

Rue des Pâturages 25, 68680 Kembs, Frankreich

## Schönes Einfamilienhaus mit Pool

Super Objekt, an Super ruhiger Lage



Auszug per 19.12.2023



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 475'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Bruttowohnfläche  
**135 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**2018**



Referenz-Nr.  
**2083**

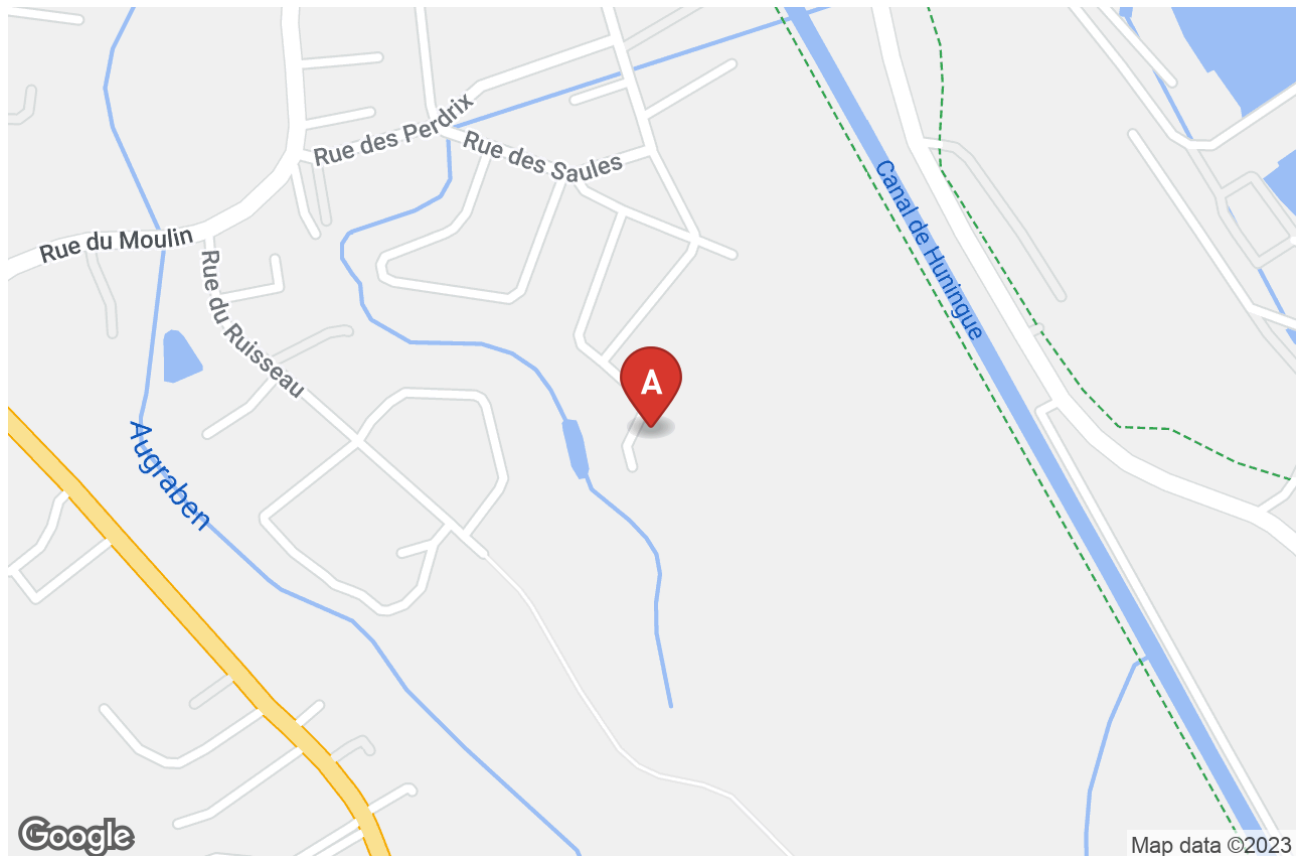
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	17
Tragbarkeitsrechnung	23
Kontakt	24

