

EXPOSÉ

5.5-ZIMMER REIHEN- EINFAMILIENHAUS

Hintere Gasse 17,
5453 Remetschwil, AG

CHF 879'000

Fynn Jakobs
fynn.jakobs007@gmail.com



OBJEKTDATEN

1990

Baujahr

186m²

Grundstückfläche

707m³

Kubatur

5.5

Zimmer

CHF 879000

Kaufpreis

Highlights

- Ruhige und sonnige Wohnlage nahe Waldrand
- Familienfreundliche Reihenhaussiedlung
- Sauna im Untergeschoss
- Warmluftcheminée mit Abdeckung Botticino-Marmor
- Gartensitzplatz und Balkon
- Grosszügige Stauflächen im ausgebauten Dachgeschoss
- Garage + Autounterstand
- Gute Anbindung an Baden und Zürich
- Tiefer Steuerfuss (92 %)

RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

- Grosszügiger Wasch- & Trockenraum
- Heizungsraum / Werkraum
- Sauna mit Dusche
- Vorratsraum
- Kleiner zusätzlicher Stauraum

Erdgeschoss

- Entrée / Korridor
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn- und Essbereich mit Warmluftcheminée
- Aussenbereich:
 - Gartensitzplatz
 - Rasenfläche mit schöner Bepflanzung

Obergeschoss

- Drei Zimmer
- Bad/WC mit Dusche und Doppellavabo
- Balkon mit Zugang vom Elternschlafzimmer

Dachgeschoss

- Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei grossen Stauräumen

OBJEKTDATEN

Ausbaustandard

- Bodenbeläge:
 - Edler Botticino-Marmor im Erdgeschoss
 - Keramikplatten in den Nassräumen
 - Teppichbeläge in den Obergeschossen
- Cheminée: Warmluftcheminée mit Marmor-Abdeckung

Aussenanlagen

- Gepflegte Umgebung mit Naturhecken, Sträuchern, Rasenflächen
- Gehwegen aus Betonplatten

Heizung

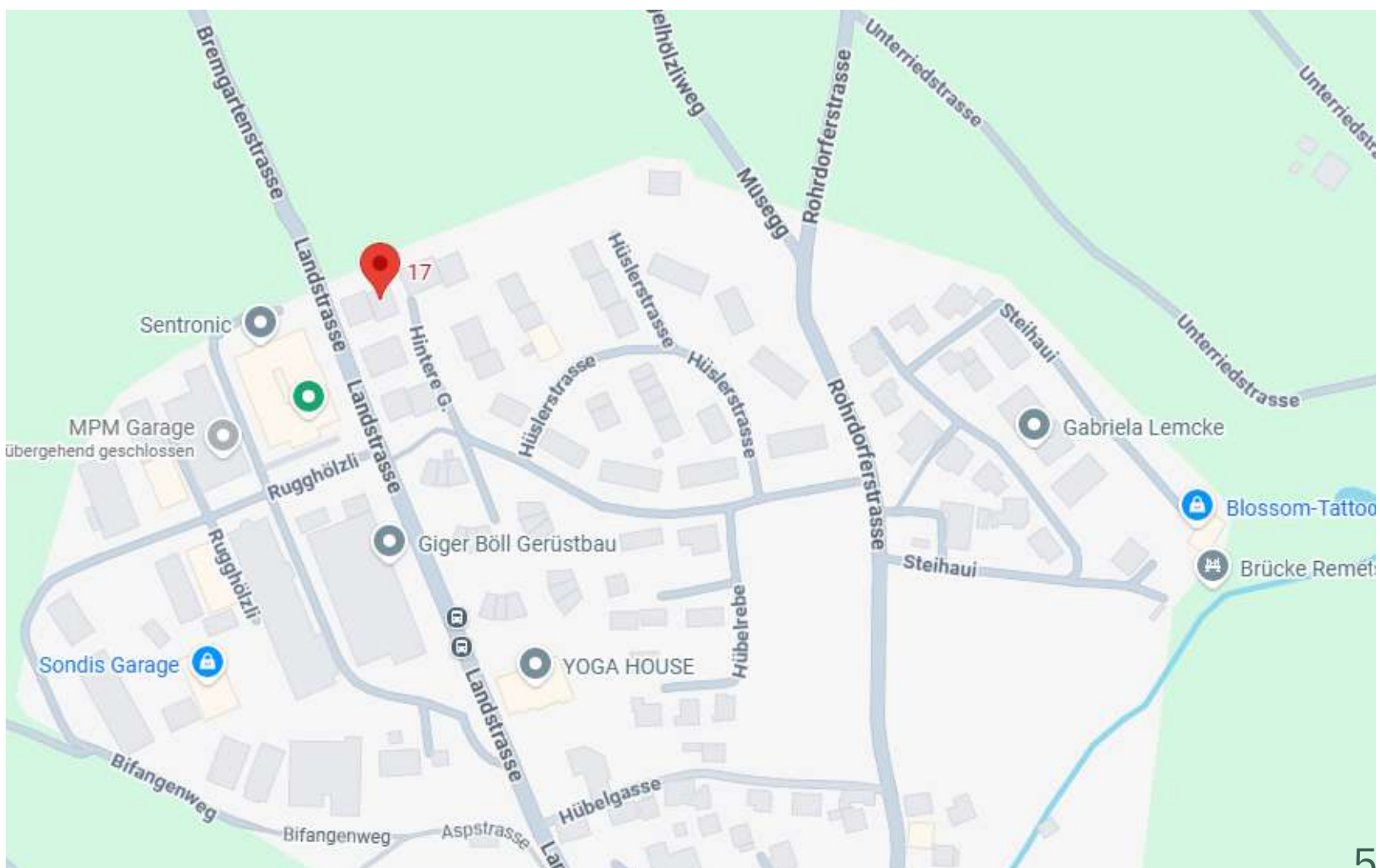
- Die Liegenschaft wird mit einer Ölheizung beheizt.

