



IDEALES 2-GENERATIONENHAUS MIT ZWEI 4.5-ZIMMER WOHNUNGEN



ADRESSE

Holzacherweg 8, 5033 Buchs



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'680'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



ZIMMER

8



BAUJAHR

1948



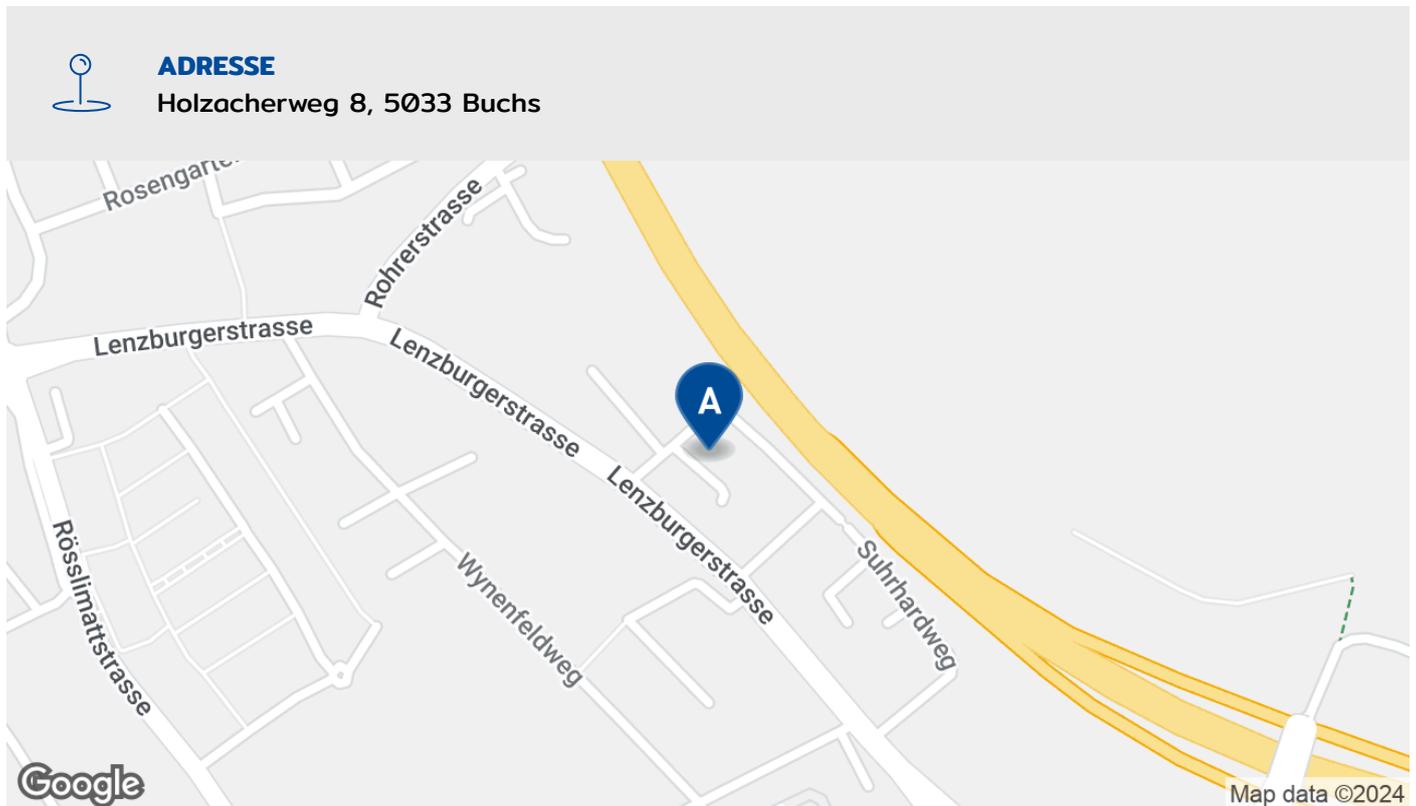
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