---

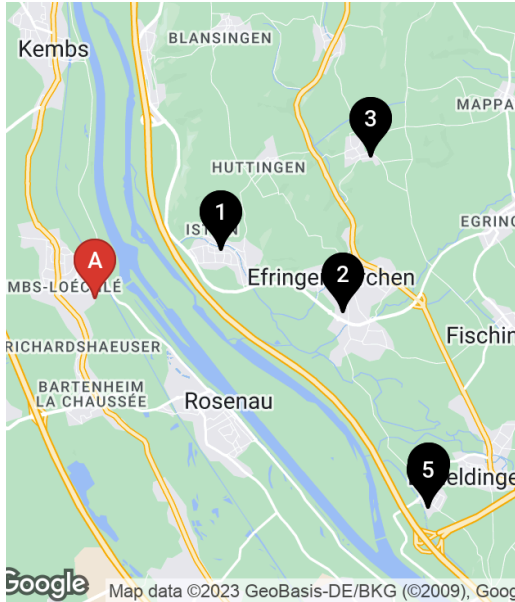
# Lage



Rue des Pâturages 25, 68680 Kembs, Frankreich

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Kindergarten Isteiner Zwergenstübchen     | 184' 43' 26' |
| <b>2.1 km</b>                                |              |
| 2. Schulzentrum (Grund- und Realschule)      | 162' 38' 26' |
| <b>3.9 km</b>                                |              |
| 3. Kindergarten Wintersweiler                | 263' 54' 27' |
| <b>4.9 km</b>                                |              |
| 4. Evangelischer Kindergarten Märkt          | 179' 29' 21' |
| <b>6.1 km</b>                                |              |
| 5. Grundschule Hermann-Daur Ötlingen - Märkt | 181' 29' 21' |
| <b>6.2 km</b>                                |              |

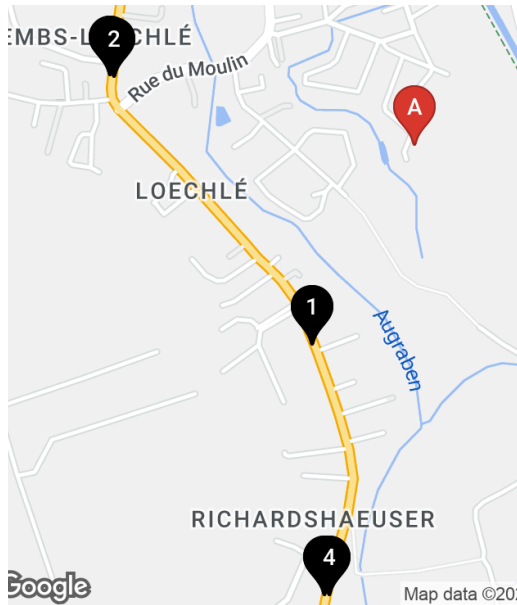
## Einkauf



- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Intermarché SUPER Barmheim | 61' 17' 8'   |
| <b>2.4 km</b>                 |              |
| 2. MG Location                | 67' 19' 9'   |
| <b>2.5 km</b>                 |              |
| 3. ALDI Kembs                 | 48' 14' 7'   |
| <b>2.9 km</b>                 |              |
| 4. Lidl                       | 83' 21' 12'  |
| <b>3.8 km</b>                 |              |
| 5. REWE                       | 164' 39' 27' |
| <b>3.9 km</b>                 |              |



## Öffentlicher Verkehr



1. Richardshaeuser <b>439 m</b>	20' 6' 4'
2. Colonel Gauvin <b>604 m</b>	13' 4' 3'
3. Colonel Gauvin <b>611 m</b>	13' 4' 3'
4. Kembs, Schnockeloch <b>899 m</b>	27' 8' 4'
5. Schnockeloch <b>900 m</b>	27' 8' 4'

# Objektbeschreibung



## Lage

Kembs eine idyllische französische Gemeinde mit 5617 Einwohnern. Es liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz direkt am Canal de Huningue und am Rheinseitenkanal, **also an einer Top-Lage!**

Die umliegenden größeren Städte sind Mülhausen (20 km nordwestlich), Lörrach (30 km südöstlich), Saint-Louis (15 km südlich) und Basel (20 km südlich).

Dass Wohn-Quartier ist ein Einfamilienhausquartier, welches sehr ruhig gelegen ist und mit neuen Häusern bebaut wurde und somit eine wunderbare Atmosphäre ausstrahlt!

Es eignet sich hervorragend für Familien und Paare, welche die Ruhe und ein Stilvolles wohnen schätzen!

## Zum Haus, an ruhiger Lage in Kembs-Loechle

### Erdgeschoss

- offener Eingangsbereich 4.4 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC und Dusche 4.41 m<sup>2</sup>
- offene Küche 20 m<sup>2</sup> mit Kochinsel, Geräte von Bosch Umluft-Backofen (Pyrolyse Reinigung) mit Mikrowelle, Geschirrspüler, Induktionkochfeld mit Tepanjaki, der Abzug ist von Berbel, das Foodcenter (riesiger Kühlschrank) von Hajer rundet die moderne Küche ab
- grosszügiger Wohn-Essbereich mit 51 m<sup>2</sup>, mit grossen Schiebefenstern zum Aussenbereich/Terrasse und Pool
- Vorratsraum 10.47 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zur Doppelgarage 31.6 m<sup>2</sup>
- Lagerraum 10.82 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Zimmer 13.6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11.6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 13.5 m<sup>2</sup> mit angrenzendem Badezimmer 12.3 m<sup>2</sup> mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Ankleidezimmer 5.5 m<sup>2</sup>

### Allgemeine Ausstattung

- weisser Plattenboden in den Wohnbereichen, Treppe schwarzer Granit, Nasszellen graue Platten
- Gasheizung mit Bodenheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Raffstoren
- Entkalkungsanlage
- schöner, eingezäunter Garten mit grosszügigem Pool
- nach Süden ausgerichtete Terrasse für optimale Besonnung
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- 3 Aussenparkplätze

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Wohnen**

Objektart

**Einfamilienhaus**

Zimmer

**5½**

Badezimmer

**2**

Zustand

**Neuwertig**

Verfügbar ab

**Auf Anfrage**

Baujahr

**2018**

Referenz-Nr.

**2083**

Parzellen-Nr.

**162**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**135 m<sup>2</sup>**

Nettowohnfläche

**121 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**21 m<sup>2</sup>**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 475'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

Wärmeverteilung

**Bodenheizung**

## ☆ Eigenschaften

- ✓ Doppelgarage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Zweitwohnsitz



# Impressionen







**Wir suchen:  
Ihre Immobilie!**

**CHF 3'000.-**

**Vermittlungsprämie kassieren!**

**Wir bieten Ihnen:**

Kostenlose Immobilienbewertung,  
Immobilienverkauf und vieles mehr...

**Rufen Sie uns an:**

**076 324 15 66 / 079 426 93 92**

Thomas & Christine Liptay, wir beraten Sie gerne...