Parkierung

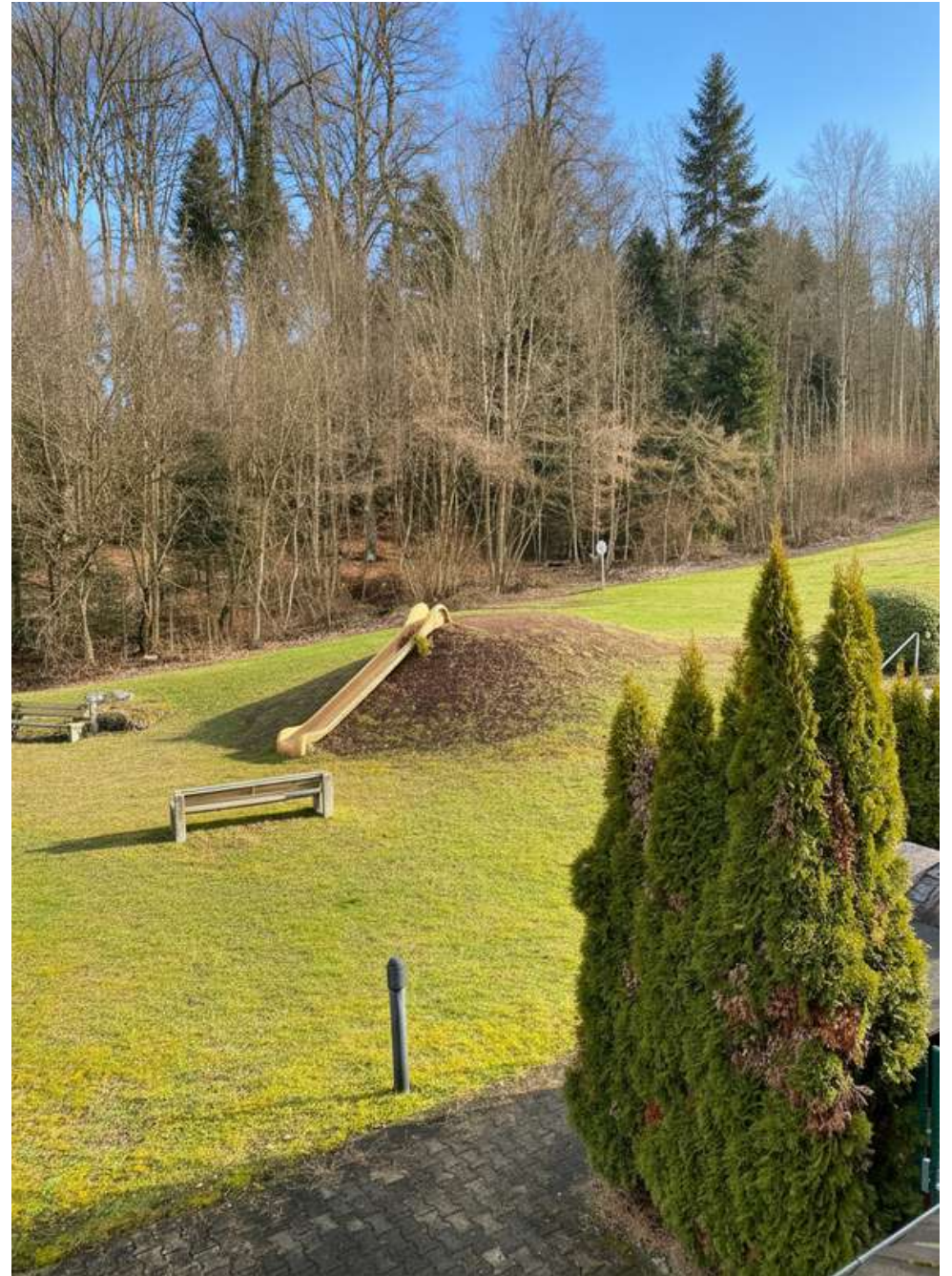
- 1 Garagenplatz
- 1 überdachter Abstellplatz (Dachunterstand) direkt vor der Garage

LAGEBESCHREIBUNG

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer gepflegten Reihenhaussiedlung mit insgesamt 21 Einheiten im Ortsteil Busslingen, welcher zur Gemeinde Remetschwil gehört. Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Waldrand sowie unweit der Bremgartenstrasse Niederrohrdorf und bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit. Remetschwil liegt auf der sonnigen Südflanke des Heitersbergs zwischen Baden und dem Grossraum Zürich. Die Stadt Baden ist in rund 10 km erreichbar, während die Distanz nach Zürich etwa 25 km beträgt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Wohnqualität aus und verfügt gleichzeitig über eine gute Verkehrsanbindung mittels Buslinien sowie die Nähe zum Autobahnanschluss Baden West (A1). Der Bahnhof Baden ist in kurzer Zeit erreichbar. Ein zusätzlicher Standortvorteil ist der tiefe kommunale Steuerfuss von 92 %.



OBJEKTBILDER



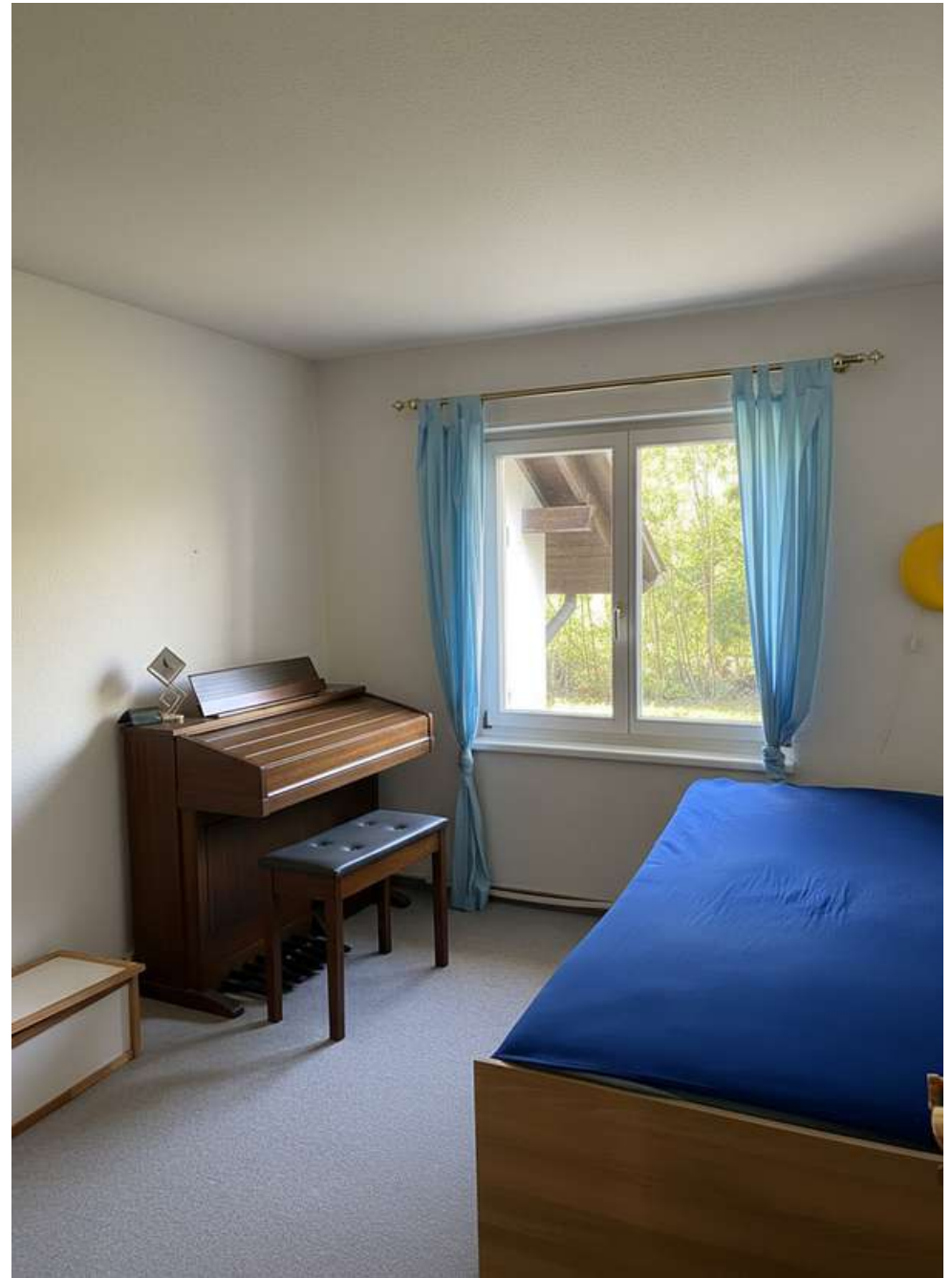
OBJEKTBILDER



OBJEKTBILDER



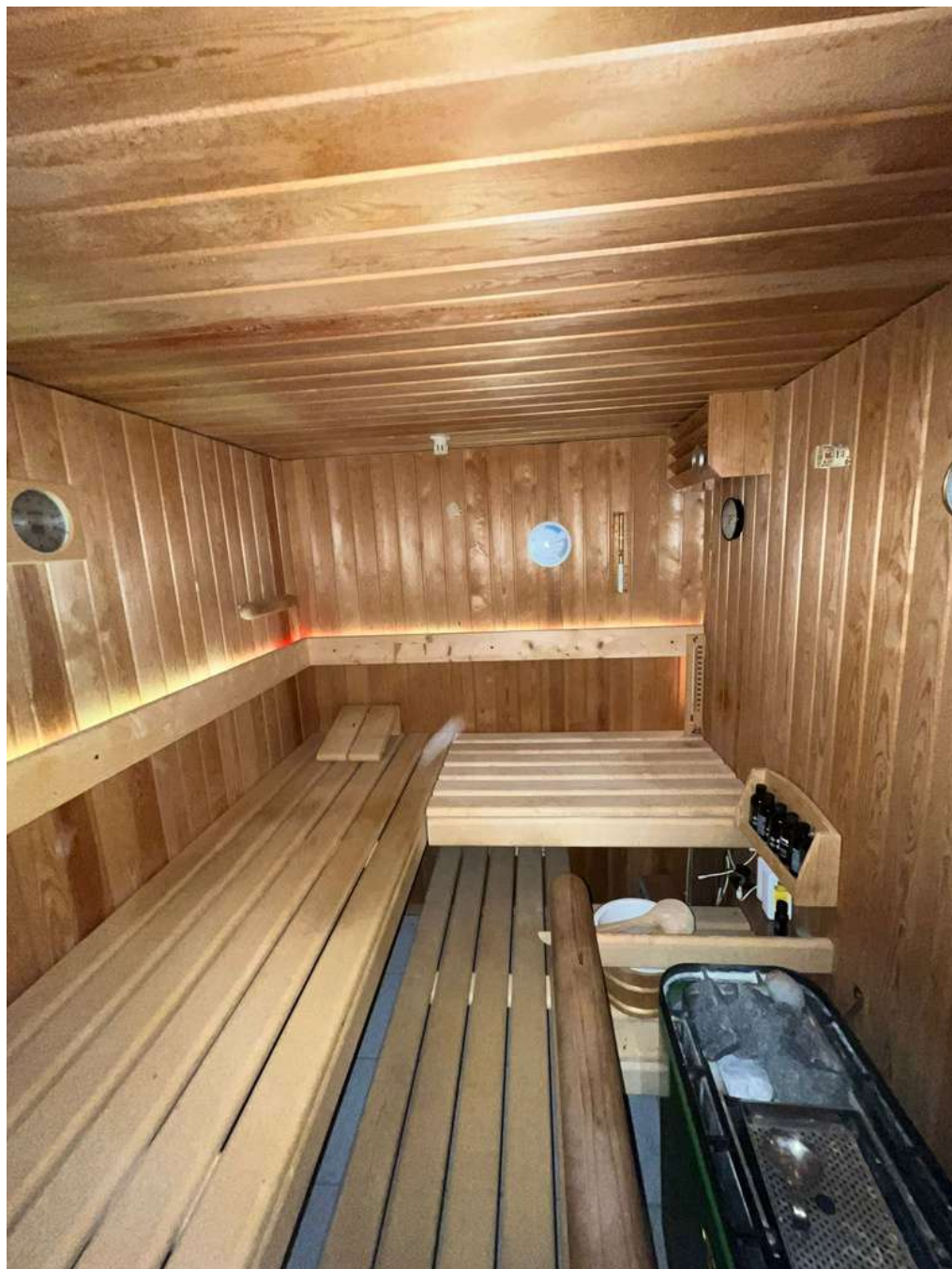
OBJEKTBILDER



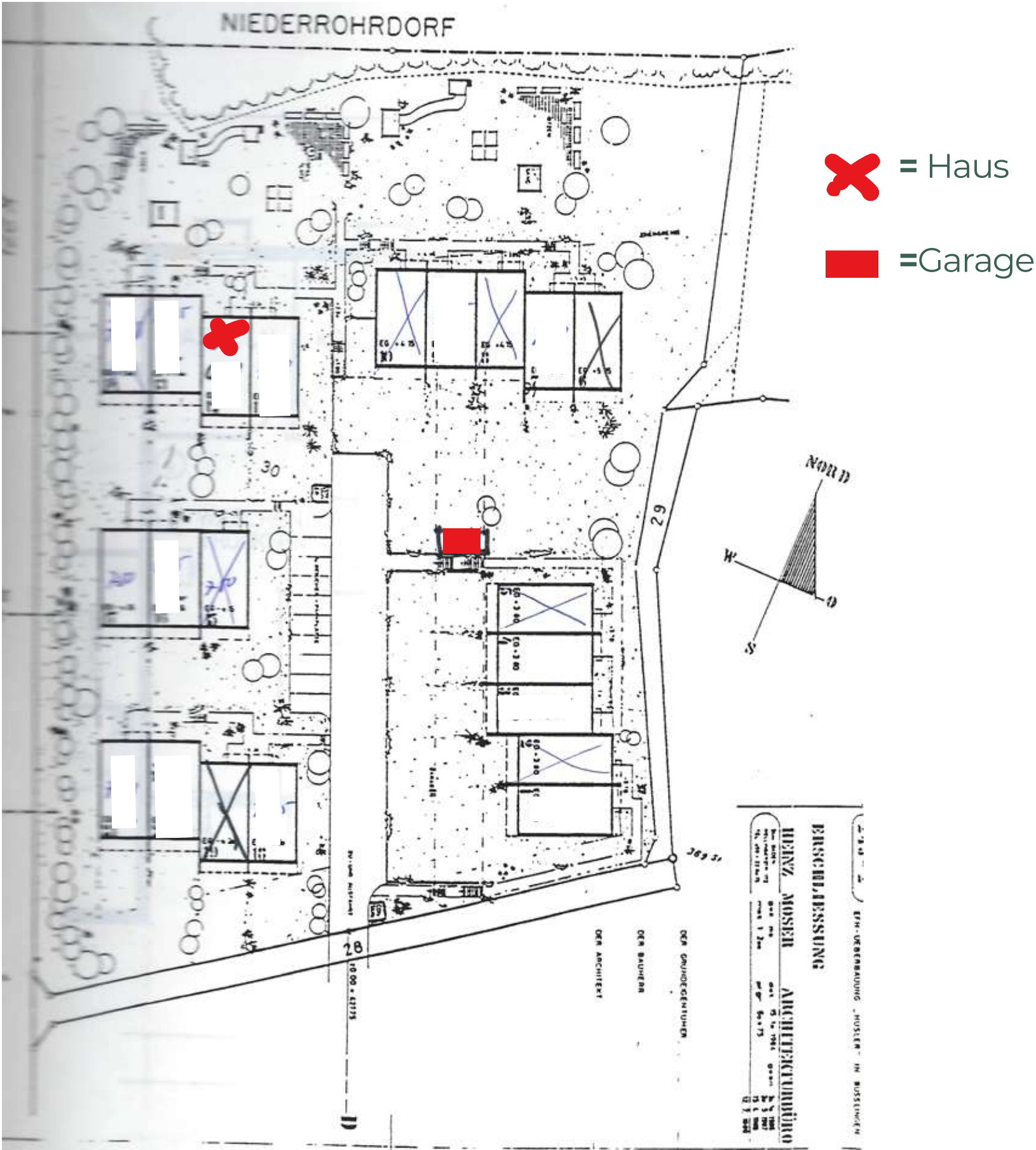