525 m²

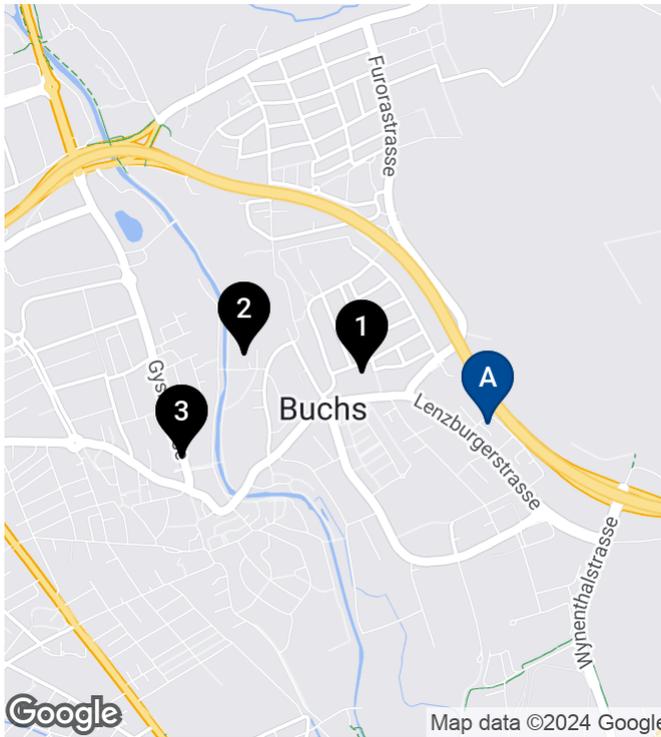
Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	18
Kontakt	24

Lage

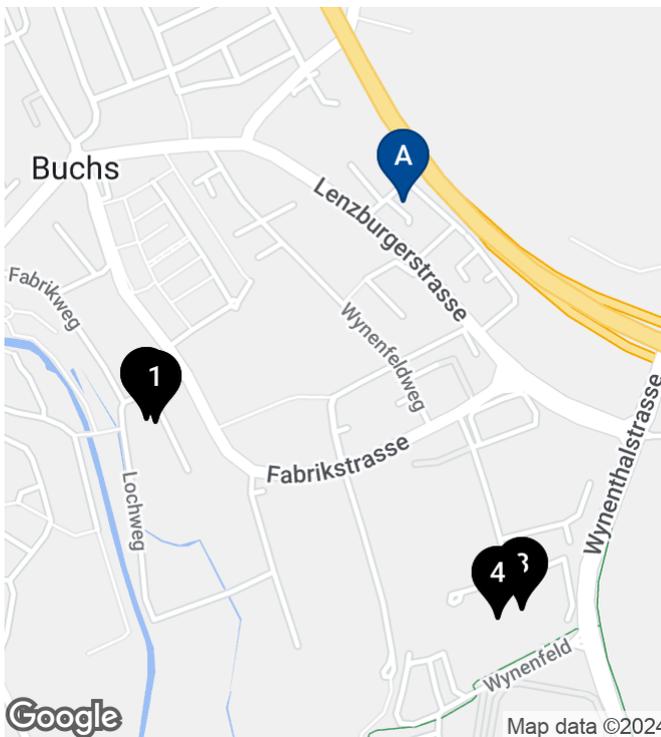


Infrastruktur



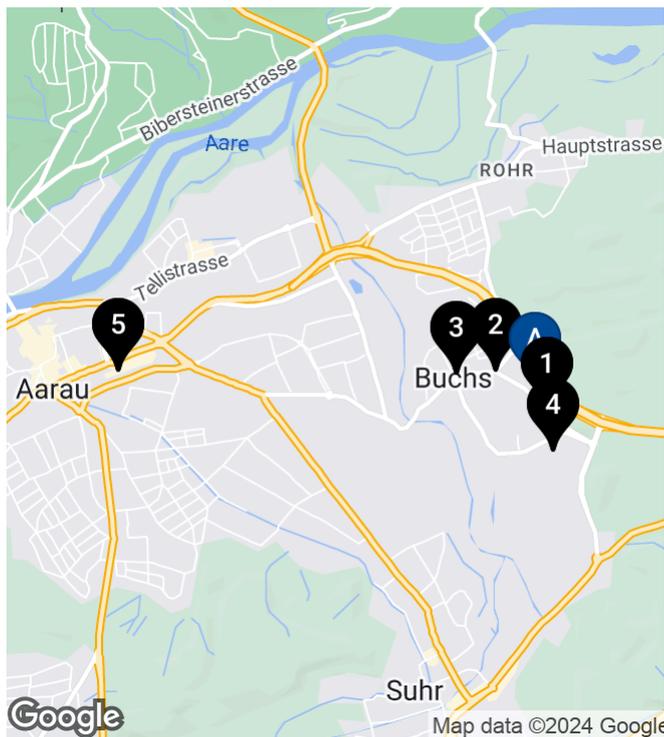
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Risiacher Schulhaus 436 m	8'	2'	2'
2 Schulhaus Suhrenmatte 811 m	13'	3'	3'
3 Primarschule Gysimatte 987 m	18'	5'	3'