**[www.immoworldswiss.ch](http://www.immoworldswiss.ch)**

















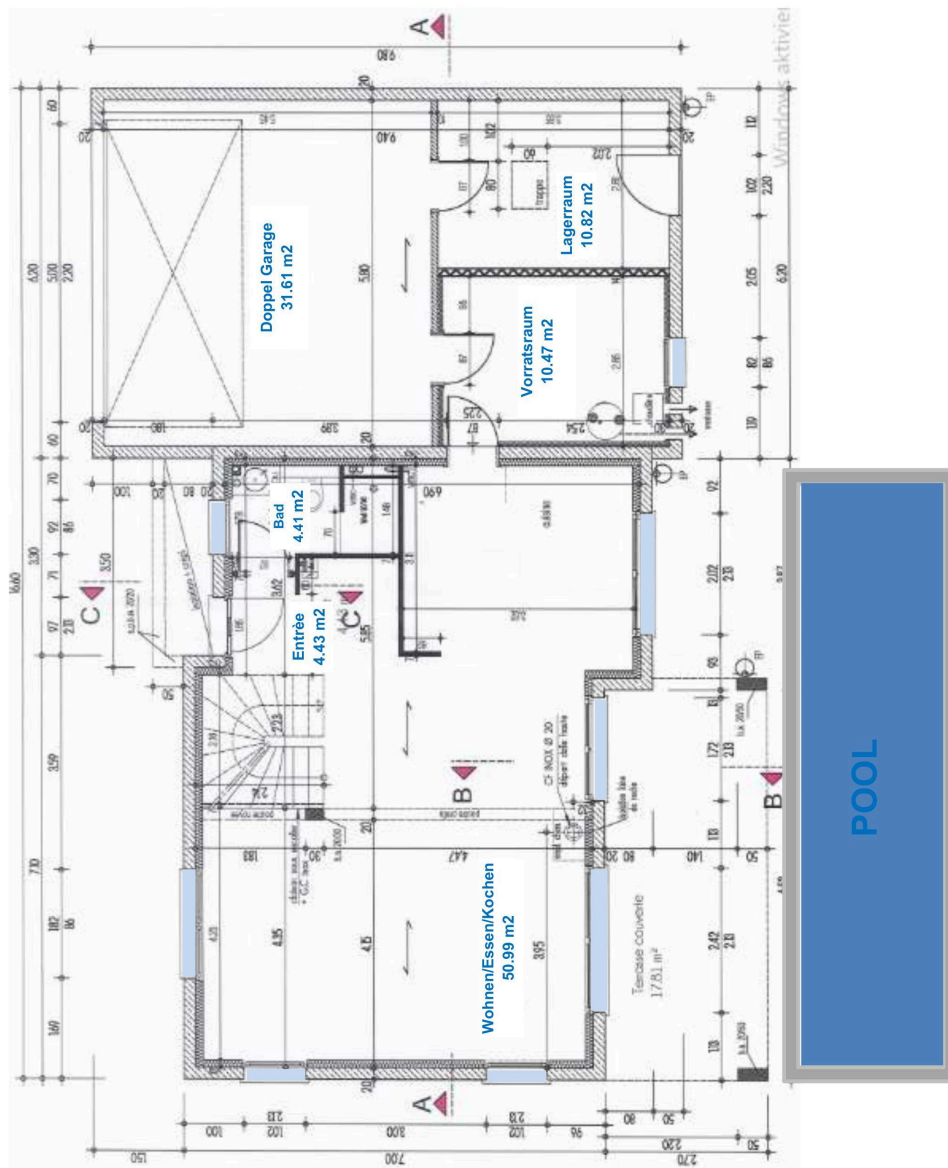


# Dokumente

## Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

**Grundriss Erdgeschoss**  
Nettowofläche 59.83 m<sup>2</sup>

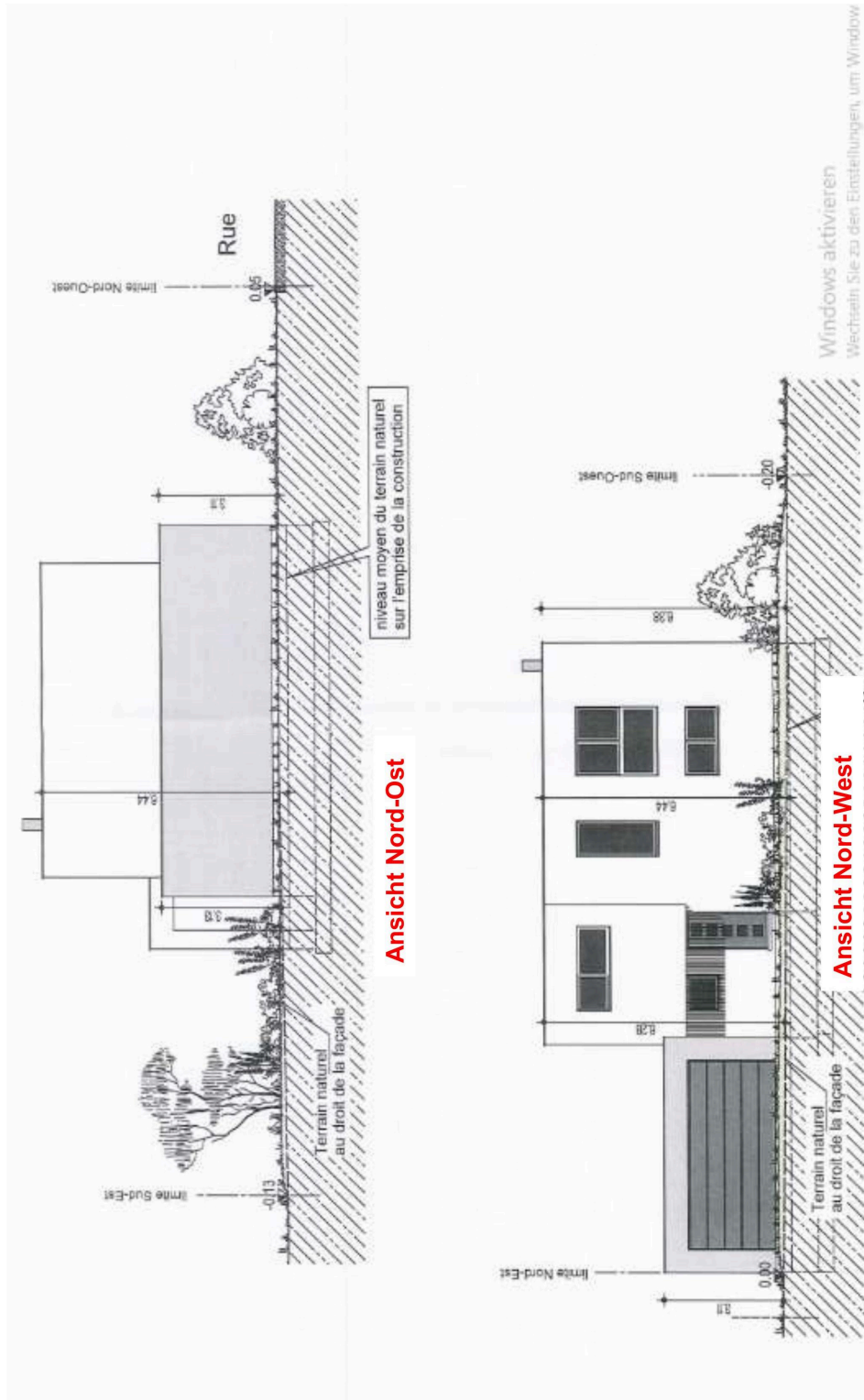






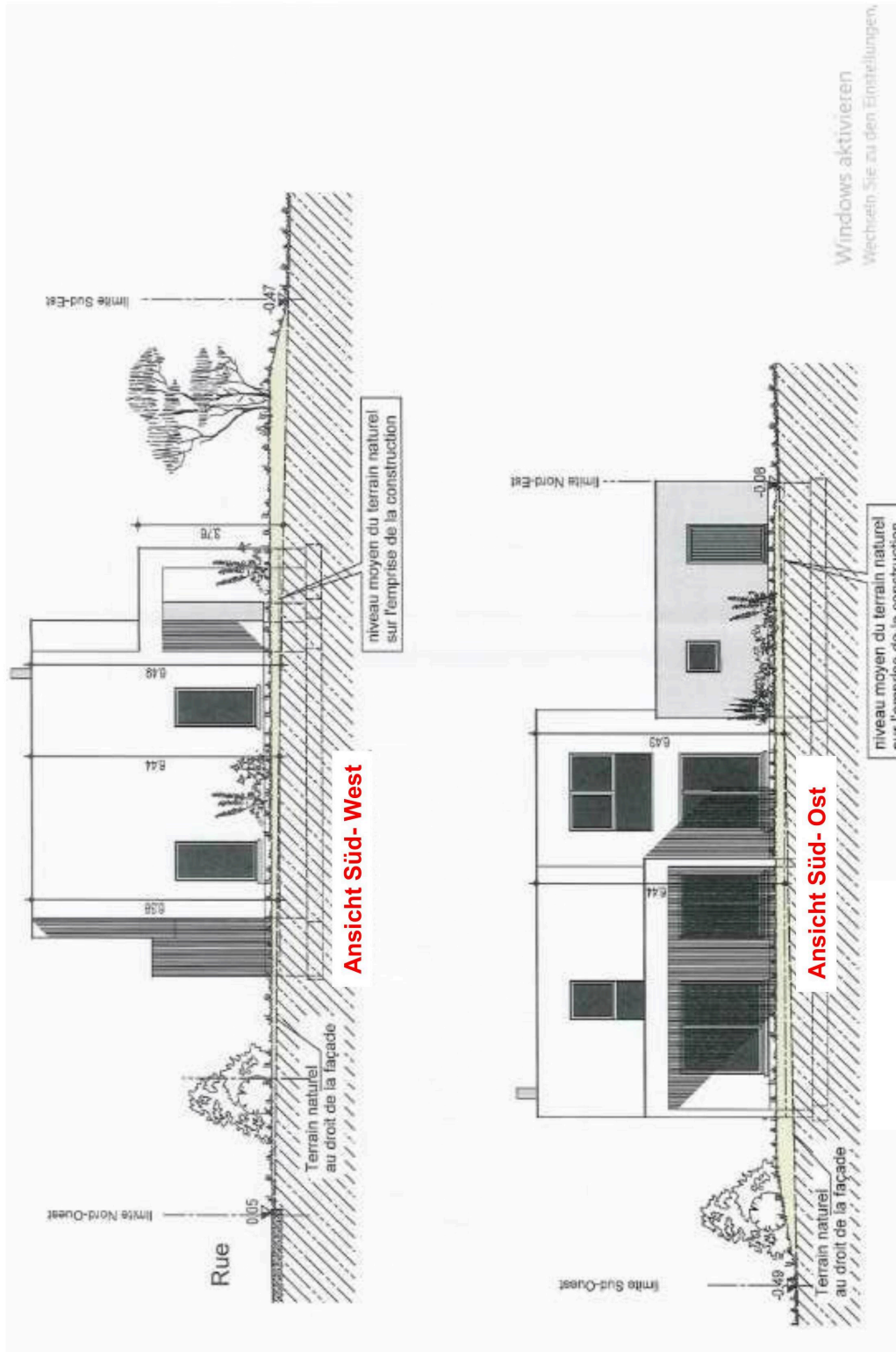
## Ansichten

Ansichten



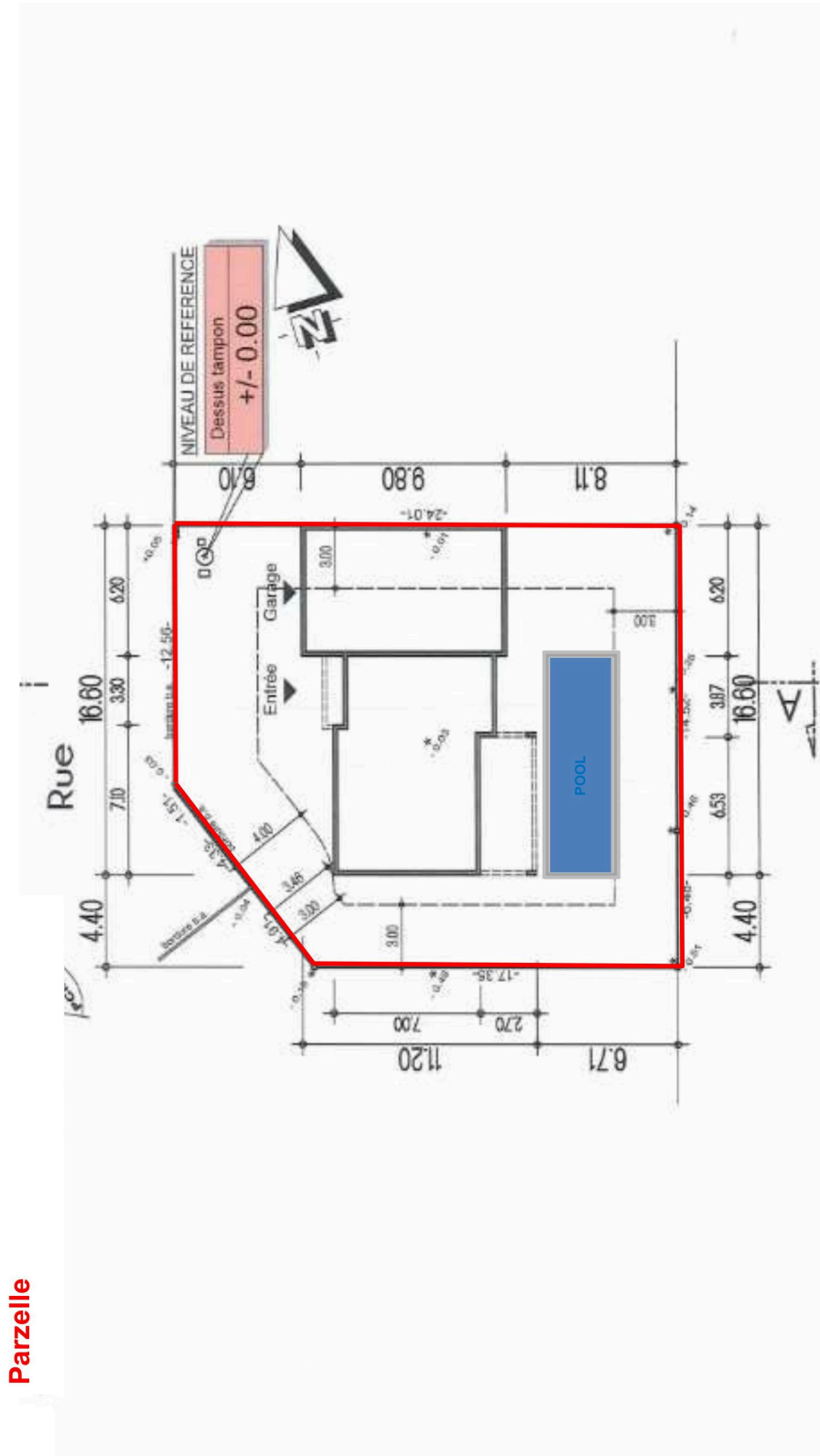
## Ansichten 2

Ansichten 2



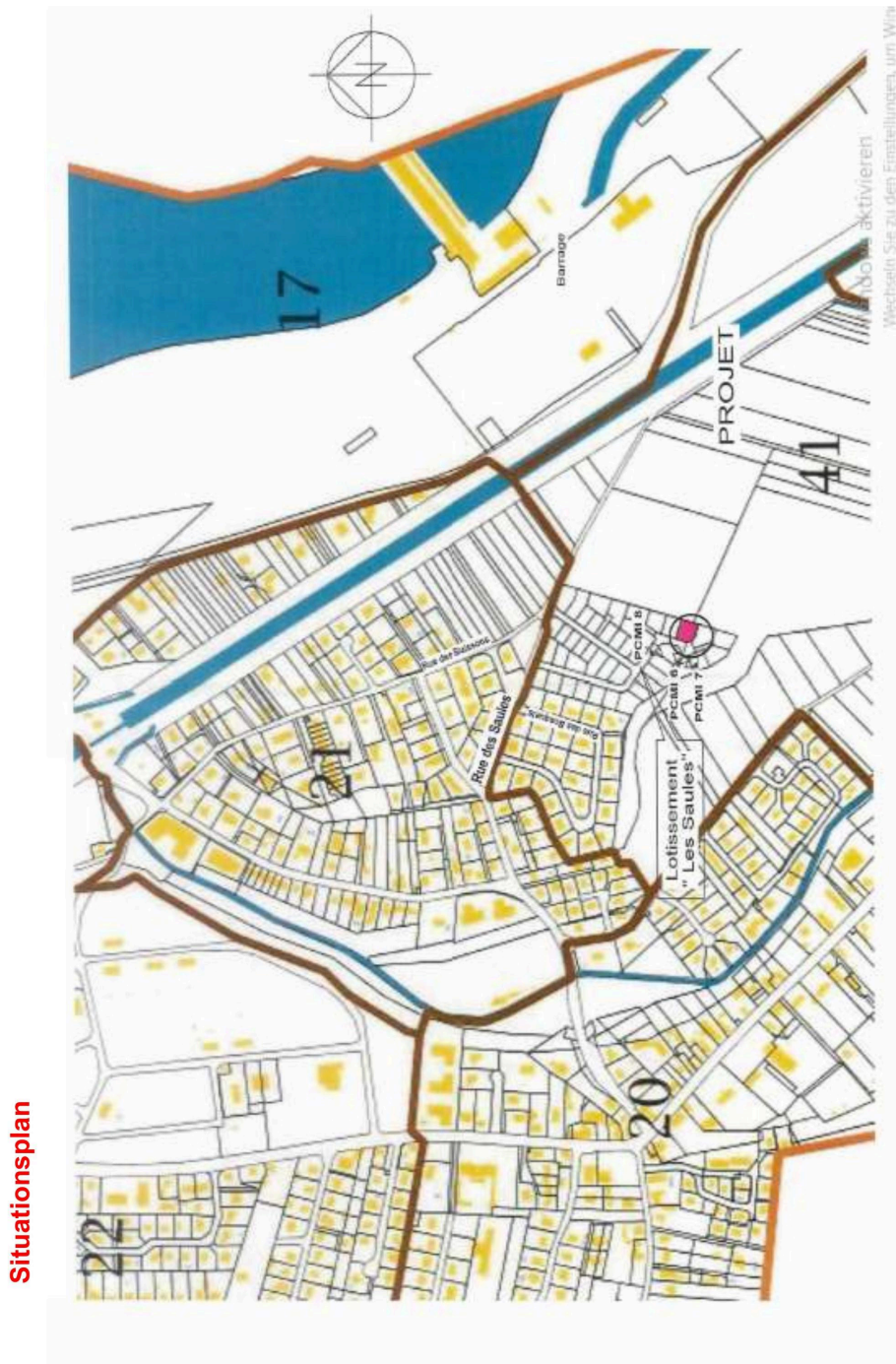
## Parzelle

Parzelle



# Situationsplan

Situationsplan



Situationsplan

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>475'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>380'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	316'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	63'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>95'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>2'331.–</b>	<b>27'972.–</b>	
Zinsen		1'583.–	19'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		352.–	4'222.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		396.–	4'750.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>6'993.–</b>	<b>83'917.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.



# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Klostergasse 27

4464 Maisprach

www.immoworldswiss.ch