OBJEKTBILDER



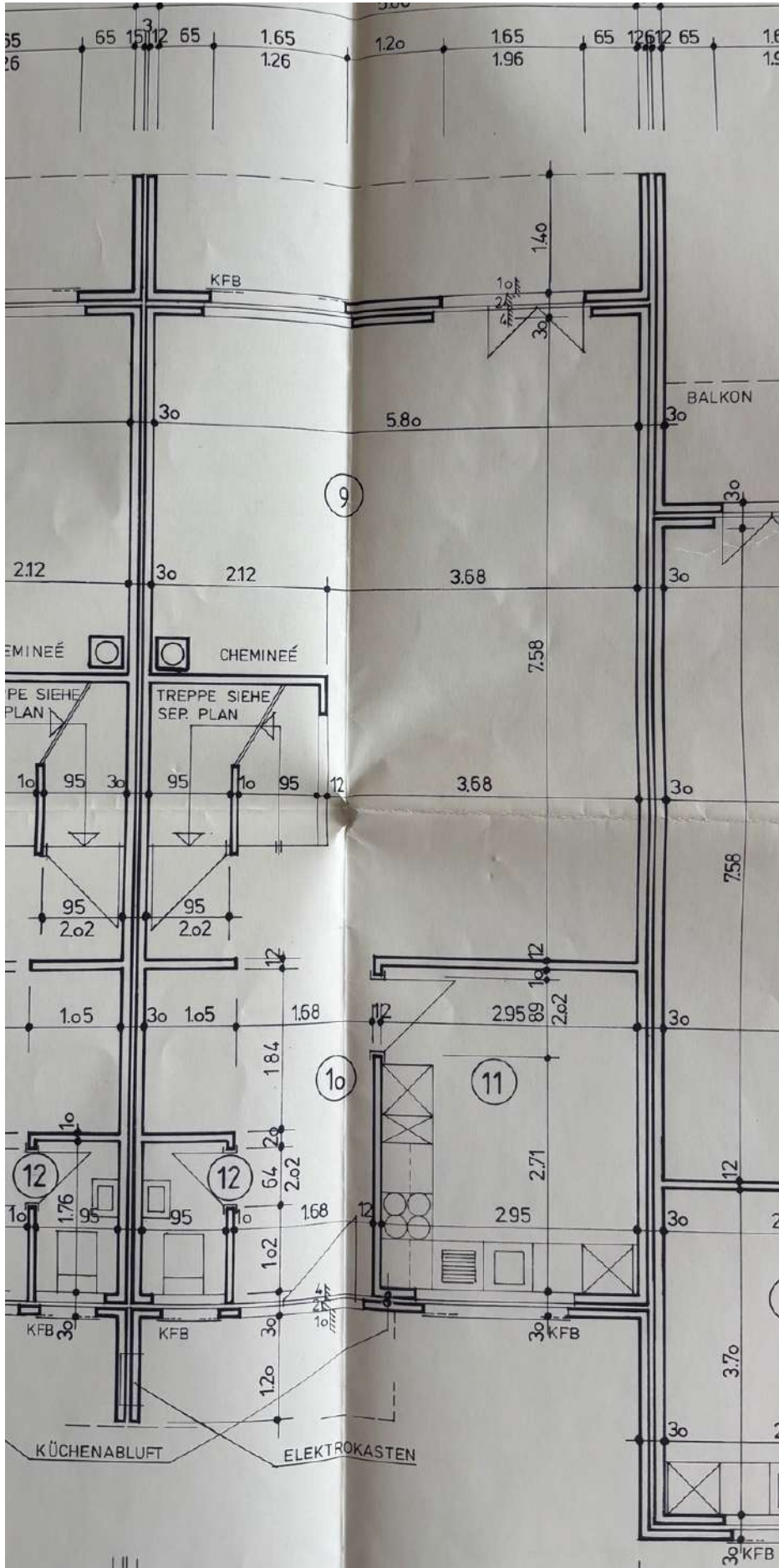
OBJEKTBILDER



GRUNDRISSSE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



9

+ 1.00
+ 0.88

WOHNEN / ESSEN

10

+ 1.00
+ 0.88

ENTRÉE

11

+ 1.00
+ 0.88

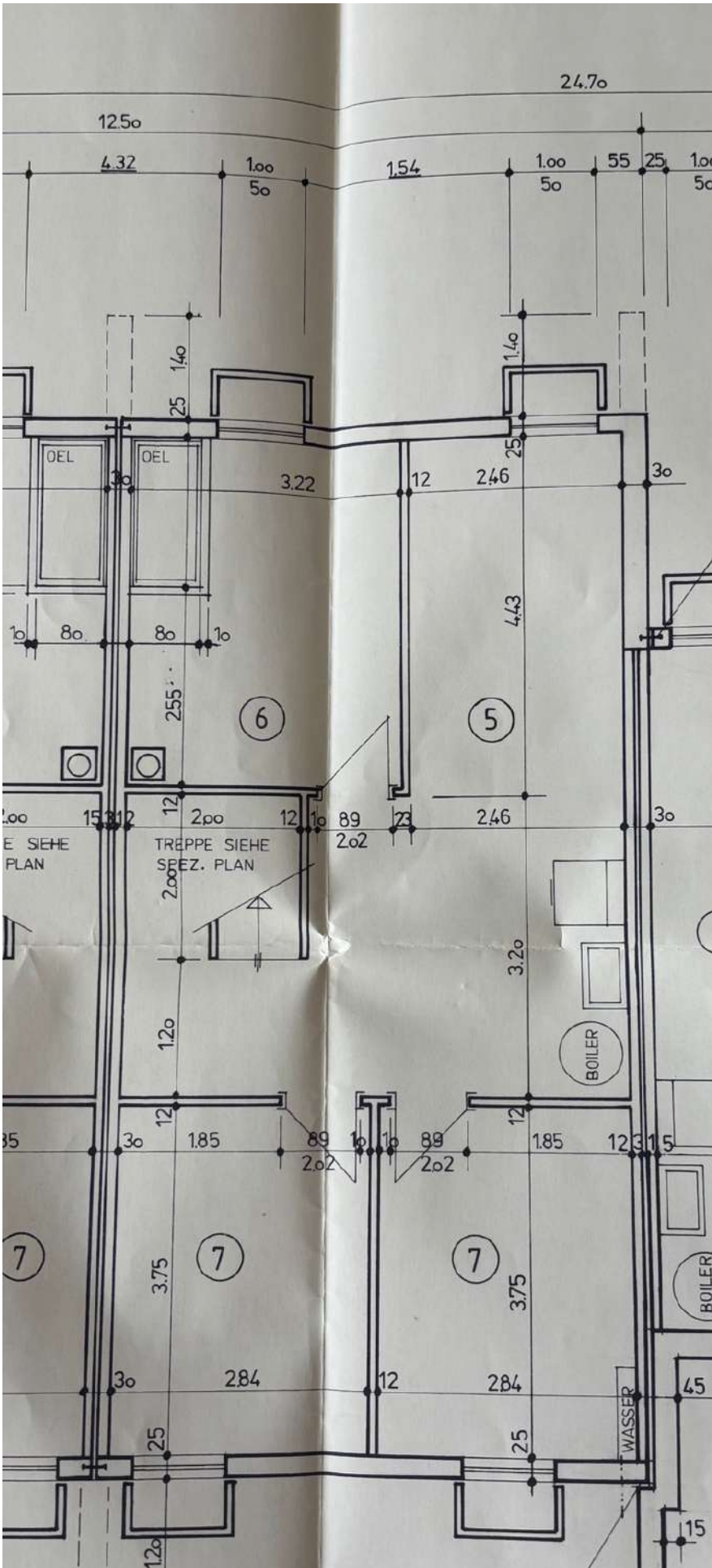
KÜCHE

12

+ 1.00
+ 0.88

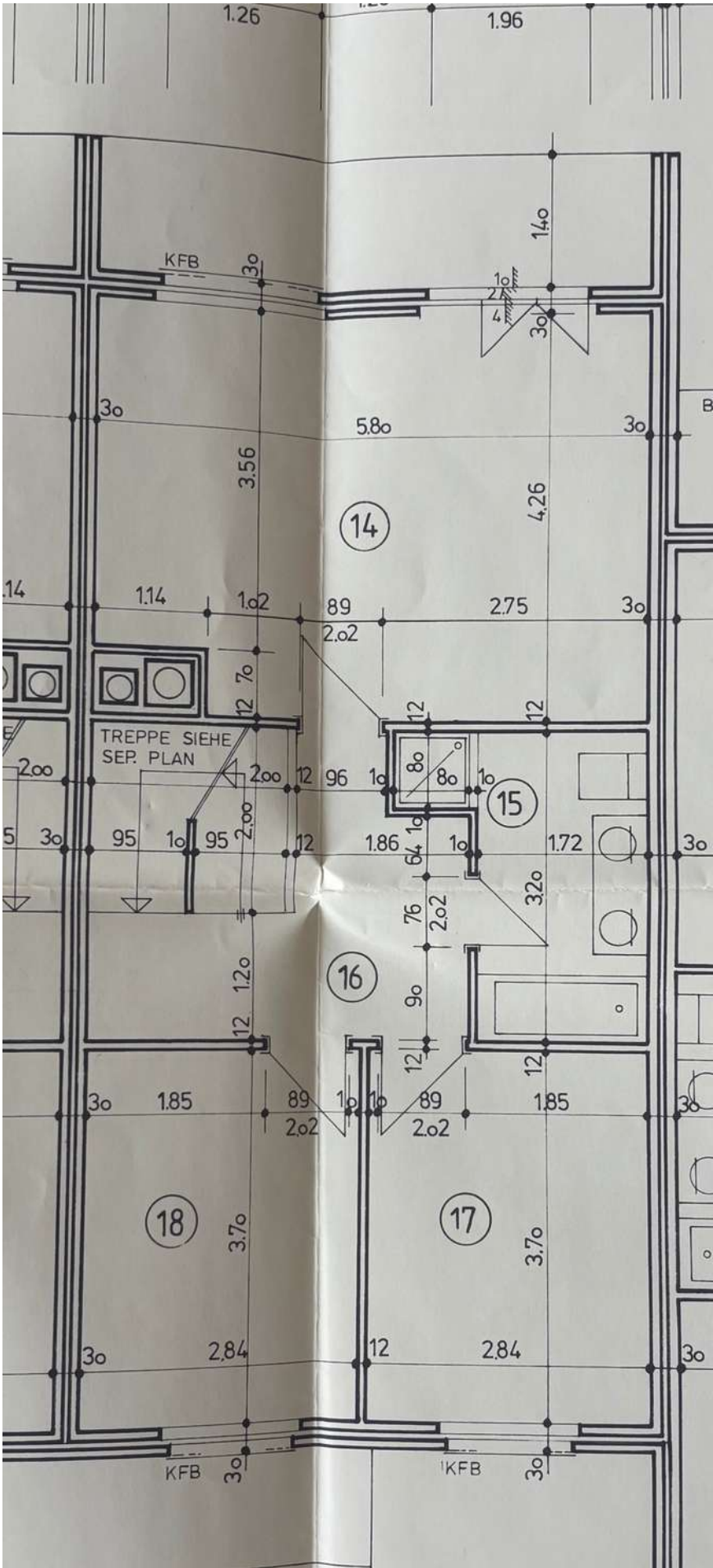
SEP. WC