Einkauf

1 ALDI SUISSE 534 m	12'	4'	3'
2 OTTO'S 542 m	12'	4'	3'
3 Wynecenter 685 m	11'	4'	3'
4 Migros-Supermarkt - Buchs AG - ... 690 m	12'	4'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 BUCHS AG, Heuweg 176 m	4'	2'	2'
2 BUCHS AG, Alterszentrum 270 m	4'	1'	1'
3 BUCHS AG, Trieschweg 508 m	7'	2'	1'
4 BUCHS AG, Industrie 437 m	9'	4'	2'
5 Aarau Bahnhof 3.7 km	'	12'	11'

Beschreibung

Zu verkaufen, am Ende einer **ruhigen Sackgasse**, ein **komplett renoviertes** Zweifamilienhaus mit **2 Wohnungen** mit je ca. 110 m² Wohnfläche.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen **verglasten Sitzplatz**. Die Wohnung im Obergeschoss ist mit einem **Balkon** ausgestattet.

Die Liegenschaft überzeugt mit weiteren Aspekten:

- Gartenhaus
- **Zwei Garagen**
- Weitere Abstellplätze
- Eigener Velounterstand
- **Grosser Garten**

Das **historische Baujahr ist 1948**, jedoch wurde die Liegenschaft 2022 komplett saniert. **Folgende Elemente wurden dabei erneuert:**

- Bodenbeläge
- Zwei Küchen
- Zwei Nasszellen
- Fenster
- Wärmepumpenheizung
- Elektroinstallationen

Bezug nach Vereinbarung.

Verkaufspreis CHF 1'680'000.00

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1948
Renovationsjahr	2022
Zustand	Vollsanziert
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'680'000.-
----------------------	-----------------

Flächen

Bruttogeschossfläche	239 m ²
Grundstücksfläche	525 m ²

Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Vollsanziert

Impressionen

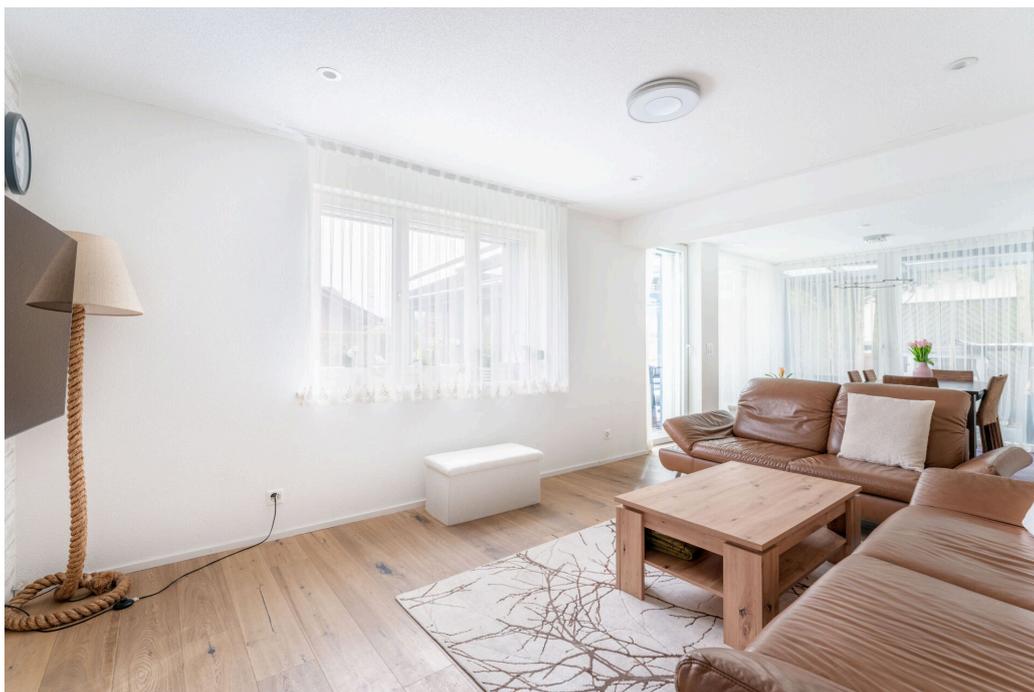




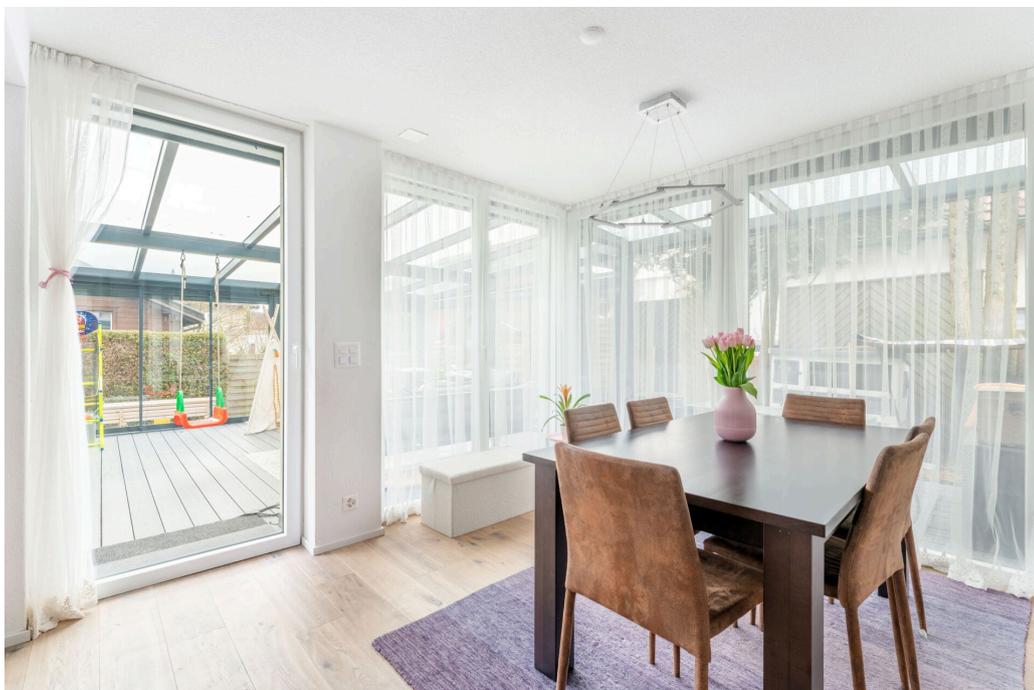
Küche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Wohnen im Erdgeschoss



