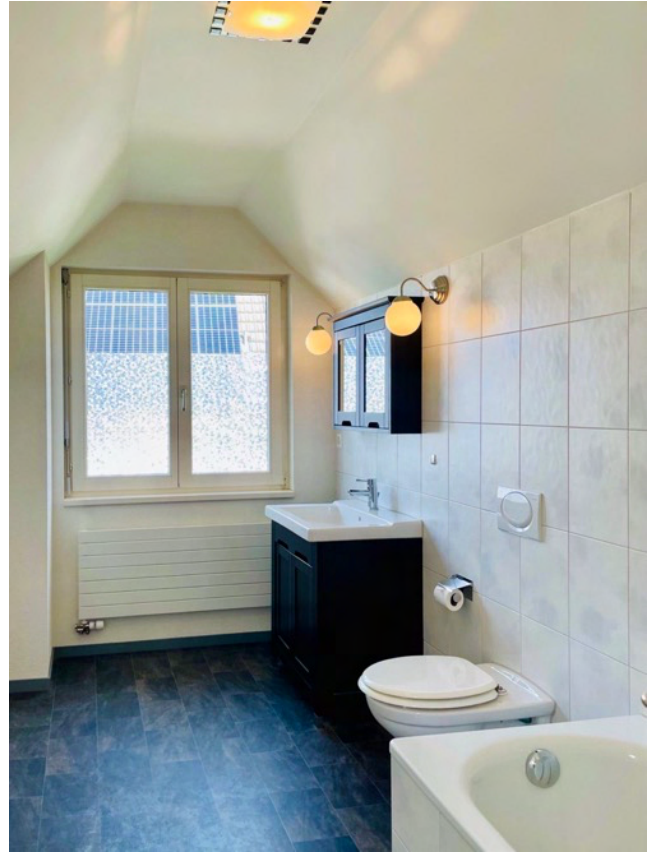
Wohnraum und Zimmer Obergeschoss

Fotodokumentation



Küche Erdgeschoss

Fotodokumentation



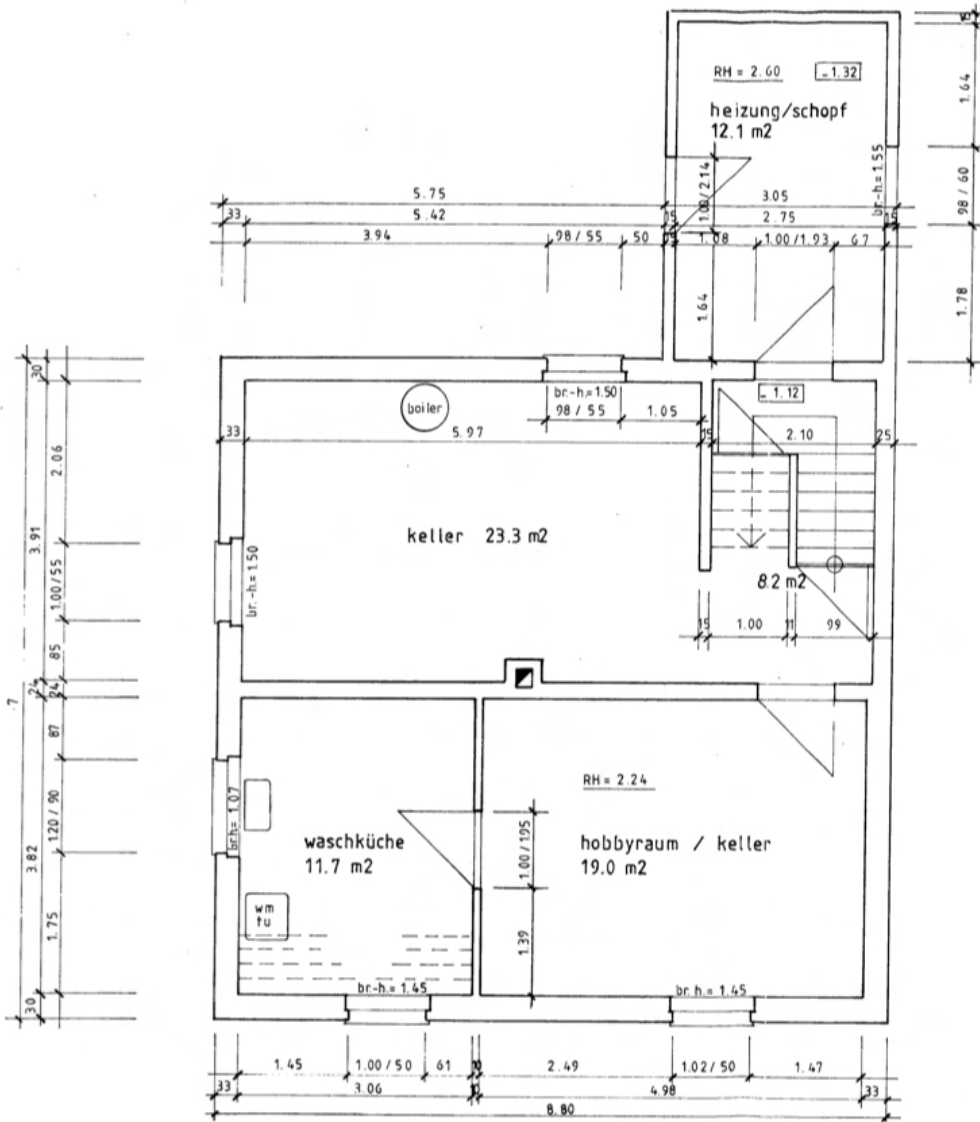
WC/Dusche Erdgeschoss und Badezimmer Obergeschoss

Fotodokumentation

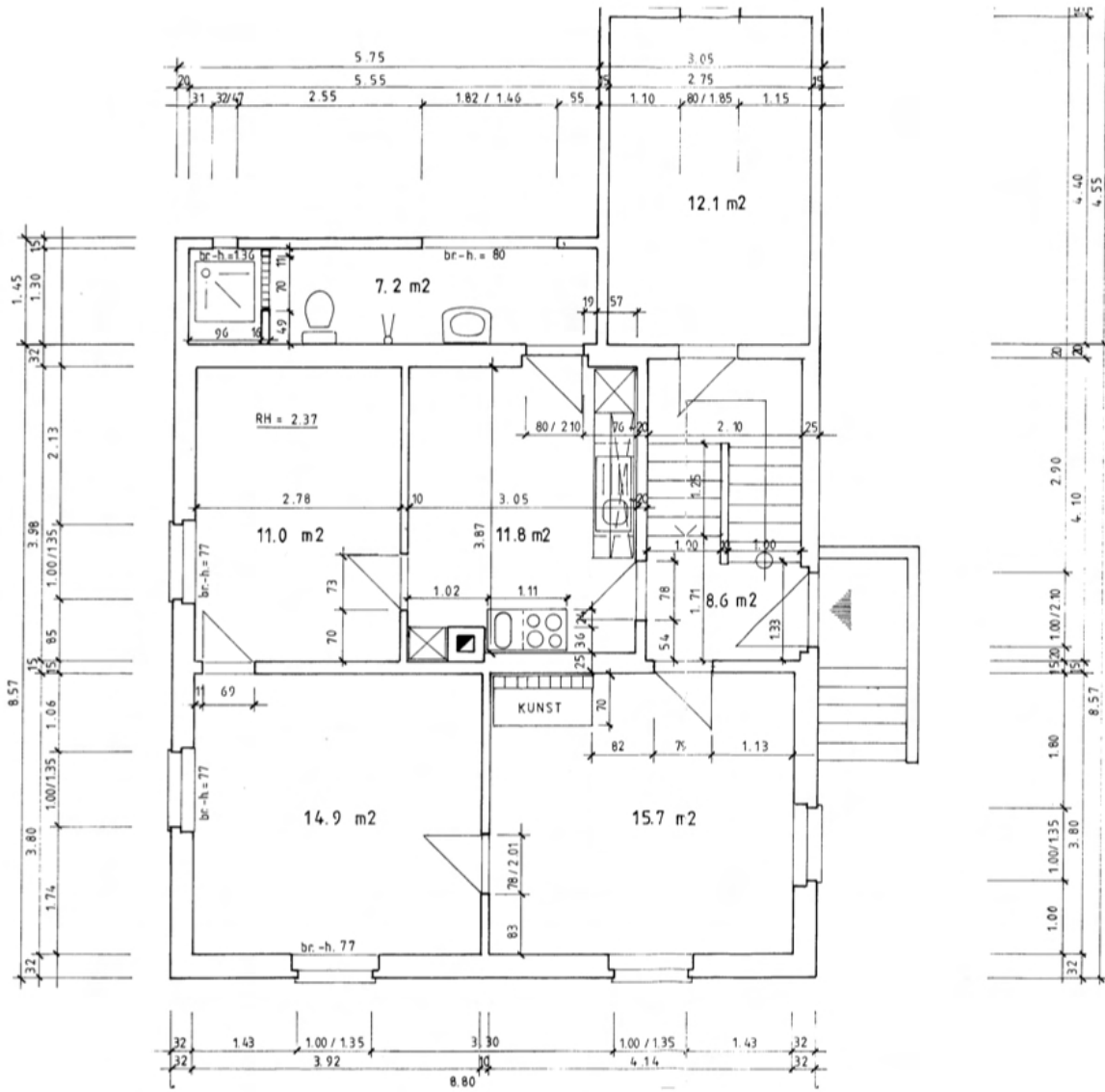


Garage Einstellhalle

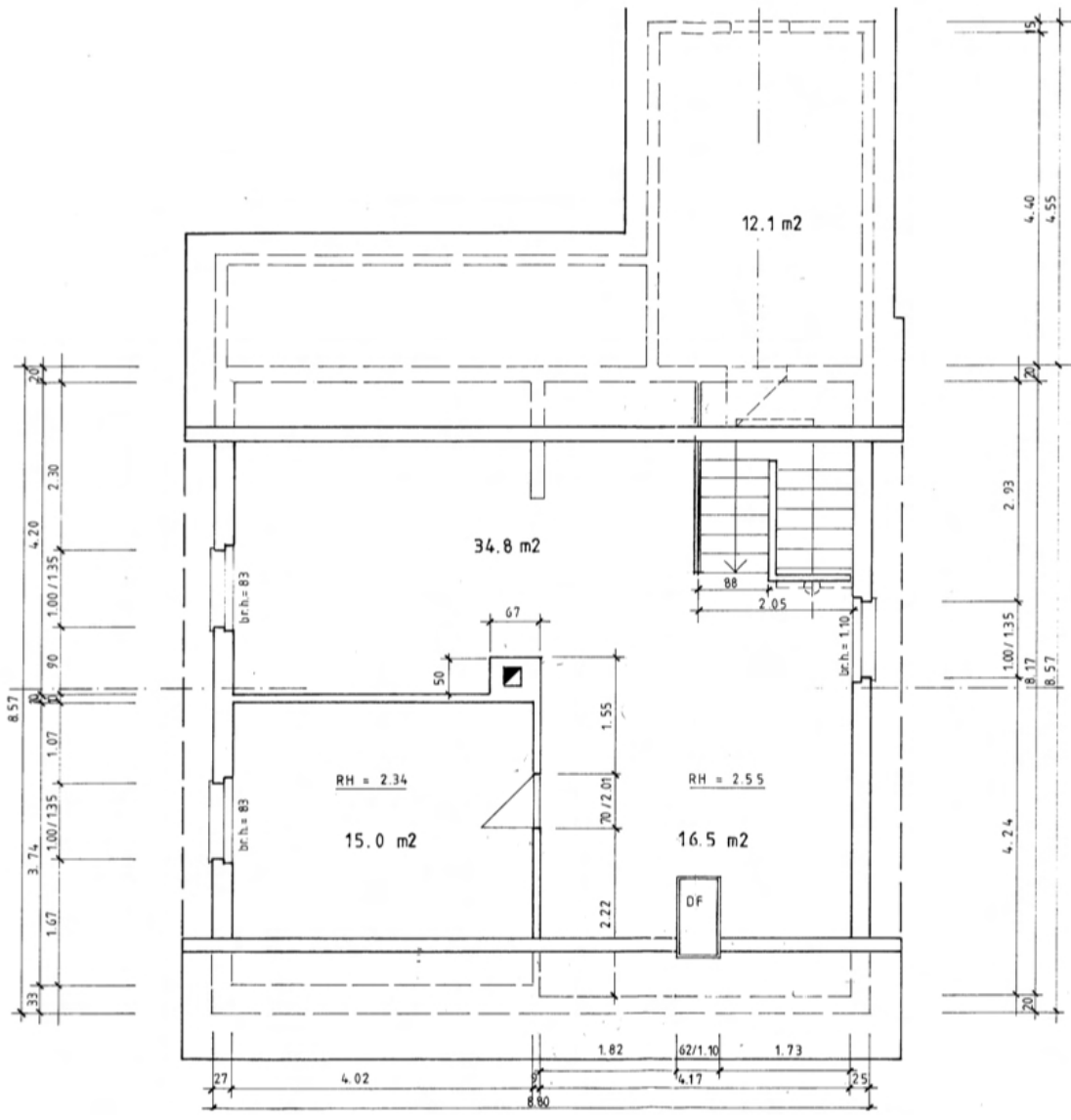
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Auszug Gebäudeversicherung Haus & Garagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



