

5708 Birrwil, Schweiz

## Schönes Einfamilienhaus im Landhausstil mit See und Weitsicht!

Blick über den Hallwilersee



Auszug per 05.03.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 1'890'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



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



Zimmer  
**6½**



Baujahr  
**1780**



Referenz-Nr.  
**2092**

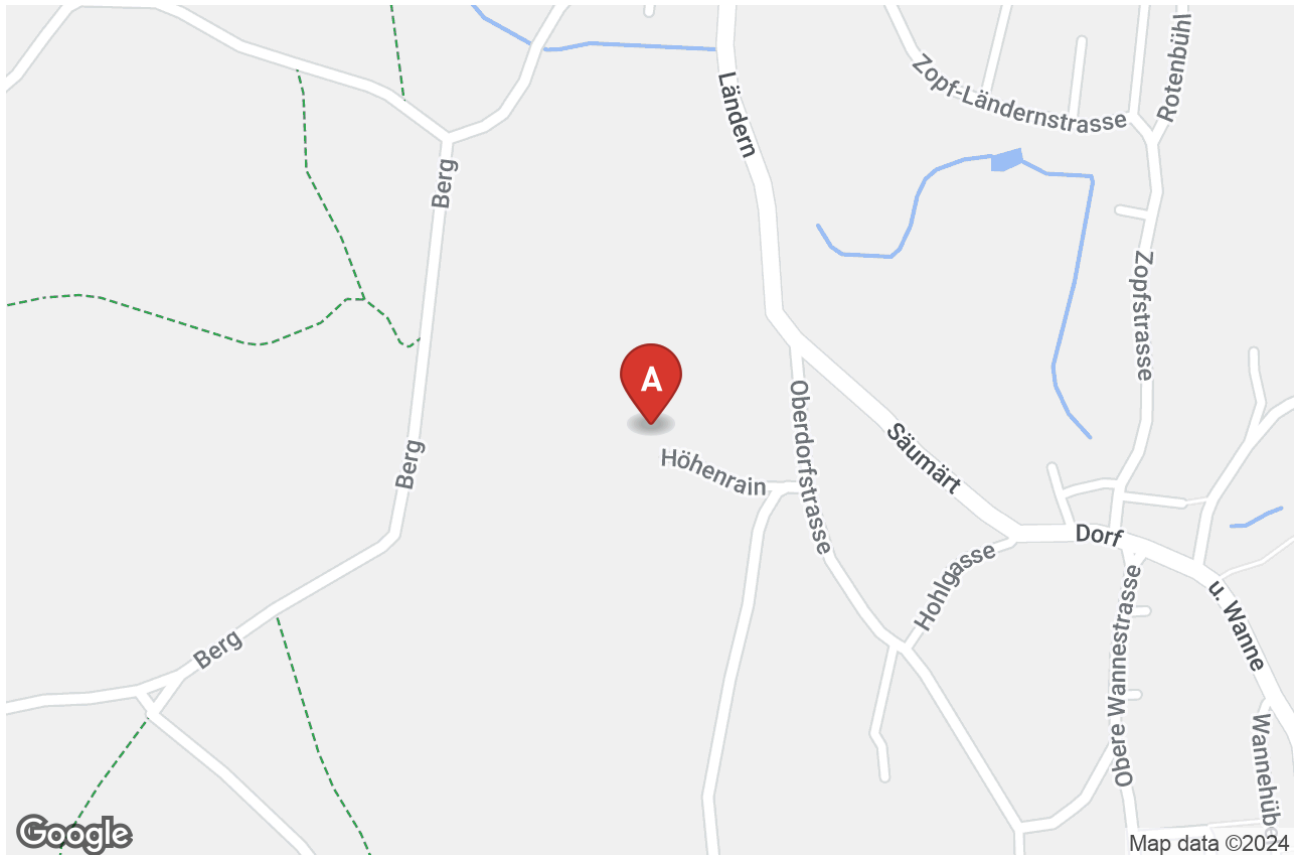
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	21
Tragbarkeitsrechnung	29
Kontakt	30