Essbereich im Erdgeschoss



Wintergarten



Eingang im Erdgeschoss



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche im Obergeschoss



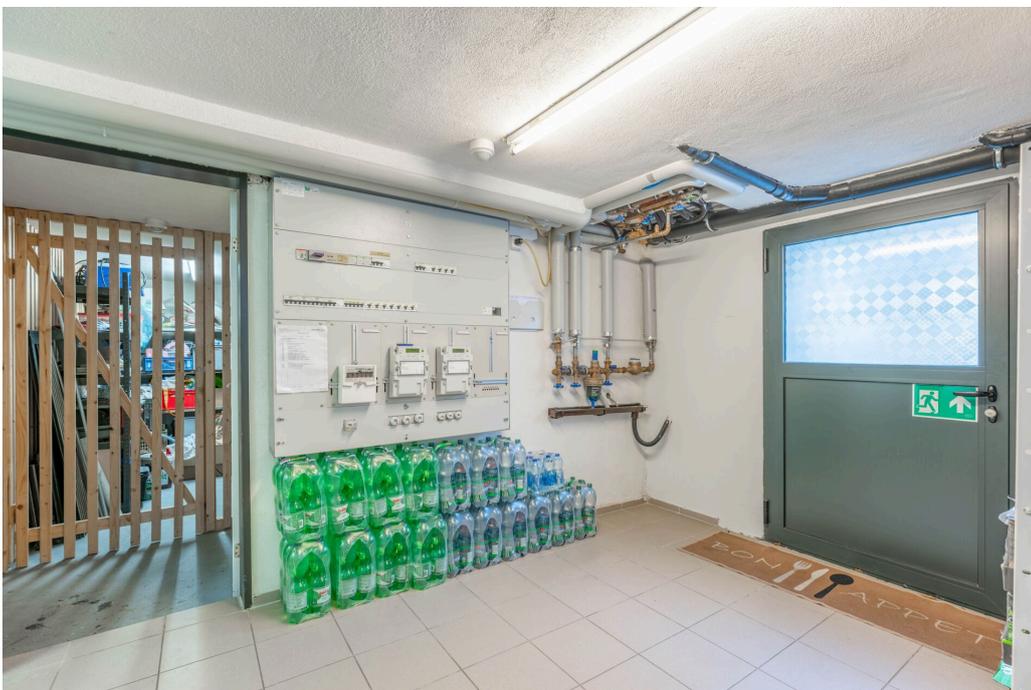
Wohnen im Obergeschoss



Balkon



Keller und Treppenhaus



Keller