64856

Herr
Marco Braccini-Kellenberger
Mattenstrasse 1
4313 Möhlin

Jahresrechnung 2024 Nr. 4092739

Aarau, 27. November 2023

Fälligkeit: 1. Januar 2024 Index: 559
Eigentümer/Eigentümerin



Marco Braccini-Kellenberger

Policen-Nr.: 88606 Schätzungsdatum: 21.7.2009
Versichertes Objekt: Möhlin Geb. Nr. 684, Unterforststrasse 9 Versicherungsort: Neuwert
Einfamilienhaus

| Deckung | Versicherungswert CHF | Ansatz in ‰ | Total CHF |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|
| Feuer und Elementar | 605'000 | 0.330 | |
| Zusätzliche Aufräumkosten | 605'000 | 0.010 | |
| Überschussbeteiligung Feuer/Elementar | | | |
| Gebäudewasser | 605'000 | 0.330 | |
| Aqua Plus | | | |
| Schadenfreiheitsrabatt Gebäudewasser | | | |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | |
| Interventionsabgabe | 605'000 | 0.045 | |
| Präventionsabgabe | 605'000 | 0.040 | |

Rechnungsbetrag

Bitte auch Rückseite beachten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

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



64896

Herr
Marco Braccini-Kellenberger
Mattenstrasse 1
4313 Möhlin

Jahresrechnung 2024 Nr. 4092746

Aarau, 27. November 2023

Fälligkeit: 1. Januar 2024 Index: 559
Eigentümer/Eigentümerin



Eigentümergeinschaft Gebäude 3007

Policen-Nr.: 241991 **Schätzungsdatum:** 23.4.2008
Versichertes Objekt: Möhlin Geb. Nr. 3007, Unterforststrasse 9 **Versicherungsart:** Neuwert
Auto-Einstellhalle

| Deckung | Versicherungswert CHF | Ansatz in ‰ | Total CHF |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|
| Feuer und Elementar | 426'000 | 0.330 | |
| Zusätzliche Aufräumkosten | 426'000 | Min. | |
| Überschussbeteiligung Feuer/Elementar | | | |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | |
| Interventionsabgabe | 426'000 | 0.045 | |
| Präventionsabgabe | 426'000 | 0.040 | |

Rechnungsbetrag

Zahlbar innerhalb 30 Tagen nach Fälligkeit

Von der MWST ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 18 lit. a Mehrwertsteuergesetz)

Bitte auch Rückseite beachten

Raumprogramm

| | | |
|---------------|---------------------|----------------------|
| Untergeschoss | Keller | 23.3 m ² |
| | Hobbyraum | 19.0 m ² |
| | Waschküche | 11.7 m ² |
| | Treppenhaus | 8.2 m ² |
| | Total Untergeschoss | 62.2 m ² |
| Erdgeschoss | Anbau/Schopf | 12.1 m ² |
| | Treppenhaus | 8.2 m ² |
| | Küche | 11.8 m ² |
| | Zimmer | 11.0 m ² |
| | Zimmer | 14.9 m ² |
| | Wohnen | 15.7 m ² |
| | WC/Dusche | 7.2 m ² |
| | Total Erdgeschoss | 80.9 m ² |
| Obergeschoss | Badezimmer | 12.1 m ² |
| | Wohnen | 34.8 m ² |
| | Zimmer | 15.7 m ² |
| | Zimmer | 16.5 m ² |
| | Total Obergeschoss | 79.1 m ² |
| Total | | 222.2 m ² |

Weitere Angaben

| | | |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| Autoeinstellhallenplätze | Über Parzelle 3683 | Baujahr 2007 |
| Externer Zugang Garten / ESH | Über eigene Parzelle | Baujahr 2007 |
| Heizung | Oelheizung | Baujahr 1997 |
| WC / Dusche | | Baujahr 1997 |
| Badezimmer | | Baujahr 2009 |
| Küche | | Baujahr 2019 |

Verkaufspreis

CHF 985'000.-

Die Immobilie wird nicht an den Meistbietenden veräussert, daher ist der Verkaufspreis fixiert.

Der Verkaufspreis wird wie folgt ermittelt:

| | |
|--|---------------------|
| Grundstück, 366 m2 à CHF 1'000.-/m2 | Ca. CHF 366'000.- |
| Gebäudeneuwert nach AGV | Ca. CHF 605'000.- |
| 2 Autoeinstellhallenplätze Neuwert nach AGV | Ca. CHF 100'000.- |
| Umgebung, Gebühren etc. | Ca. CHF 100'000.- |
| Total | Ca. CHF 1'171'000.- |
| Alterswertminderung ca. 16% | - Ca. CHF 186'000.- |
| Gesamtwert | Ca. CHF 985'000.- |

Eigentümerschaft Marco und Rosmarie Braccini (-Kellenberger)
Mattenstrasse 1
4313 Möhlin

Verkäuferschaft Marco und Rosmarie Braccini (-Kellenberger)
Mattenstrasse 1
4313 Möhlin

Kontakt

Roger Braccini
Dipl. Architekt FH SIA
+41 (0)79 699 70 61
braccini@gmx.ch