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



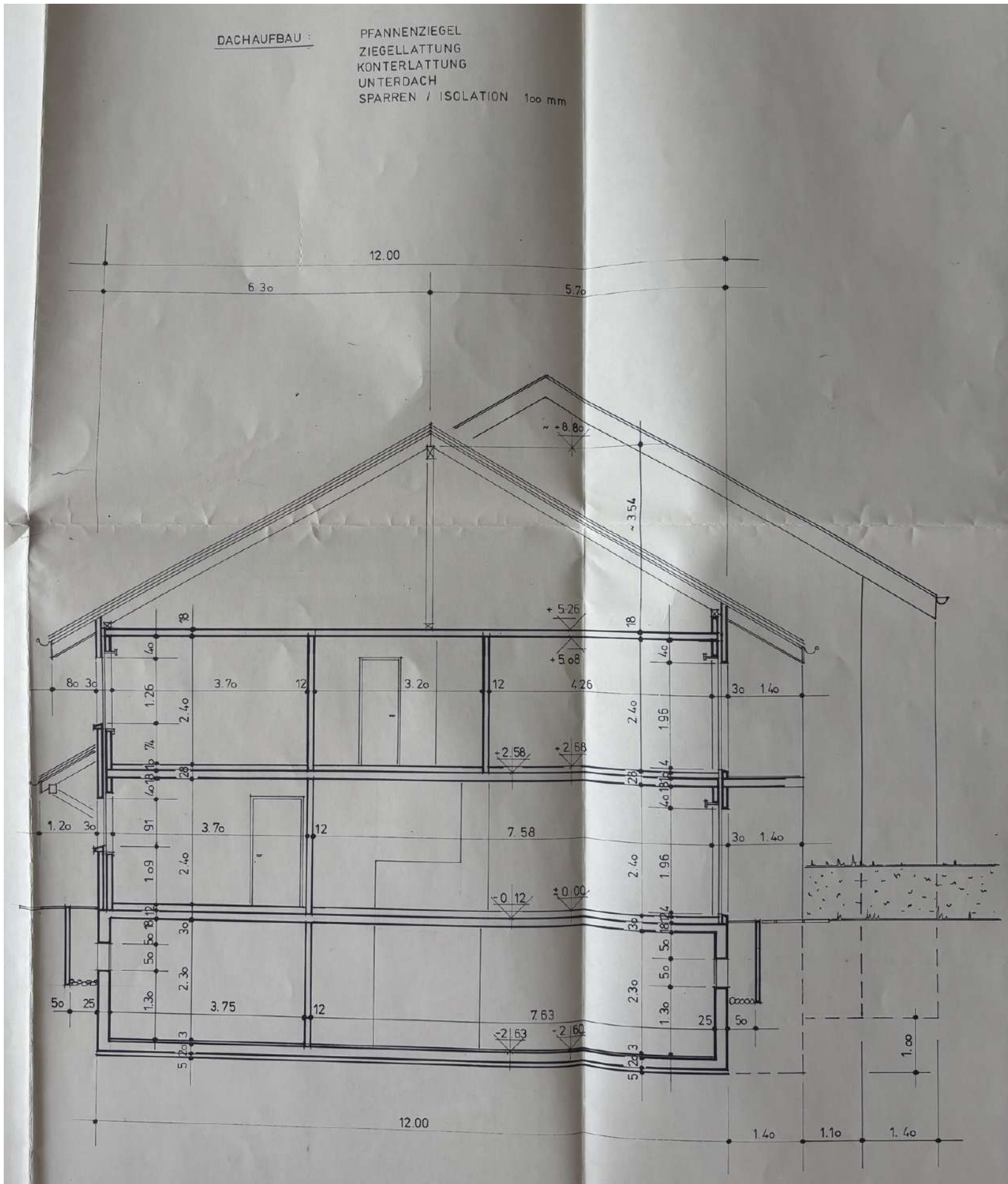
5	- 1.60 - 1.63	WASCHEN / TROCKNEN
6	- 1.60 - 1.63	HEIZUNG / TANKRAUM
7	- 1.60 - 1.63	KELLER

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



14	+ 3.68 + 3.58	ELTERN
15	+ 3.68 + 3.58	BAD
16	+ 3.68 + 3.58	VORPLATZ
17	+ 3.68 + 3.58	KIND
18	+ 3.68 + 3.58	KIND

GRUNDRISS



GRUNDRISS PARZELLE



DIENSTBARKEITEN UND GRUNDLASTEN

K a u f s o b j e k t

GB Remetschwil Nr. 762, Plan 2

1,73 a Gebäudeplatz und Umgelände, Hintere Gasse 17
Einfamilienhaus Nr. 477

Anmerkungen

1. Anteilsberechtigigt zu 1/21 an 759
2. Anteilsberechtigigt zu 1/21 an 764
3. Anteilsberechtigigt zu 1/21 an 765
4. Anteilsberechtigigt zu 1/21 an 776

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Baubeschränkung z.L. 22

Last: Beschränktes Bauverbot z.G. 582

Last: Fussweg z.G. 764

Recht: Mitbenützung der Briefkastenanlage z.L. 763

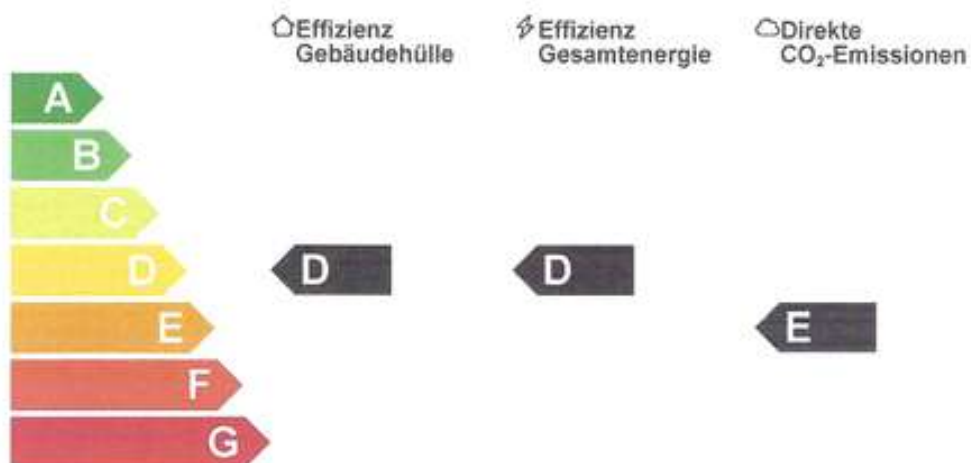
Recht: Ueberbau für Dach z.L. 761

Last: Ueberbau für Dach z.G. 761

Recht: Beschränkte Mitbenützung am Schutzraum z.L. 761

GEAK

AG-00007740.01



Adresse

Hintere Gasse 17
5453 Remetschwil
Gemeinde: Remetschwil

Baujahr

1990

Sanierungsjahr

1990

Gebäudenutzung

Einfamilienhaus (Kat. II)

EGID_EDID Nummer

3124270_0

Begehungsdatum

28.02.2026

Experte

Wolfgang Reisner
Swiss InBeCo GmbH
Aspstr. 1
5608 Stetten

9.3.26 U. 2
Datum, Unterschrift

09.03.2026

Effizienz Gebäudehülle

55 kWh/(m²a)

D

Die Gebäudehülle weist eine durchschnittliche Wärmedämmung auf. Die Verluste übersteigen die aktuellen Anforderungen für Neubauten um fast das Doppelte.

Effizienz Gesamtenergie

161 kWh/(m²a)

D

Die Gesamtenergieeffizienz ist durchschnittlich. Der gewichtete Bedarf (Heizung, Warmwasser, Strom) ist fast doppelt so hoch wie bei Neubauten.

Direkte CO₂-Emissionen

17 kg/(m²a)

E

Das Gebäude emittiert zu viele CO₂-Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.

Treibhausgasemissionen

28 kg/(m²a)

In der Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung entstehen vorgelagert ebenfalls Treibhausgasemissionen. Sie haben keinen Einfluss auf die Klassierung der direkt vom Gebäude verursachten CO₂-Emissionen, werden aber hiermit zur Orientierung ebenfalls ausgewiesen.

Was ist der GEAK?

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) kann die Qualität von Wohnbauten, Dienstleistungsgebäuden, einfachen Schulbauten, Restaurants und Verkaufslokalitäten ermittelt werden. Er gibt ausserdem Hinweise zu möglichen energietechnischen Verbesserungsmassnahmen. Die Resultate basieren auf einem einfachen Abschätzverfahren. Von den Aussagen des GEAK können keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Der GEAK basiert auf der Methode des kombinierten Gebäudeenergieausweises gemäss SIA Merkblatt 2031. Die Energie ist mit den nationalen Gewichtungsfaktoren gewichtet.

Was sagt der GEAK aus und wozu dient er?

Der GEAK zeigt auf, wieviel Energie ein Gebäude im Normbetrieb benötigt. Dieser Energiebedarf wird in Klassen von A bis G in einer Energieetikette angezeigt. Der GEAK beschreibt das Gebäude und nicht das Benutzerverhalten, es kann daher zu einer Differenz kommen zwischen dem berechneten Bedarf und dem effektiven Verbrauch basierend auf dem Verhalten der Benutzer. Der GEAK schafft eine transparente Grundlage für den Verkauf von Immobilien und Mietentscheide, jeder und jede kann sich ein Bild über den Komfort und die zu erwartenden Energiekosten machen. Darüber hinaus dient der GEAK als Grundlage für die Untersuchung möglicher energetischer Verbesserungen des Gebäudes.

Was bedeuten die Klassen der Energieetikette?

Auf dem Deckblatt des GEAK-Dokumentes ist die Energieetikette mit den Klassen A bis G abgebildet. In ihr wird die Energieeffizienz des Gebäudes in doppelter Weise beurteilt:

- Die Effizienz der Gebäudehülle bringt die Qualität des Wärmeschutzes zum Ausdruck, d. h. die Wärmedämmung von Wand, Dach und Boden, aber auch die energetische Qualität der Fenster. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die massgebliche Grösse zur Beurteilung der Beheizung des Gebäudes.
- Die Gesamtenergieeffizienz umfasst nebst dem Bedarf für die Heizung, die Warmwassererzeugung, die Elektrizität für fest installierte Geräte und die Leuchten auch die Eigenstromproduktion. Die verwendeten Energieträger werden mit unterschiedlichen nationalen Faktoren bewertet: 2 für die Elektrizität, 1 für Öl und Gas, 0,5 für Holz und 0 für Solarwärme, die also gar nicht angerechnet wird.
- Die Klassierung der direkten CO₂-Emissionen zeigt an, wie viel CO₂ vom Gebäude für Raumwärme und Warmwasser emittiert wird. Dies ist abhängig davon, wie viel erneuerbare Energien eingesetzt werden und wie hoch die Energieeffizienz ist. Null CO₂-Emissionen entsprechen der Klasse A, der Klassenwechsel geschieht in Schritten von 5 kg/(m²a). Vorgelagerte Emissionen, zum Beispiel für die Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung, werden nicht berücksichtigt. Diese vorgelagerten Emissionen werden im GEAK zusammen mit den direkten CO₂-Emissionen als Treibhausgasemissionen ausgewiesen, haben aber keinen Einfluss auf die Klassierung.

 Effizienz Gebäudehülle	 Effizienz Gesamtenergie	 Direkte CO ₂ -Emissionen
A Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasungen (z.B. Minergie-P).	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z.B. Minergie-A).	Das Gebäude emittiert keine direkten CO ₂ -Emissionen.
B Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Das Gebäude emittiert nur sehr geringe CO ₂ -Emissionen, beispielsweise für die Spitzenlastabdeckung.
C Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Umfassende Altbausanierung Wärmedämmung und Gebäudetechnik, meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert geringe CO ₂ -Emissionen, möglicherweise durch Kombination einer sehr guten Gebäudehülle mit fossiler Heizung oder fossile Spitzenlastabdeckung.
D Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert erhebliche CO ₂ -Emissionen. Eine Reduktion kann mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie und der Verbesserung der Gebäudehülle erzielt werden.
E Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	Teilsanierte Altbauten, z.B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	Das Gebäude emittiert viele CO ₂ -Emissionen, beispielsweise wegen einer rein fossilen Heizung (Öl oder Gas) oder einer ungenügenden Gebäudehülle.
F Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung etc.)	Das Gebäude emittiert zu viele CO ₂ -Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.
G Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	Das Gebäude wird fossil beheizt und emittiert sehr viele CO ₂ -Emissionen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Verbesserungen der Gebäudehülle sind unbedingt empfohlen.

Minergie

Minergie und GEAK verwenden die gleichen Methoden für die Berechnung der Energiekennzahlen. Der GEAK erlaubt die Klassierung von bestehenden Gebäuden und Neubauten auf einer Skala von A bis G. Die drei Minergie-Standards definieren exakte Grenzwerte und beinhalten weitergehende Anforderungen, z.B. an die Lüfterneuerung, die Eigenstromproduktion, das Monitoring, den Hitzeschutz oder die Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Minergie-Neubauten landen jeweils mindestens in der Kategorie B/B, Minergie-P mindestens in der Kategorie A/B und Minergie-A in der Kategorie B/A. Die Umkehrung gilt aber nicht: Gebäude mit einer guten GEAK-Klassierung sind nicht gleichwertig mit einem Minergie-zertifizierten Gebäude.

www.minergie.ch/de

Weitere Informationen

Benutzen Sie die Website der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK. Sie ist das Portal zu umfassender Information; Ratgeber, Broschüren, Adressen der kantonalen Energiefachstellen und Energieberatungsstellen, gesetzliche Grundlagen, Förderprogramme etc.

www.endk.ch/de

Gebäude- und Kenndaten



Klimastation

Buchs-Aarau

Gebäudenutzung [m²]

Einfamilienhaus (Kat. II)

Total

Energiebezugsfläche

196

196

Allgemeines

Anzahl der Vollgeschosse

Anzahl Wohnungen

Durchschn. Zimmerzahl

Gebäudehüllzahl

Wärme- erzeuger

Ölfeuerung

Zentrale
Elektrospeicherh
eizung

Deckungs-/Nutzungsgrad

Heizung

Warmwasser

Jahr

100 % / 0.79

- / -

1990

- / -

100 % / 0.87

1990

Heizleistung¹

Spez. Heizlast [W/m²]

Norm-Heizlast [kW]

24

5.3

Lüftungskonzept

Fensterlüftung, Bad/WC-Abluft

Aussenluftvolumenstrom [m³/(h·m²)]

0.7 (dicht)

U-Werte [W/(m²K)]

Dach

Wände

Fenster und Türen

Boden

Gegen aussen / ≤ 2m
im Erdreich

0.40

0.45

1.5

-

Gegen nicht
beheizten Raum oder
gegen Erdreich

1.4

0.60

Elektrizitätsproduktion [kWh/a]

Photovoltaik

Wärme-Kraft-Kopplungsanlage

Dem Gebäude anrechenbar

0

0

-

Gemessener Verbrauch [kWh/a]

Öl

Elektrizität

Basiert auf
durchschnittlichen
Werten

11'290

6'090

Anteil am Endenergiebedarf [%]

Fossil

Solar

57.6

0.0

Grenzwerte Energiekennzahlen

Für Klasse «B»

Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m²a)]

Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m²a)]

Direkte CO₂-Emissionen [kg/(m²a)]

35

95

4.91