Kellerzimmer



**Waschen
und Haustechnik**



**Nordfassade und
Garagen**

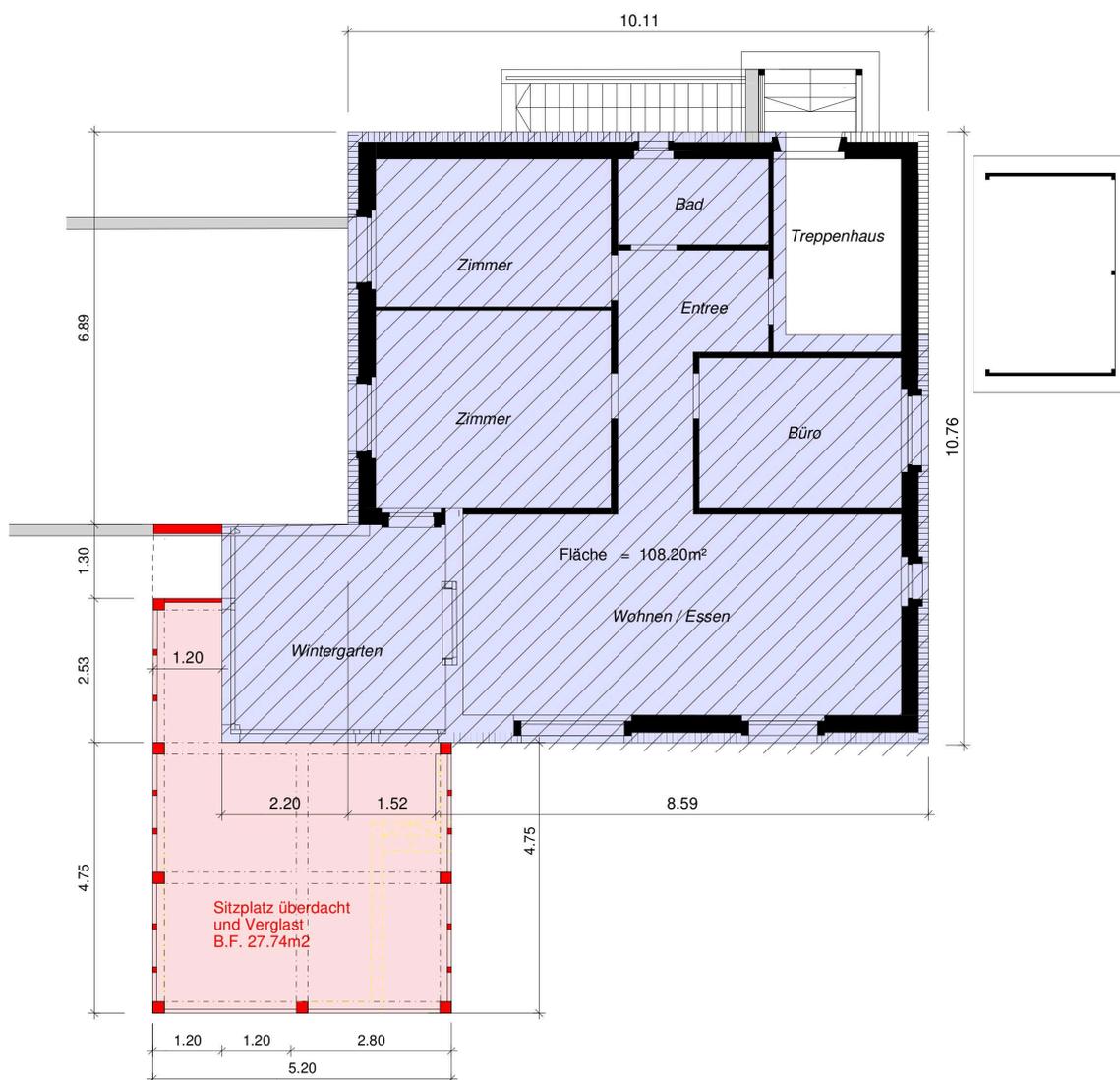
Umgebungsplan



Grundrisse

Projektänderung Überdachung Sitzplatz mit Verglasung / Parz. Nr. 86, 5033 Buchs / Suath Ahmeti, Holzacherweg 8b