---

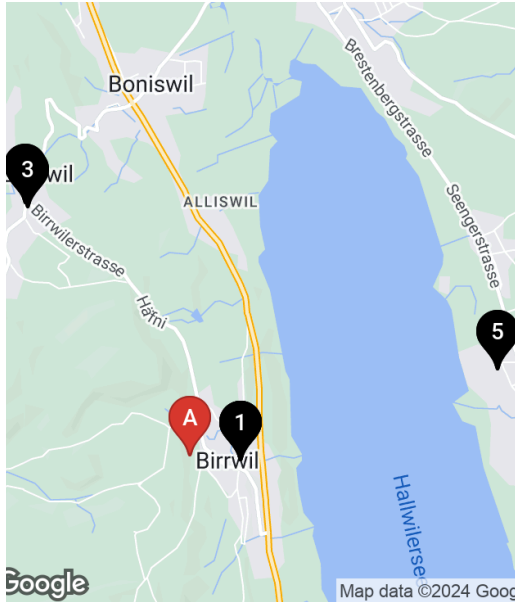
# Lage



5708 Birrwil, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



1. Kindergarten <b>400 m</b>	8' 4' 2'
2. Schulhaus <b>400 m</b>	8' 4' 2'
3. Schule und Mehrzweckhalle Leutwil <b>2.3 km</b>	41' 14' 5'
4. Primarschule <b>2.4 km</b>	41' 15' 6'
5. Schulhaus Im Eggen <b>2.5 km</b>	132' 33' 15'

## Einkauf



1. Brockenstube Chrosihus <b>2.7 km</b>	42' 11' 6'
2. Volg <b>2.8 km</b>	53' 15' 7'
3. Coop Supermarkt Meisterschwanden <b>2.8 km</b>	134' 34' 15'
4. Pilana Nahrungsmittel <b>2.9 km</b>	46' 12' 6'
5. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Reinach <b>3 km</b>	69' 18' 11'

## Öffentlicher Verkehr



1. Birrwil <b>680 m</b>	13' 5' 4'
2. Birrwil, Bahnhof <b>685 m</b>	13' 6' 3'
3. Birrwil (See) <b>874 m</b>	20' 8' 5'
4. Boniswil <b>1.6 km</b>	35' 13' 8'
5. Meisterschwanden Delphin <b>2.3 km</b>	126' 35' 16'

# Objektbeschreibung



## Birrwil

5708 Birrwil liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau und liegt im Seetal am Westufer des Hallwilersees.

**Das Haus ist im Landhaus-Stile gebaut, befindet sich in der Landwirtschaftszone und wurde 1992 komplett umgebaut und renoviert!**

180° Panorama-Seesicht! (YouTube-Video)

**Wie in den Ferien!**

Sie wollen alle Inseratphotos sehen?  
Klicken Sie hier: **Alle Inseratphotos**

## Allgemein zum Haus

- Elektrospeicherheizung
- Radiatoren
- Warmwasserboiler 300 l
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Fensterläden
- Schleppdach wurde 2023 erneuert
- 2 grosse Terrassen, 1 Balkon und 1 grosse Aussichtstrasse
- Sonnenstoren
- Gewölbekeller
- 2-er Carport
- Holzböden in allen Wohnbereichen, in Küche, Flur und Bad Plattenboden
- der Estrich hat noch Ausbaupotenzial
- Internet durch Kupfer Leitungen

Die Strasse gehört der Gemeinde, Winterdienst wird gemacht.

## Erdgeschoss

- Heller Wohnbereich 25 m<sup>2</sup> mit Kachelofen und Kaust
- geräumige Küche 13 m<sup>2</sup> mit Labrador Granit-Abdeckung, Umluftbackofen, Ceran Kochfeld von Tiba, Schulthess Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach
- Durchreiche zum Esszimmer 10 m<sup>2</sup>
- WC 3m<sup>2</sup>
- Helles Büro 13 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 5 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss

- 1 Schlafzimmer mit 10 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 15 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 12.4 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 16.8 m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC mit 9 m<sup>2</sup>

**Untergeschoss ca. 25 m<sup>2</sup> grosser Keller und ca. 6m<sup>2</sup> grosser Gewölbewinkeller**

**Grosser Garten mit schöner Aussichtsterrasse und super Aussicht auf den Hallwilersee für Naturliebhaber und Geniesser.**

**Die Gartenanlage ist vielseitig nutzbar.**

## **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

**6½**

Etage

**2**

Verfügbar ab

**Auf Anfrage**

Baujahr

**1780**

Renovationsjahr

**1992**

Referenz-Nr.

**2092**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**209 m<sup>2</sup>**

Nettowohnfläche

**182 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**1'232 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**31 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche

**979 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**1'441 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 1'890'000.-**

Nebenkosten

**CHF 433.- / Monat**

Gebäudeversicherungswert

**CHF 921'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Elektroheizung**

---

Wärmeverteilung

**Radiatoren**

---

## Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Seesicht
- ✓ Sonnig

# Impressionen



















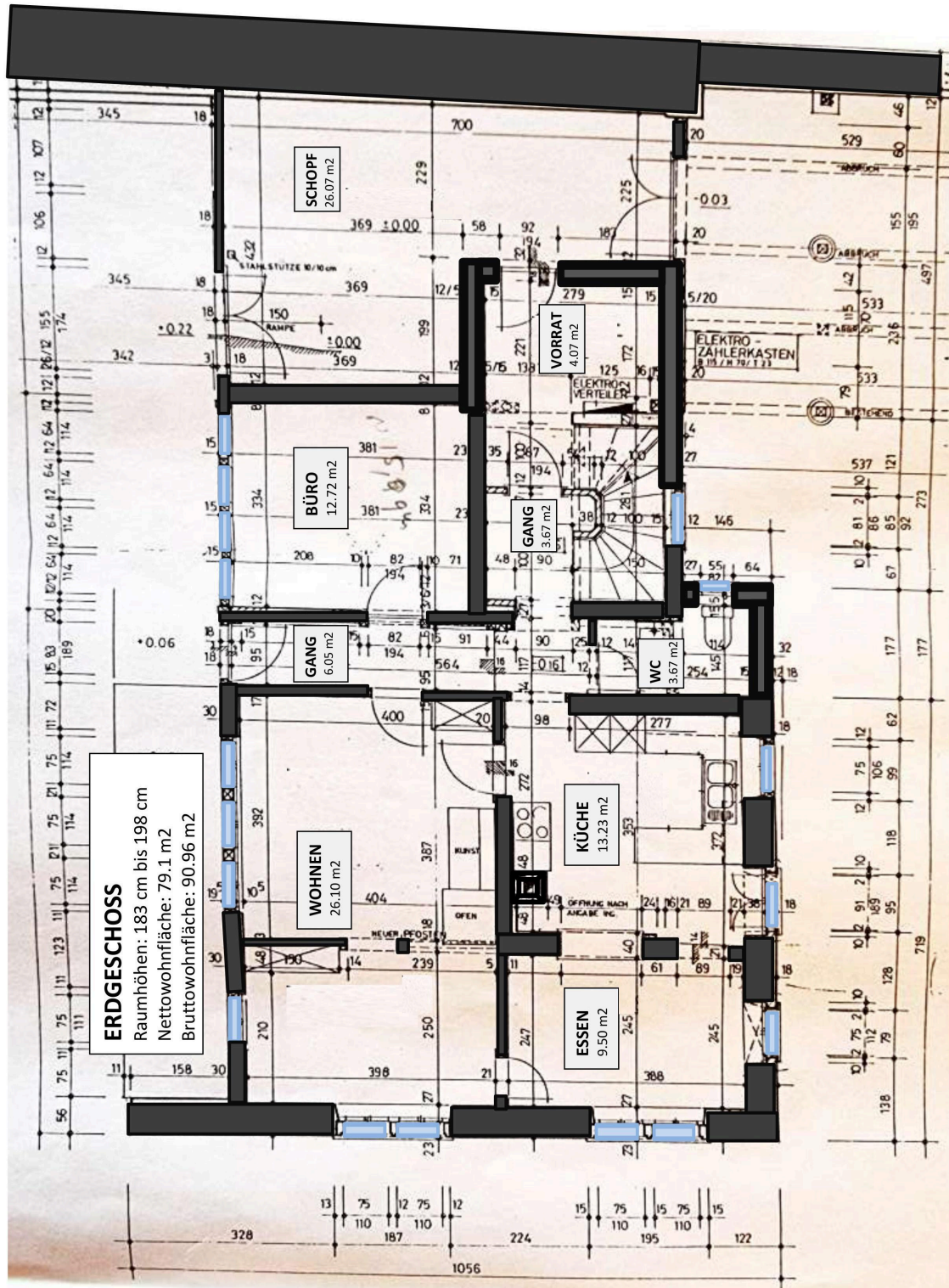




# Dokumente

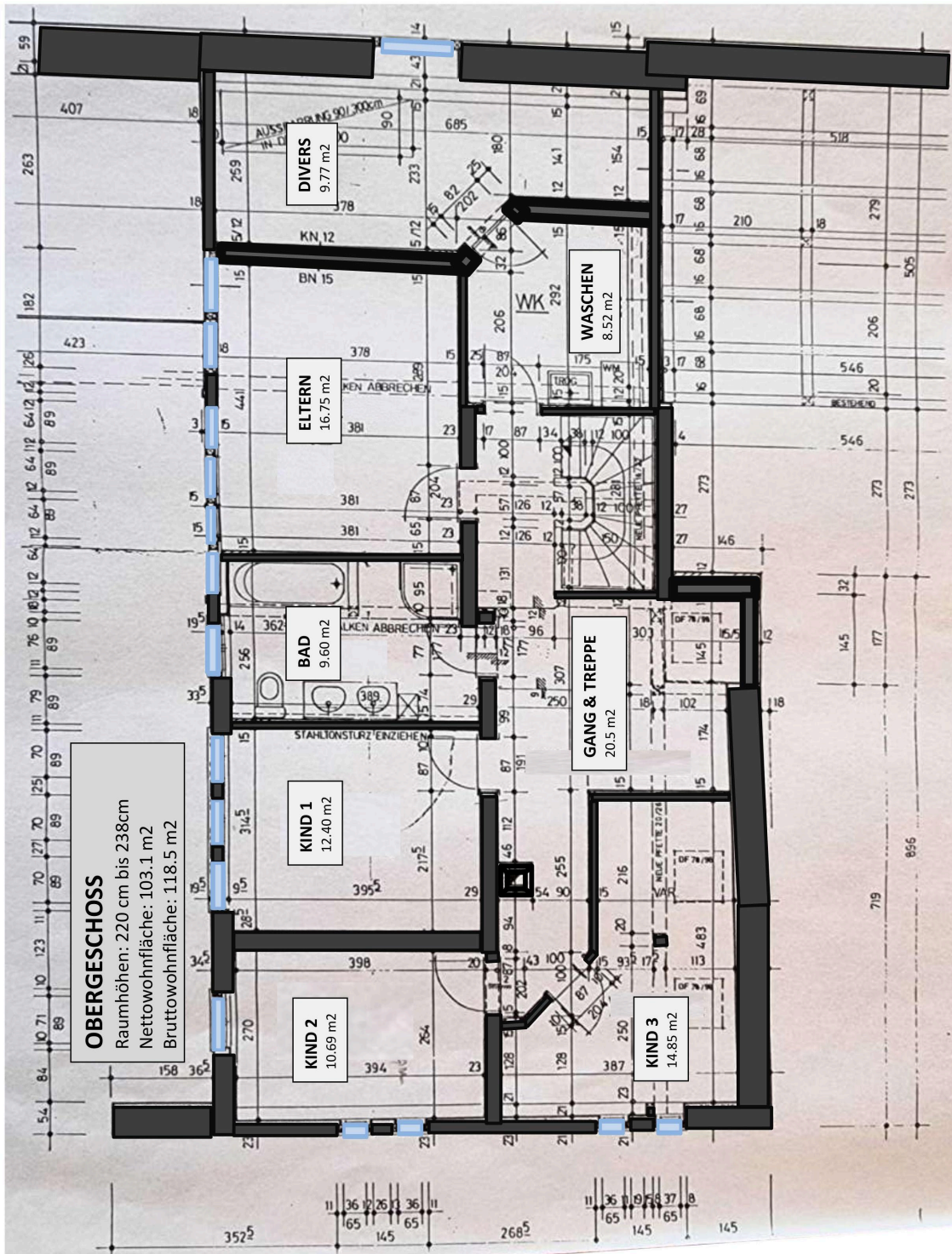
## Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



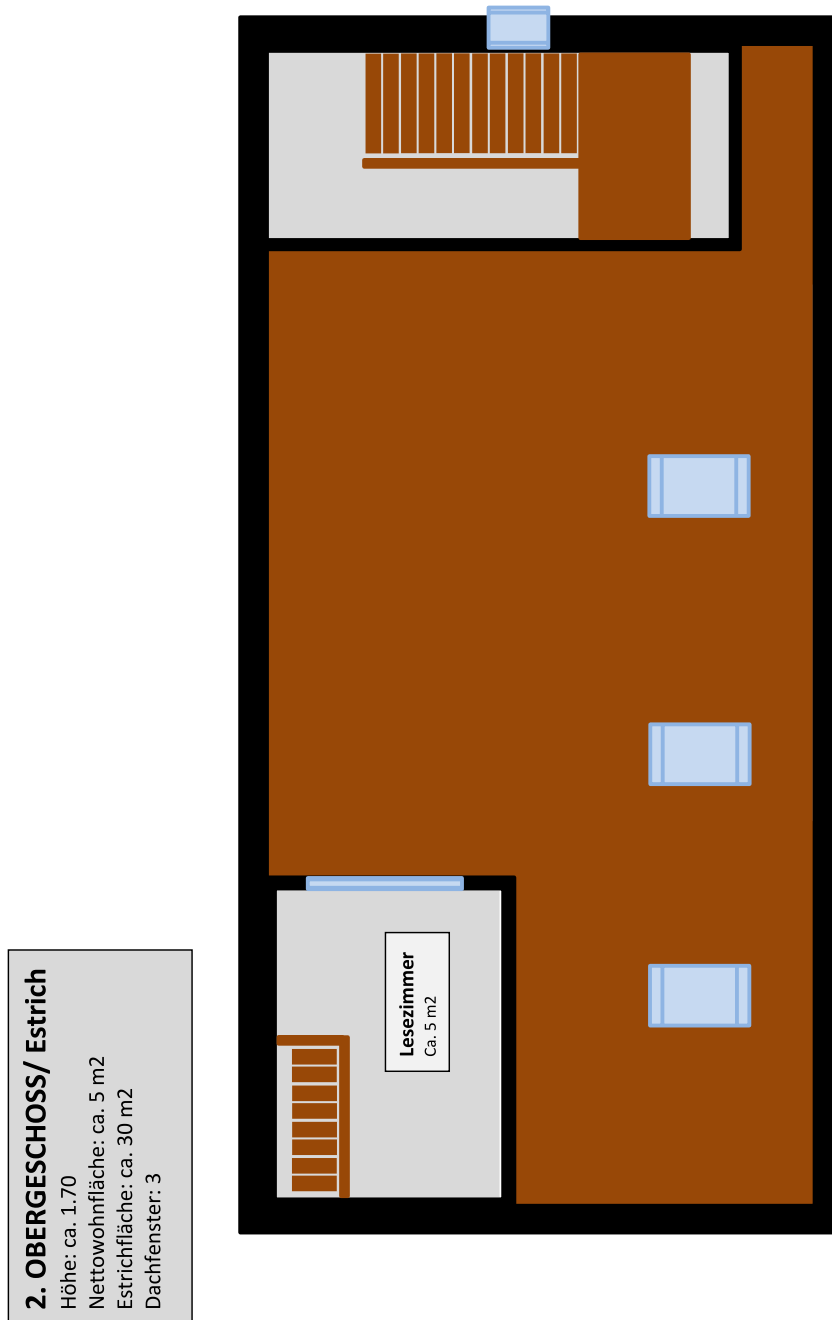
## Grundriss Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss



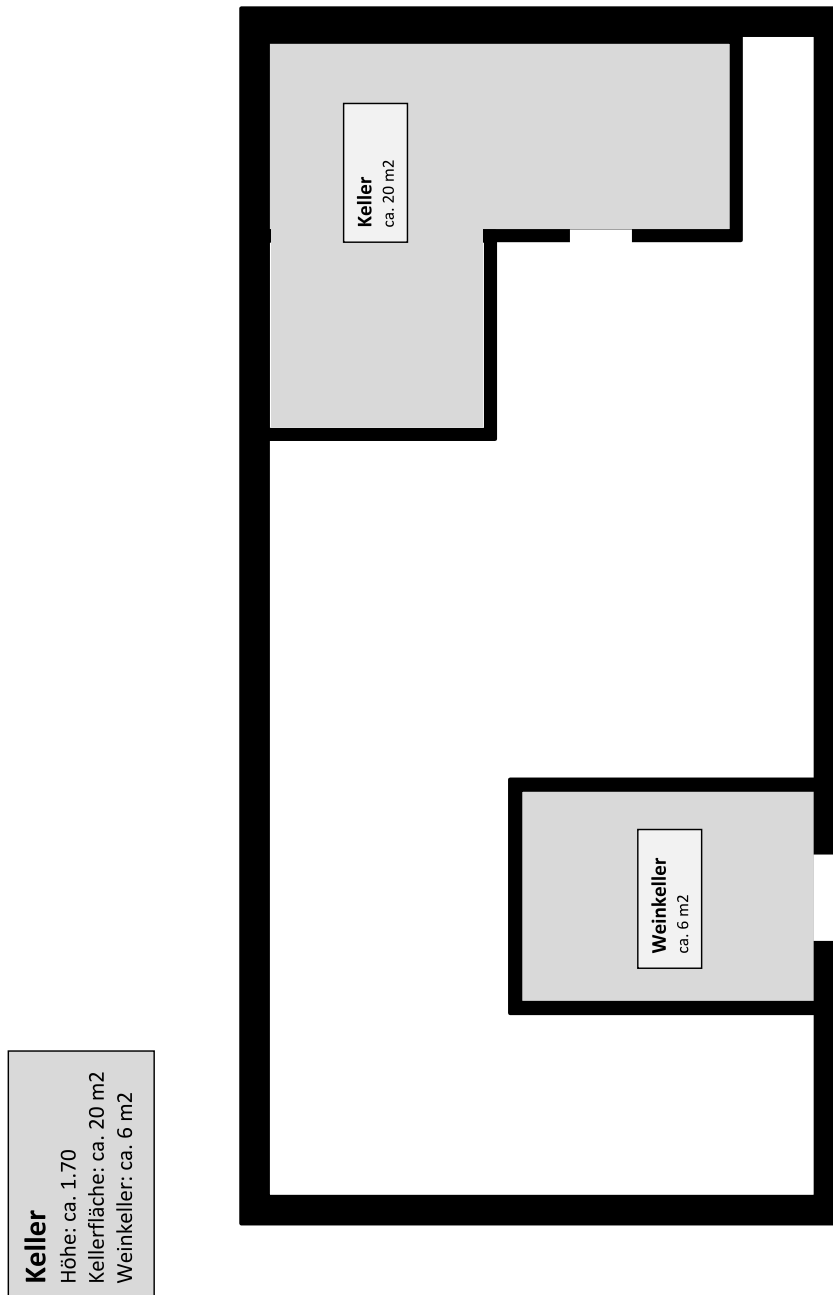
## Grundriss 2. Obergeschoss/Estrich

Grundriss 2. Obergeschoss/Estrich



## Grundriss Keller und Weinkeller

Grundriss Keller und Weinkeller

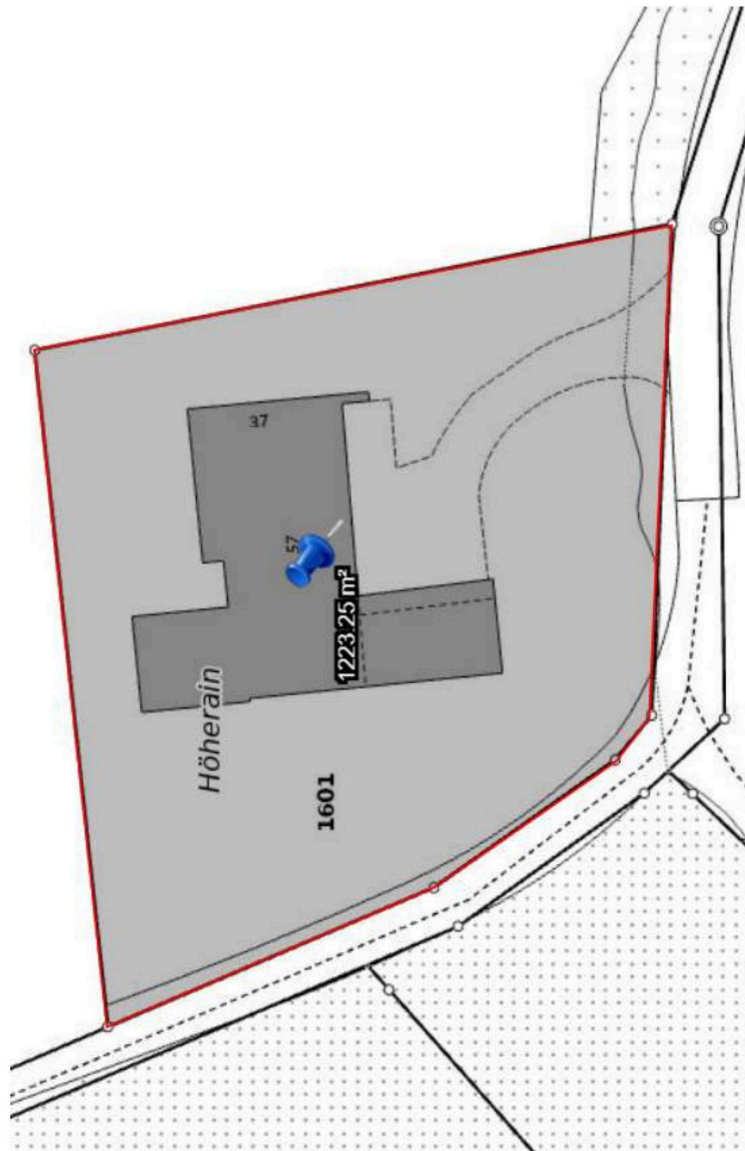




# Parzellenplan

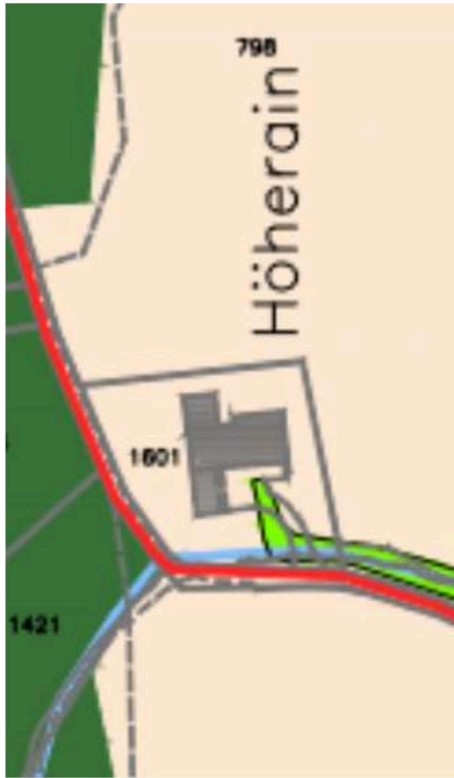
Parzellenplan

**Oberdorfstrasse 37, 5708 Birrwil**  
**Parzelle 1601 mit 1223 m<sup>2</sup>**



# Zonenplan

Zonenplan



## Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

**Nutzungszone:**

E	Ein- und Zweifamilienhauszone
W2	Wohnzone 2 Geschosse
W3	Wohnzone 3 Geschosse
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse
D	Dorfzone
KN	Kernzone
G	Gewerbezone
WGS	Wohn- und Gewerbezone Schwadernhof
SPF	Spezialzone Fährli
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GR	Grünzone

## Überlagerte Zonen:

○ ○ ○ ○ ○	Sondernutzungsplanungspflicht
■ ■ ■ ■ ■	Lärmverleates Wohngebiet, ES III
▨ ▨ ▨ ▨ ▨	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen

## Schutzobjekte:

■	Gebäude mit Substanzschutz
■	Parkanlagen mit Nr.

## Genehmigungsinhalt Kulturlandplan

**Landwirtschaftszonen:**

■	Landwirtschaftszone
■	Magers Feldweiss

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 14

1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Stellung ins Landschaftsbild einzufügen.

2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

# Gebäudeversicherungspolice

## Gebäudeversicherungspolice

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



340855

ACL Schweiz AG  
Solothurnstrasse 19  
4600 Olten

**Police Nr. 34706**

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 006

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
Birrwil	57	Oberdorfstrasse 37	1780

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
07.12.1995	6.0	1'441	486

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus, Unterstand, Schopf

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF	
Feuer und Elementar				
- Gebäude	872'600	921'000	0.330	303.95
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	48'400			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	921'000	0.010	9.20
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	921'000	0.330	303.95
Selbstbehalt CHF 200				
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja			35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%				32.60
Feuerschutzabgabe	921'000	0.070	64.45	
Elementarschadenpräventionsabgabe	921'000	0.015	13.80	
<b>Total</b>				<b>762.95</b>

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

## Gebäudeversicherungspolice

### Gebäudeversicherungspolice

**AGV** Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

**Anhang zur Police Nr. 34706 vom 14. November 2020**

**Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)**

**CHF**

- Sockelmauern, Gehwege, Einfahrt.

48'400

Duplikat

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>1'890'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>1'512'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'260'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	252'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>378'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>9'275.–</b>	<b>111'300.–</b>	
Zinsen		6'300.–	75'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'400.–	16'800.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'575.–	18'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>27'825.–</b>	<b>333'900.–</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.

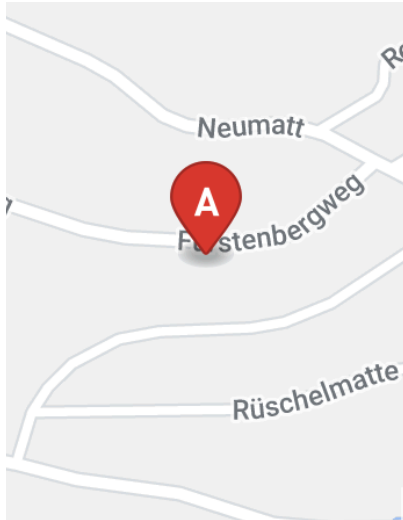
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch