

## 5.5 ZIMMER DEFH

mit grosszügigem Garten,  
gehobener Ausstattung und vielen Extras



---

**Bremenstallstrasse 18**

**4313 Möhlin**

# Die Fakten

---

- Gemeinde Möhlin, Grundstücks Nr. 2127
- Fläche 510 m<sup>2</sup>
  - Garten 407 m<sup>2</sup>, Gebäude 103 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1969, Anbau 2014
- Wohnfläche insgesamt 155.7 m<sup>2</sup>
  - OG 67.6 m<sup>2</sup>, EG 67.5 m<sup>2</sup>, Ausbaureserve KG 20.6 m<sup>2</sup>
- Nebennutzungsflächen 84.8 m<sup>2</sup>
- Kubatur gem. AGV 783 m<sup>3</sup>
- 5.5 Zimmer zzgl. ausgebauter Hobbyraum im KG
- Weitere Ausbaureserve im DG (genehmigungspflichtig)
- 2 Terrassen (Süd und West)
- Sauna (Baujahr 2016)
- Neubau Bad 2014 : Geberit Dusch-WC, freistehende Badewanne Loom,
  - Milano Armaturen, Regendusche
- Schwedenofen attika
- 2 Garagen mit elektrischen Garagentoren
- 3 zusätzliche Stellplätze
- Süd-Balkon
- Wasserentkalkung
- grosser eingezäunter Garten mit Spielgerüst
- Brennwerttechnik Öl-Heizung (Baujahr 2016)
- Warmwasser mit Luft-Wärmepumpe (Baujahr 2019)
- Glasfaseranschluss
- Flachdachsanierung 2018

**Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.**

# Beschreibung

---

## Modernes Haus, gehobene Ausstattung, grosser Garten & viele Extras

### Objekt:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, einer gehobenen Ausstattung und zahlreichen besonderen Extras. Auf einem 510 m<sup>2</sup> grossen Grundstück in optimaler Süd-West-Ausrichtung bietet sie viel Platz für die ganze Familie und ein aussergewöhnlich angenehmes Wohnambiente.

Der helle Wohnbereich mit insgesamt 5,5 Zimmern schafft vielseitig nutzbare Räume (insges. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und OG). Zusätzlich steht im Untergeschoss ein beheizter Hobbyraum zur Verfügung, der weiter ausgebaut werden kann.

Besonders attraktiv ist der grosszügige und liebevoll gestaltete Aussenbereich mit zwei grosszügigen Terrassen in Süd- und Westausrichtung. Der sonnige Garten bietet viel Privatsphäre und verfügt über ein Spielgerüst – ideal für Familien mit Kindern.

Für zusätzlichen Komfort und Entspannung sorgen die Sauna sowie das hochwertig ausgestattete Badezimmer im Obergeschoss. An kalten Tagen schafft der Schwedenofen im Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme.

Auch technisch ist die Immobilie gut ausgestattet: Eine Wasserentkalkungsanlage, die Warmwasserbereitung über eine Luft-Wärmepumpe sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemässen Komfort. Das Flachdach wurde 2018 saniert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und weist keinen Sanierungsstau auf.

Ein weiterer Pluspunkt im Alltag sind die zwei Garagen mit elektrischen Garagentoren sowie drei zusätzliche Stellplätze.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich an der Bremenstallstrasse in Möhlin, einer beliebten und lebendigen Gemeinde im unteren Fricktal. Die Wohnlage verbindet angenehme Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Schulen: Das Schulhaus Fuchsrain befindet sich direkt an der Bremenstallstrasse. Möhlin verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergärten, Primarschule und Oberstufe innerhalb der Gemeinde.

Für die tägliche Versorgung stehen im Ort verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Restaurants und weitere Angebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Gleichzeitig bietet Möhlin mit seinen ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Jogging und andere Freizeitaktivitäten. Wälder und Wege rund um den Ort laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Auch verkehrstechnisch ist Möhlin hervorragend positioniert. Der Bahnhof bietet eine direkte Anbindung Richtung Basel und Zürich. Basel ist mit dem Zug in rund 20 Minuten erreichbar. Die Autobahn A3 ist über den Anschluss Rheinfelden gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien, die die Nähe zu Basel schätzen und gleichzeitig die Vorzüge des Wohnens im Grünen geniessen möchten.

**Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.**

# Flächenberechnung

## OG 67.63 m<sup>2</sup>

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Zimmer 1-3 (à 11.49 qm) | <b>34.47 m<sup>2</sup></b> |
| Zimmer 4                | <b>14.84 m<sup>2</sup></b> |
| Bad                     | <b>13.48 m<sup>2</sup></b> |
| Flur                    | <b>4.84 m<sup>2</sup></b>  |

## EG 67.48 m<sup>2</sup>

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Vorplatz    | <b>5.02 m<sup>2</sup></b>  |
| WC          | <b>2.34 m<sup>2</sup></b>  |
| Treppenhaus | <b>6.93 m<sup>2</sup></b>  |
| Küche       | <b>10.43 m<sup>2</sup></b> |
| Essplatz    | <b>8.47 m<sup>2</sup></b>  |
| Anbau       | <b>7.65 m<sup>2</sup></b>  |
| Wohnzimmer  | <b>26.64 m<sup>2</sup></b> |

## KG 20.62 m<sup>2</sup>

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Ausgebauter Hobbyraum | <b>13.69 m<sup>2</sup></b> |
| Treppenhaus           | <b>6.93 m<sup>2</sup></b>  |

## Nebennutzungsflächen 84.80 m<sup>2</sup>

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Garage extern       | <b>16.27 m<sup>2</sup></b> |
| ehem. Schutzraum KG | <b>8.18 m<sup>2</sup></b>  |
| Wäsche              | <b>7.54 m<sup>2</sup></b>  |
| Garage KG           | <b>17.70 m<sup>2</sup></b> |
| Ged. Sitzplatz EG   | <b>6.13 m<sup>2</sup></b>  |
| Balkon OG           | <b>2.28 m<sup>2</sup></b>  |
| West-Terrasse       | <b>26.70 m<sup>2</sup></b> |

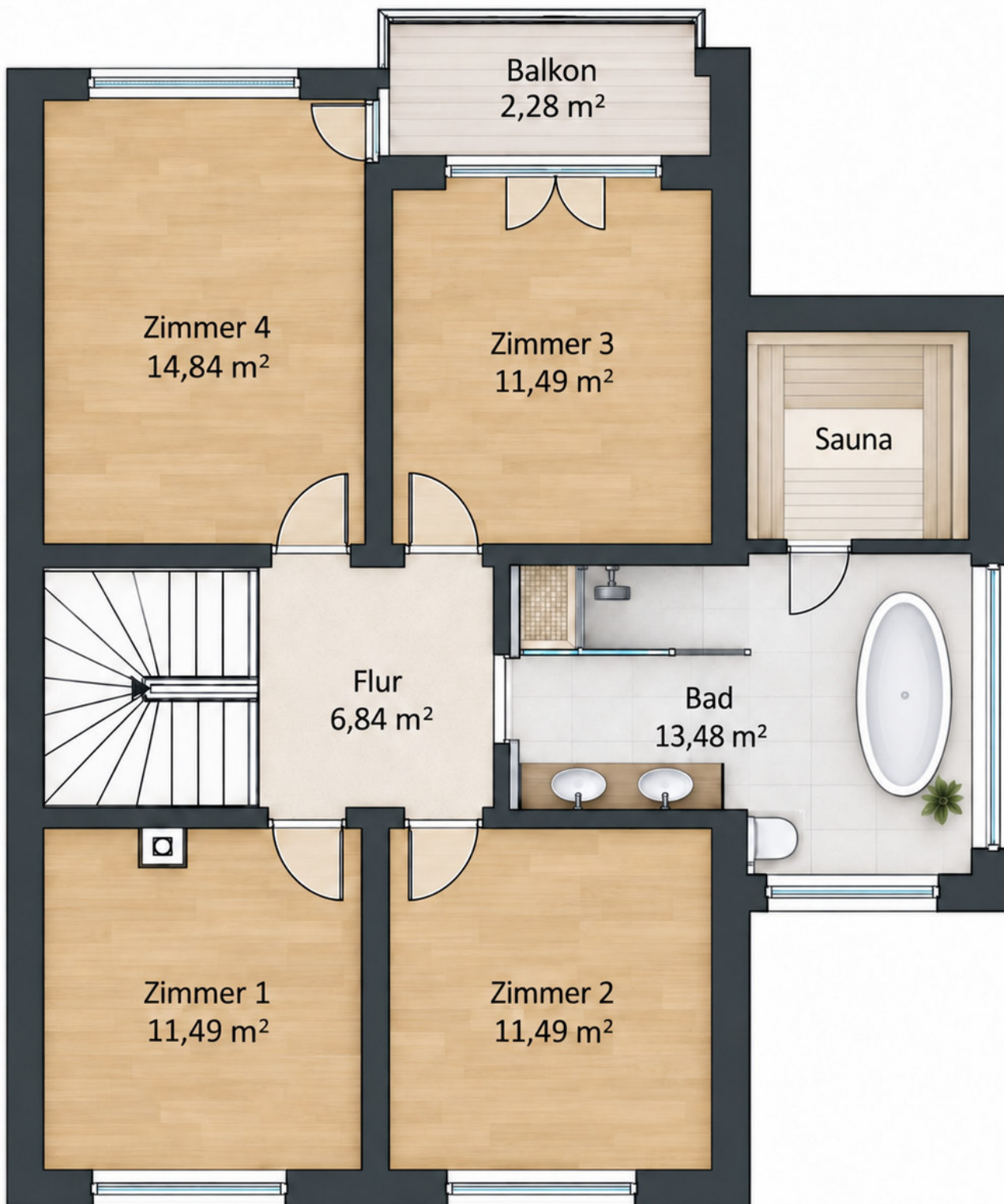
Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Grundriss EG



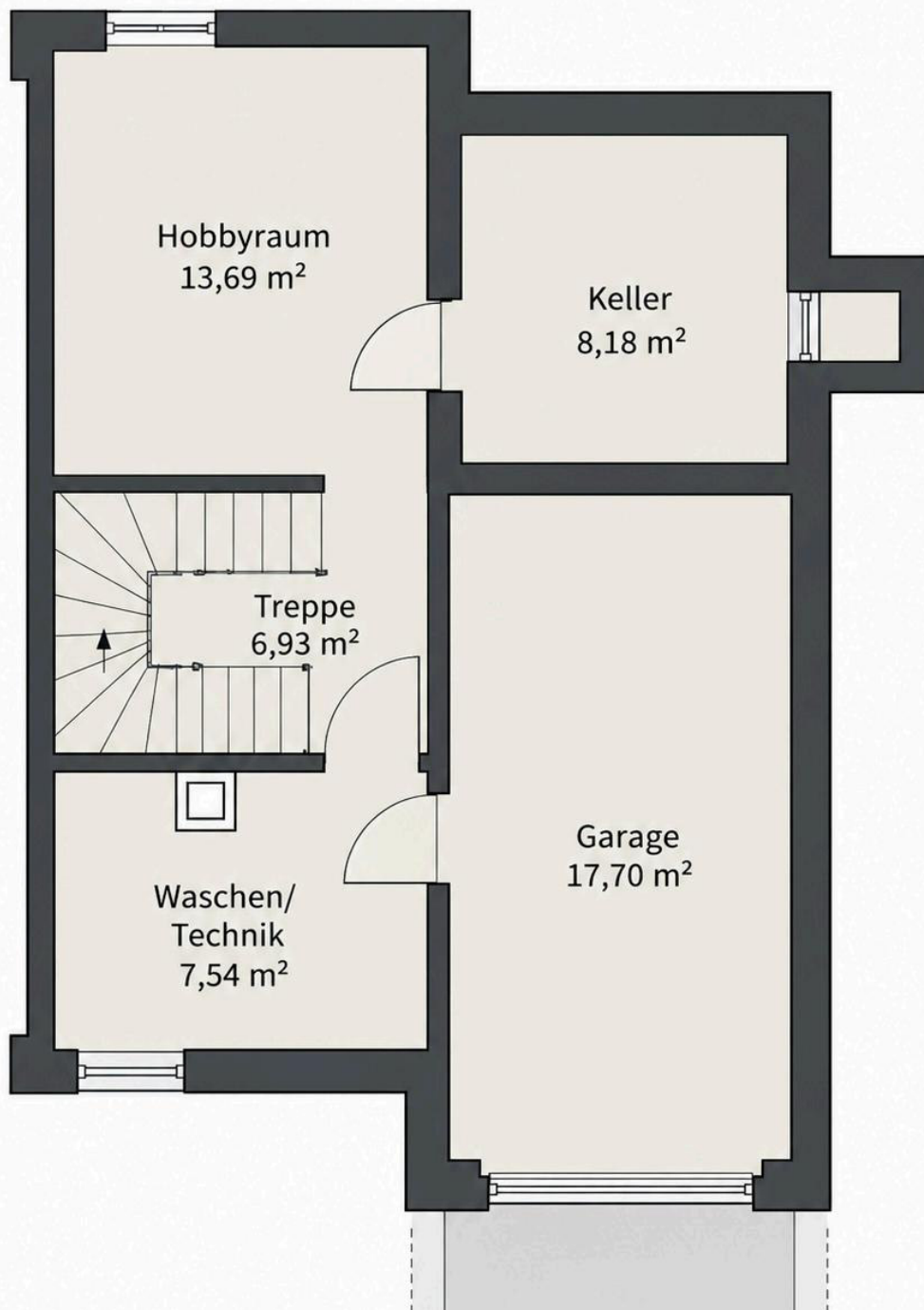
Alle Angaben und Maße sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Grundriss OG



Alle Angaben und Maße sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Grundriss Keller



Alle Angaben und Maße sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.



Garten mit Spielgerüst



Wohnzimmer mit Schwedenofen



Küche



Essbereich im Glasanbau



Sauna

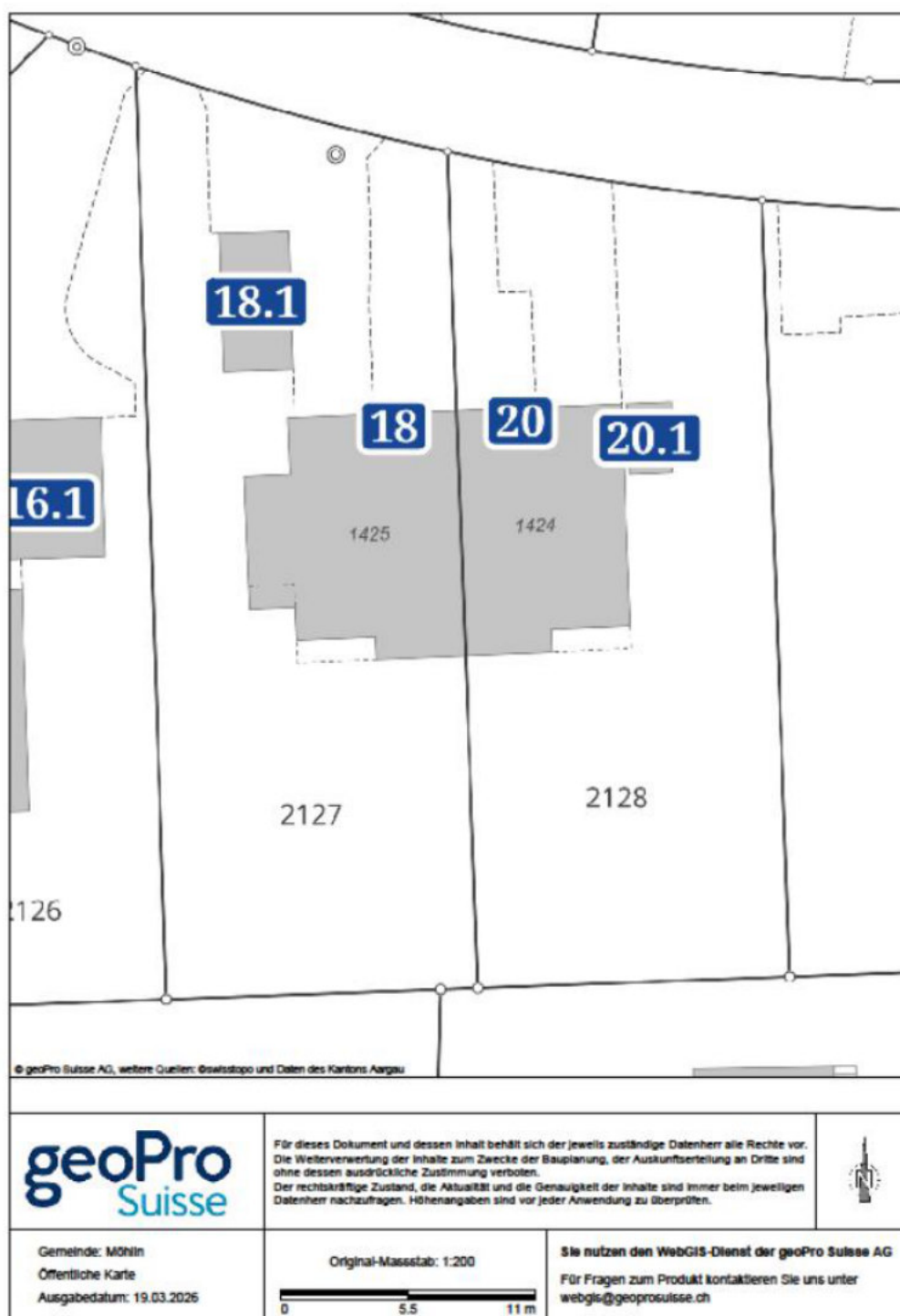


Bad mit freistehender Badewanne

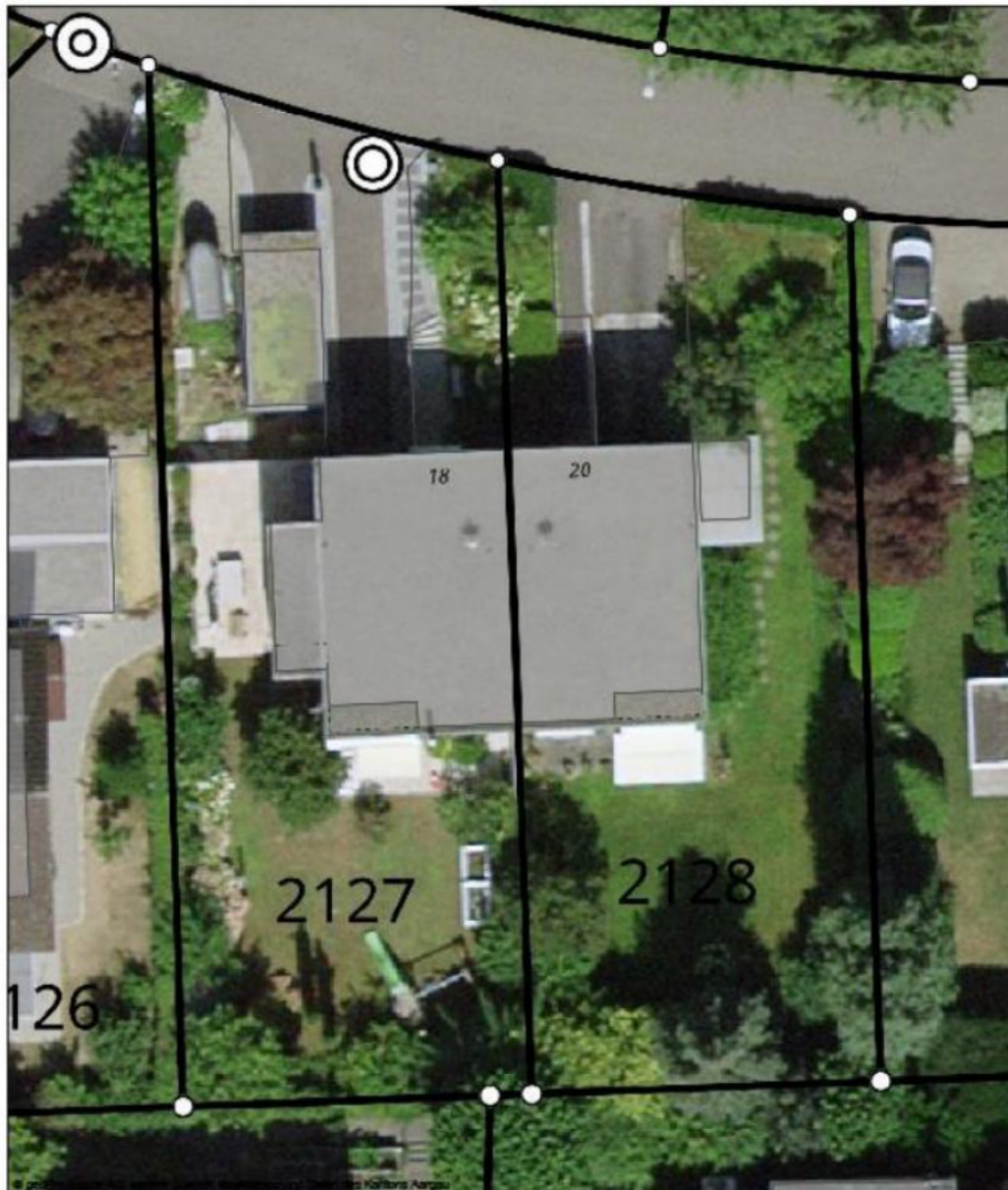


West-Terrasse mit Travertin-Belag

# Lageplan



## Luftbild



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten.<br/>Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.</p> |                                                                                                  |
| <p>Gemeinde: Möhlin<br/>Öffentliche Karte<br/>Ausgabedatum: 19.03.2026</p>          | <p>Original-Massstab: 1:200</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG<br/>Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter<br/><a href="mailto:webgis@geoprosuisse.ch">webgis@geoprosuisse.ch</a></p> |

# Gebäudeversicherung

## 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. 89344

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 017

Eigentümer/Eigentümerin

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 |
|----------|-------------|-----------------------|---------|
| Möhlis   | 1425        | Bremenstallstrasse 18 | 1969    |

| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116) | Index |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|-------|
| 12.05.2015  | 14.7            | 709                                   | 486   |

| Gebäudebeschrieb |
|------------------|
| Einfamilienhaus  |

| Versicherungsdeckung<br>Neuwert          | Versicherungswert<br>CHF | Ansatz<br>‰ | Jahresbeitrag CHF |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar                      |                          |             |                   |
| - Gebäude                                | 577'000                  | 0.330       | 190.40            |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig)         | Nein                     |             |                   |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Ja                       | 0.010       | 5.75              |
| Gebäudewasser (freiwillig)               | Ja                       | 0.330       | 190.40            |
| Selbstbehalt CHF 200                     |                          |             |                   |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus           | Ja                       |             | 35.00             |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                   |                          |             | 21.05             |
| Feuerschutzabgabe                        | 577'000                  | 0.070       | 40.40             |
| Elementarschadenpräventionsabgabe        | 577'000                  | 0.015       | 8.65              |
| Total                                    |                          |             | 491.65            |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

# Gebäudeversicherung

## 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. 90192**

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 017

Eigentümer/Eigentümerin

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 |
|----------|-------------|-------------------|---------|
| Möhlis   | 2278        | Bremensallstrasse | 1988    |

| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116) | Index |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|-------|
| 05.05.2011  | 13.3            | 74                                    | 486   |

| Gebäudebeschrieb |
|------------------|
| Garage           |

| Versicherungsdeckung<br>Neuwert          | Versicherungswert<br>CHF | Ansatz<br>‰ | Jahresbeitrag CHF |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar                      |                          |             |                   |
| - Gebäude                                | 15'000                   | 15'000      | Min.              |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig)         | Nein                     |             | 15.00             |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Nein                     |             |                   |
| Gebäudewasser (freiwillig)               | Nein                     |             |                   |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus           | Nein                     |             |                   |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                   |                          |             | 0.75              |
| Feuerschutzabgabe                        | 15'000                   | 0.070       | 1.05              |
| Elementarschadenpräventionsabgabe        | 15'000                   | 0.015       | 0.25              |
| <b>Total</b>                             |                          |             | <b>17.05</b>      |

Bitte auch Rückseite beachten

# Grundbuchauszug 1/2



KANTON AARGAU

## DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Möhlin / 2127

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4254 Möhlin  
Grundstück-Nr.: 2127  
E-GRID: CH 30723 39806 73  
Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Innere Fuchsrai  
Plan-Nr.\*: 85  
Fläche\*: 510 m2  
Kulturart\*: Gartenanlage, 407 m2  
Gebäude, 103 m2  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1425, 85 m2  
Bremenstallstrasse 18, 4313 Möhlin 00  
Garage, Vers.-Nr. 2278, 18 m2  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: GB 1825 (Katastererneuerung Los 5)

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

04.07.2013 009-1749 (R) Näherbaurecht ID.009-1955/151963  
z.L. LIG Möhlin/2126

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

24.09.2020 022-2020/7567/0

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 560'000.00,  
Max. 10%, ID.009-2014/006917, Einzelpfandrecht.  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten  
(UID: CHE-106.842.854)

24.09.2020 022-  
2020/7567/0

30.11.2020 022-2020/9633/0

2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 550'000.00,

# Grundbuchauszug 2/2

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Möhlin / 2127

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

### Grundpfandrechte:

|                                                                                                                                  |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Max. 10%, ID.022-2020/000863, Einzelpfandrecht.<br>Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau<br>(UID: CHE-105.845.287) | 30.11.2020 022-<br>2020/9633/0 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

---

### Hängige Geschäfte:

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2021: | keine |
| Geometergeschäfte bis 30. Januar 2021: | keine |

5080 Laufenburg, 01. Februar 2021

Der/Die Grundbuchverwalter/in

*IA.*

*F. Theiler*