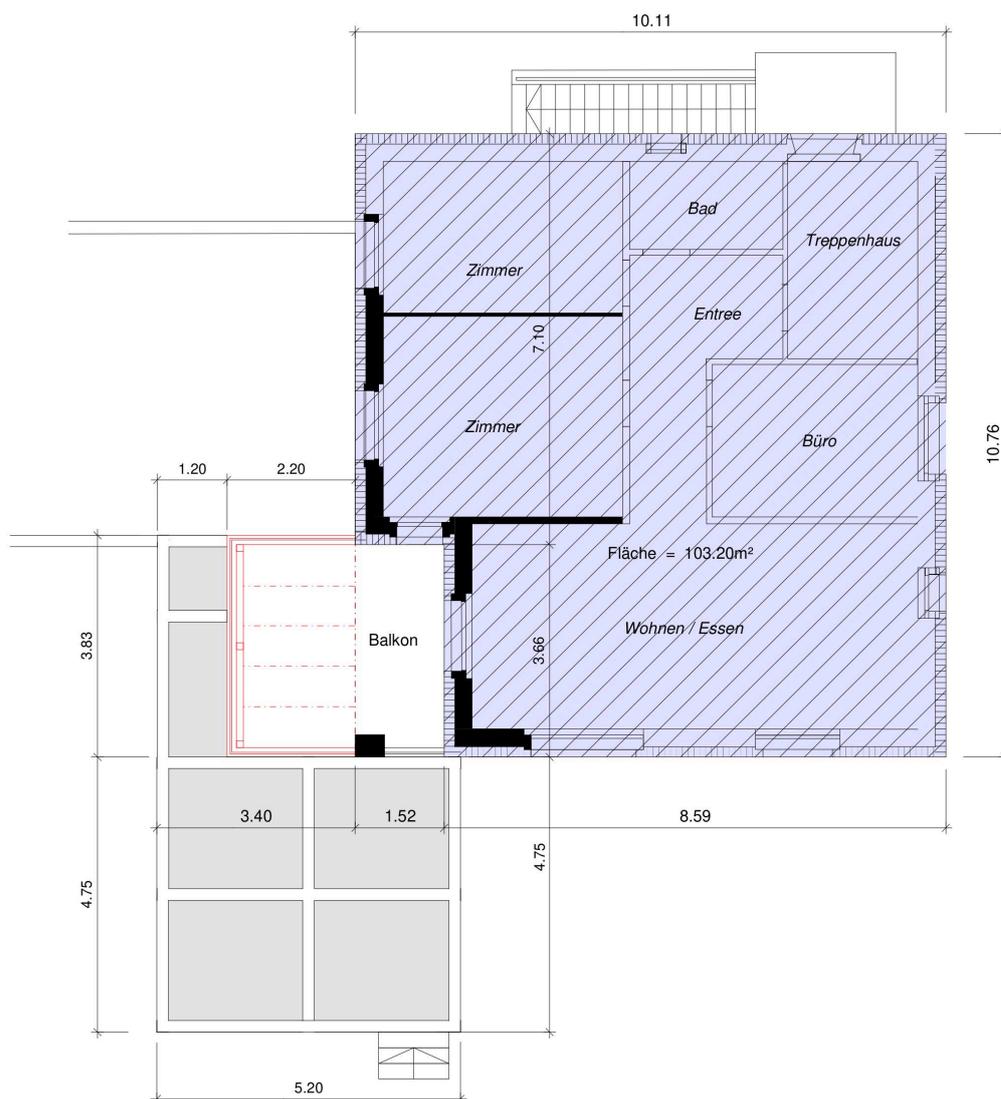
Gundriss Erdgeschoss 1:100



Grundrisse

Projektänderung Überdachung Sitzplatz mit Verglasung / Parz. Nr. 86, 5033 Buchs / Suath Ahmeti, Holzacherweg 8b

Gundriss Obergeschoss 1:100



Grundbuch Auszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Buchs (AG) / 86

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	86
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH358223725205
Fläche	525 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	56
Lagebezeichnung	Holzächer
Bodenbedeckung	Gebäude, 177 m ² Gartenanlage, 348 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 937, 6 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 937, 177 m ² Holzacherweg 8b, 5033 Buchs AG 00
Bemerkungen Grundbuch	(810)
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.12.1987 001-4795	(L) Grenzbaurecht ID.001-1955/009800 z.G. LIG Buchs (AG)/2364
17.12.1987 001-4795	(R) Grenzbaurecht ID.001-1955/009800 z.L. LIG Buchs (AG)/2364
17.12.1987 001-4795	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.001-1955/009802 z.G. LIG Buchs (AG)/2364
17.12.1987 001-4795	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.001-1955/009802 z.L. LIG Buchs (AG)/2364
17.12.1987 001-4795	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht mit Anschlussrecht ID.001-1955/009806 z.G. LIG Buchs (AG)/2364
17.12.1987 001-4795	(L) Werkleitungsrecht ID.001-1955/009808 z.G. LIG Buchs (AG)/2365 z.G. LIG Buchs (AG)/2366
17.12.1987 001-4795	(L) Werkleitungen ID.001-1955/009813 z.G. LIG Buchs (AG)/2364
11.07.1990 001-2150	(L) Bauverbot ID.001-2011/001900 z.G. Einwohnergemeinde Buchs, Buchs (AG)
19.08.2022 024-2022/9385/0	(R) Näherbaurecht für einen Wintergarten ID.024-2022/002486 z.L. LIG Buchs (AG)/2364
19.08.2022 024-2022/9385/0	(L) Näherbaurecht für einen Wintergarten ID.024-2022/002487 z.G. LIG Buchs (AG)/2364

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Grundbuch Auszug

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	10.03.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.03.2024	Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend), Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

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



Eigentümer/Eigentünerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 13.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Buchs	937	Holzacherweg 8b	1948
Schätzdatum	Entwertung in %	Fläche (m ² nach SIA 416)	Index
13.01.2021	11.6	486	486

Gebäudebeschrieb

Zweifamilienhaus, Garage, Wintergarten, Velounterstand, Gartenhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF	
Feuer und Elementar				
- Gebäude	855'000	900'000	0.330	297.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	45'000			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	900'000	0.010	9.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	900'000	0.330	297.00
Selbstbehalt CHF 200				
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja			35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%				31.90
Feuerschutzabgabe	900'000	0.070		63.00
Elementarschadenpräventionsabgabe	900'000	0.015		13.50
Total				746.40

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

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller
Inhaber

T: 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2
5034 Suhr

T: +41 62 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch/