arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung



VIEL PLATZ FÜR IHRE WOHNIDEEN – REIHENECKHAUS MIT GESTALTUNGSPOTENZIAL

Renovationsobjekt an zentraler Lage im Dorfkern von Kaisten

ADRESSE
Dorfstrasse 26b, 5082 Kaisten, Schweiz

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 495'000.–

VERFÜGBAR AB
ab sofort

BRUTTOWOHNFLÄCHE
120 m^2

ZIMMER
4

BAUJAHR
1880

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
330 m^2

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde 03
Lage 04
Infrastruktur 05
Beschreibung 07
Detailbeschrieb 09
Impressionen 10
Dokumente 19
Tragbarkeitsrechnung 24
Kontakt 25

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Die Gemeinde Kaisten

Kaisten – Ihr Zuhause zwischen Zürich und Basel

Lage & Anbindung und Wirtschaft:
Die Gemeinde Kaisten liegt zentral im Kanton Aargau, zwischen Zürich und Basel. Die Anbindung an die Autobahn in Frick und Eiken sowie Busverbindungen nach Frick, Aarau, Laufenburg und Stein-Säckingen gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung. Die hervorragende wirtschaftliche Entwicklung wird u. a. durch die direkt angrenzende Arbeitszone Sisslerfeld getragen, was zu einer nachhaltigen Wertsteigerung von Immobilien führen kann.

Zahlen & Fakten:

Fläche: 1‘810 ha, davon 811 ha Wald
Einwohner: ca. 2'950
Steuerfuss: 102%

Verkehrsverbindungen:

Zürich: 48 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)
Basel: 38 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)
Aarau: 28 Min. (Auto) / 57 Min. (ÖV)

Bildung & Infrastruktur:
Kaisten bietet eine Primarschule und einen Kindergarten direkt im Ort. Das Oberstufenzentrum befindet sich in Laufenburg. Der Volg mit integrierter Poststelle sowie eine Raiffeisenbank decken den täglichen Bedarf. Coop und Migros sind in den nahegelegenen Gemeinden Laufenburg und Frick zu finden.

Gesundheitsversorgung:
Im Ort sind ein Allgemeinarzt sowie eine Physiotherapie ansässig. Für Zahnarztbehandlungen stehen die Nachbargemeinden Frick und Laufenburg zur Verfügung. Die Akutspitäler in Rheinfelden und Laufenburg sichern die stationäre Versorgung.

Freizeit & Erholung:
Kaisten und die Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein, und zahlreiche Vereine bereichern das Dorfleben. Das angrenzende Naherholungsgebiet sowie der nahe Schwarzwald sind perfekt für Wanderungen und bieten sowohl Mountainbike- als auch Rennradfahrern ideale Bedingungen.

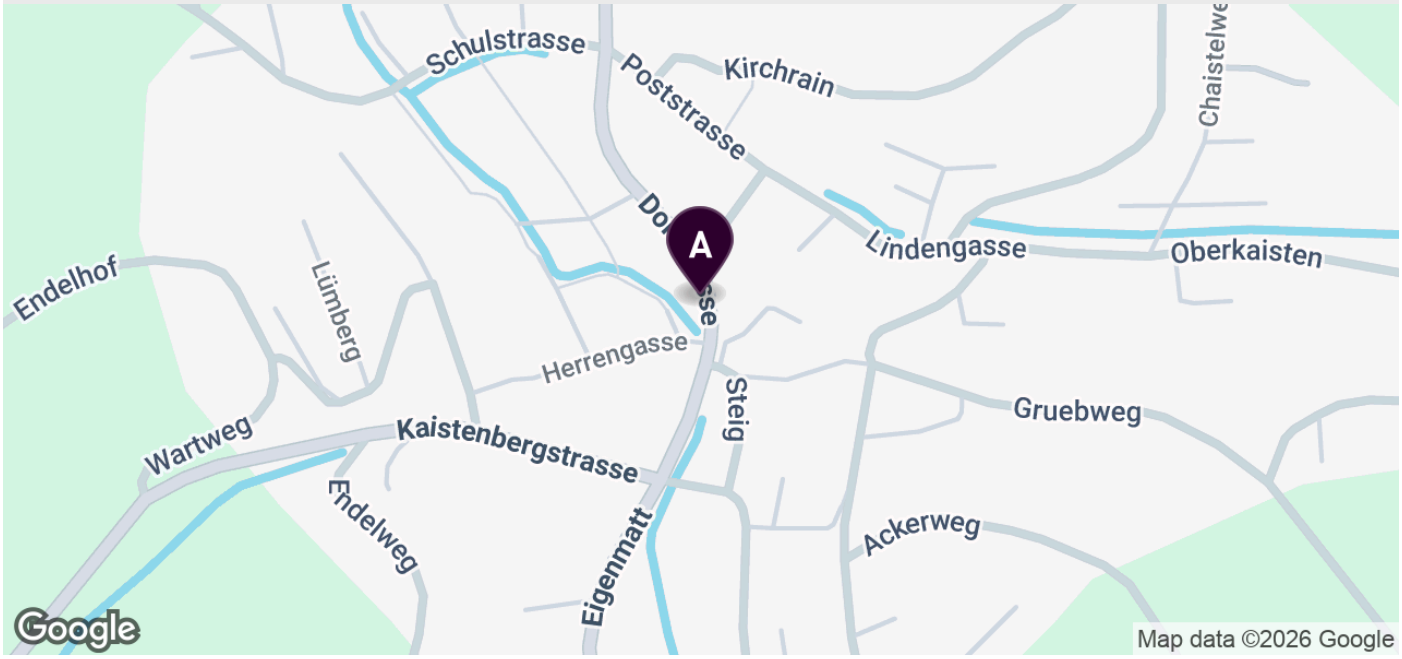
Kaisten – ein idyllischer Ort mit hervorragender Anbindung und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

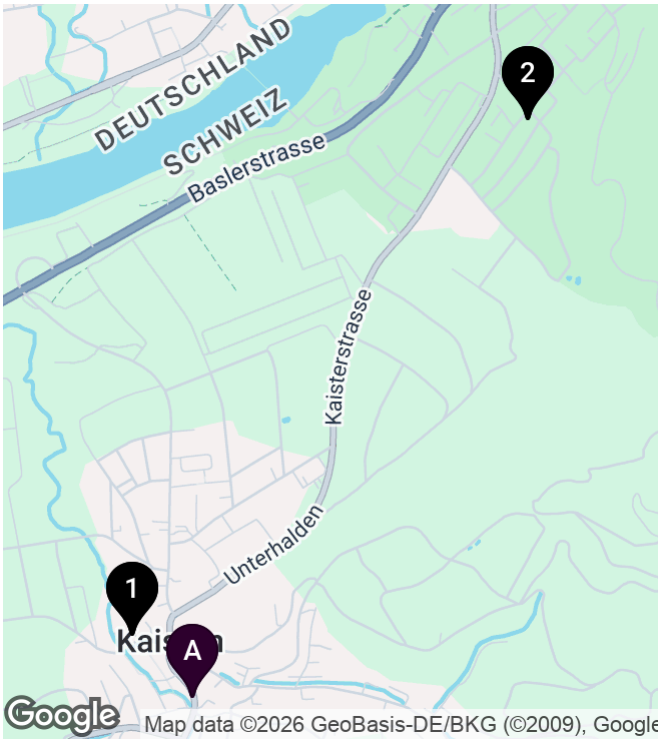
Lage

ADRESSE
Dorfstrasse 26b, 5082 Kaisten, Schweiz



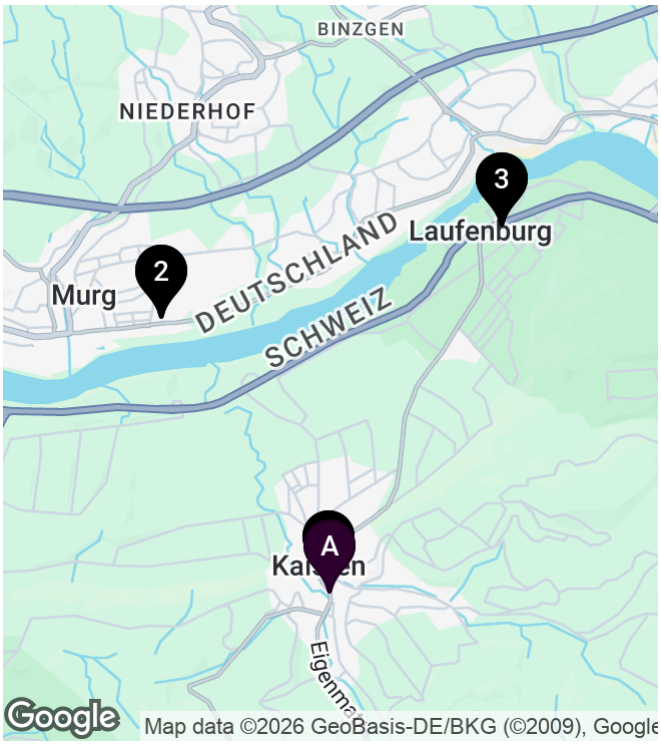
Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

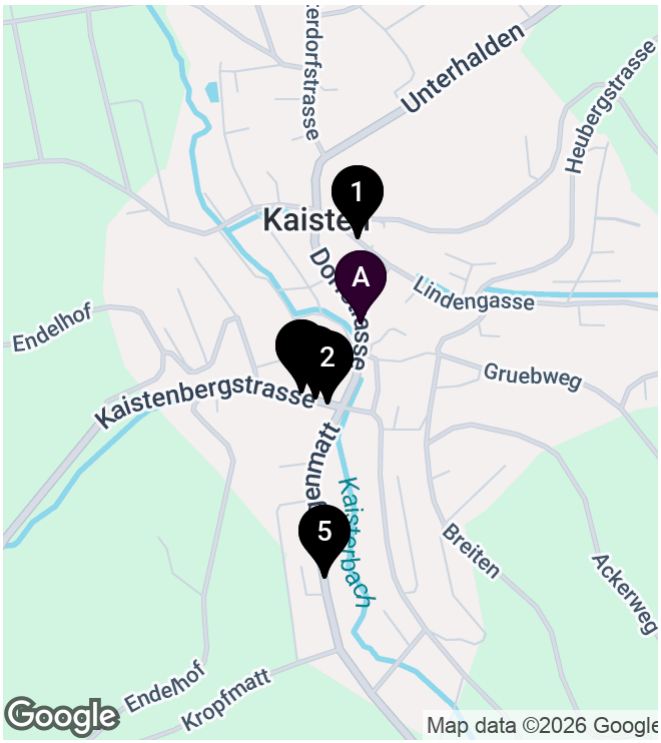
1	**Schule Kaisten** 275 m	4’	1’	1’
2	**Kindergarten Dürrenbächli** 2.1 km	33’	7’	4’



Einkauf

1	**Volg** 59 m	1’	1’	1’
2	**Schmidts Markt Murg** 2.1 km	83’	19’	13’
3	**Coop Supermarkt Laufenburg** 2.6 km	38’	8’	4’

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch



Öffentlicher Verkehr

1	**Kaisten, Gemeindehaus** 137 m	3’	1’	1’
2	**Kaisten, Lümberg** 138 m	2’	1’	1’
3	**Kaisten, Lümberg** 140 m	3’	1’	1’
4	**Kaisten, Lümberg** 145 m	3’	1’	1’
5	**Kaisten, Eigenmatt** 413 m	6’	2’	1’

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Beschreibung

Verkaufsangebot

Renovationsobjekt mit viel Platz und Gestaltungspotenzial im Dorfkern von Kaisten

An zentraler Lage im Dorfkern von Kaisten erwartet Sie dieses grosszügige 4-Zimmer-Reiheneckhaus aus dem Jahr 1880. Die Liegenschaft bietet viel Platz, eine interessante Raumaufteilung und zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Ein Haus für kreative Köpfe und handwerklich Begabte!

Die Liegenschaft befindet sich in einem renovationsbedürftigen Zustand und richtet sich insbesondere an Käuferinnen und Käufer, die Freude daran haben, ein bestehendes Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu erneuern und zu gestalten. Ob für handwerklich Begabte, ambitionierte Heimwerker oder Personen mit individuellen Wohnideen – hier bietet sich die Gelegenheit, mit einer gezielten Renovation ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Das Haus überzeugt durch seine grosszügigen Raumverhältnisse. Besonders hervorzuheben sind die geräumige Wohnküche, die grosse, teilweise gedeckte Dachterrasse sowie der beeindruckende Gewölbekeller, der zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auch der vorhandene Dachstock eröffnet interessante Perspektiven für eine mögliche zukünftige Nutzung oder einen Ausbau, vorbehaltlich der baulichen und behördlichen Voraussetzungen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- 4 Zimmer mit grosszügigen Raumverhältnissen
- Geräumige Wohnküche
- Grosse, teilweise gedeckte Dachterrasse
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschturm
- Separates WC im Obergeschoss
- Grosser, charaktervoller Gewölbekeller
- Dachstock / Estrich mit möglichem Ausbaupotenzial
- Baujahr 1880
- Ölheizung mit Radiatoren
- Grundstücksfläche von 330 m²
- Renovationsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungsspielraum
- Zwei zur Verfügung stehende Aussenparkplätze
- Verkaufspreis CHF 495'000.00
- Per sofort verfügbar

Wichtige Hinweise zur Wohnfläche und zu den Parkplätzen

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Die angegebene Wohnfläche von ca. 120 m² beruht auf einer Annahme und stellt keine verbindlich vermessene Fläche dar. Leider sind für die Liegenschaft keine Grundrisspläne vorhanden. Die Flächenangabe ist daher als unverbindlicher Richtwert zu verstehen.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Aussenparkplätze. Davon stehen der Liegenschaft Dorfstrasse 26b zwei Parkplätze zur Verfügung. Für den dritten Parkplatz wird zugunsten des Mittelhauses an der Dorfstrasse 26a eine entsprechende Dienstbarkeit mit Wegrecht und Parkplatznutzungsrecht errichtet. Dieser Parkplatz steht den Käufern der Dorfstrasse 26b somit nicht zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Haus mit Charakter und viel Platz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten

Verkaufsmodalitäten:

Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.

Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.

Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 25'000.00.

Ihr Ansprechpartner:
Dominik Eckert / Fabrice Hürzeler
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	EG
Zimmer	4
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1880
Parzellen-Nr.	181
Egid	584800
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 495'000.–

Flächen

Bruttowohnfläche	120 m^2
Grundstücksfläche	330 m^2
Gebäudevolumen	769 m^3

Eigenschaften

- Balkon
- Parkplatz
- Eckhaus

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Impressionen



Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch





Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch













Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch





Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch







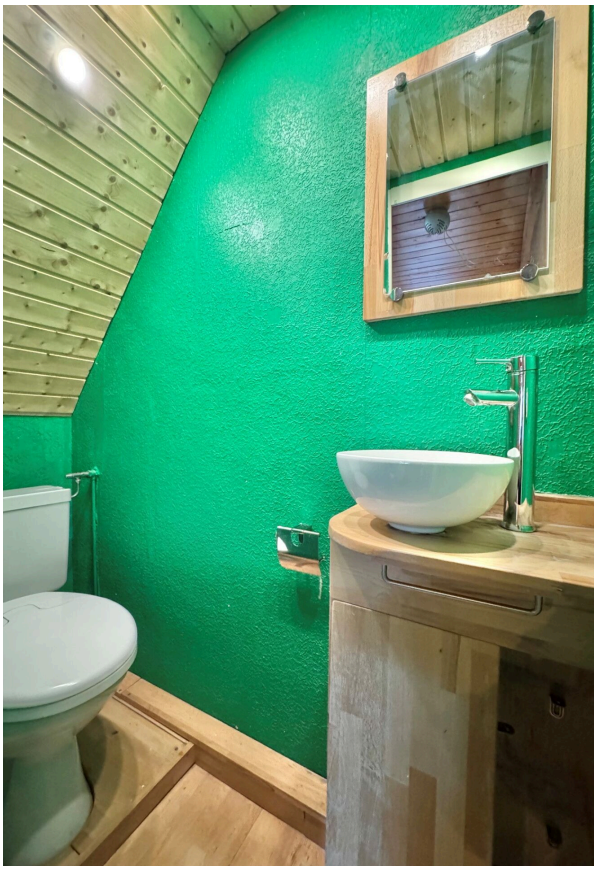
Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch





Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

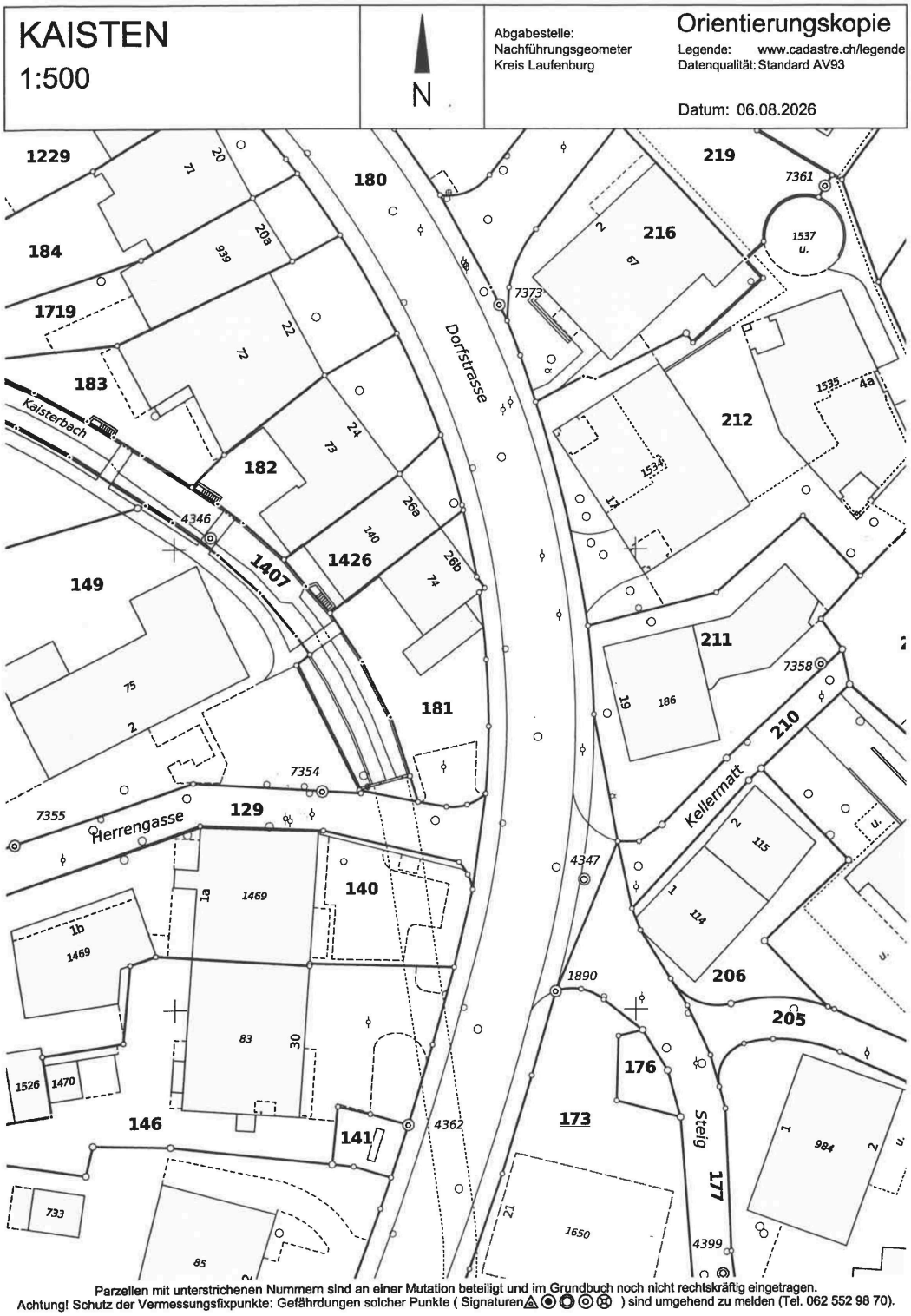






Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

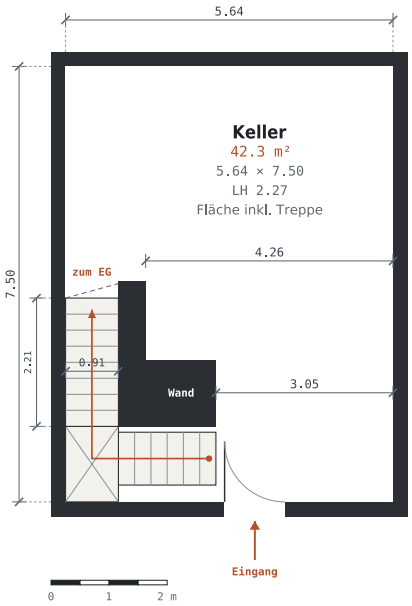
Situationsplan



Situationsplan

UG · Untergeschoss

Massstab 1:100 (A4 ohne Skalierung drucken)



FLÄCHEN

Keller inkl. Treppe	42.3 m²

HINWEISE

- Treppe schematisch: Lauf vor der Wand, Wendung, Lauf hinter der Trennwand (0.91 breit, 2.21 lang) hoch ins EG.
- 4.26 = Aussenwand bis Trennwand, 3.05 = Aussenwand bis Wand, 5.64 = Aussenwand bis hinten zur Treppe.
- Eingang von aussen: Türbreite ca. 1.00 ab Skizze geschätzt.
- Kellerwände mit 25 cm angenommen.

Masse in Metern (lichte Masse). Erstellt aus Handskizzen; Wandstärken angenommen.

arimo immobilien
Bewirtschaftung und Vermarktung

Grundrissskizzen

EG · Erdgeschoss

Massstab 1:100 (A4 ohne Skalierung drucken)

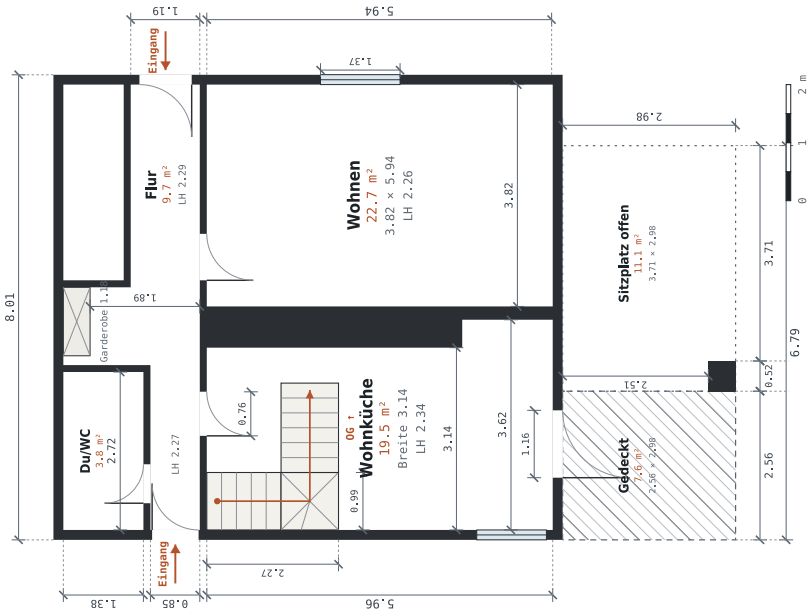
FLÄCHEN

Wohnen	22.7 m²
Wohnküche	19.5 m²
Flur	9.7 m²
Du/WC	3.8 m²
Gedeckt (aussen)	7.6 m²
Sitzplatz offen (aussen)	11.1 m²

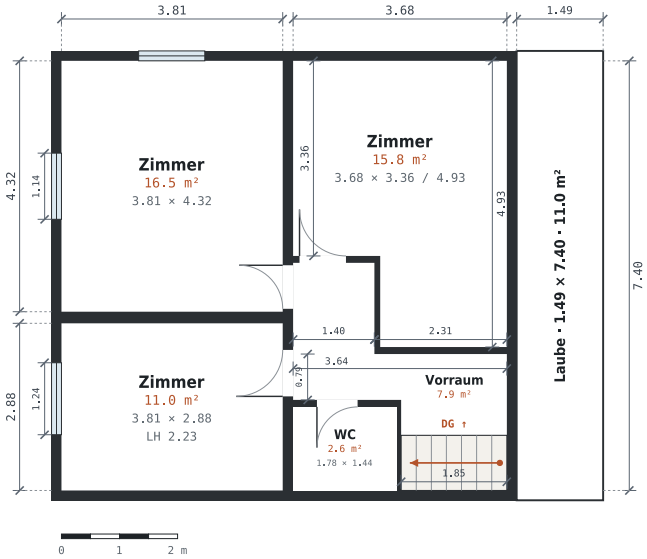
HINWEISE

- Höhenangaben (LH) = lichte Raumhöhe.
- Bodenbelag gemäss Skizze: Laminat + PVC-Boden.
- Zwei Eingänge: links in den Gang vor dem Du/WC, rechts in den Flur.
- Treppe ins OG: viertelgewendelt, 0.99 breit, Lauf entlang Aussenwand 2.27.
- Wohnküche 3.14 breit, Küchennische bis 3.62 (Höhe der Nische angenommen). Mittelwand daraus 0.71.
- Nur der linke Teil (2.56) ist gedeckt, der rechte Teil ist ein offener Sitzplatz.
- Fenster links (Holz 3-fach): Breite 1.20 angenommen. Türlagen ausser 0.76 geschätzt.

Masse in Metern (lichte Masse). Erstellt aus Handskizzen; Wandstärken angenommen.



Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch



OG · Obergeschoss

Massstab 1:100 (A4 ohne Skalierung drucken)

FLÄCHEN

Zimmer	16.5 m²
Zimmer	15.8 m²
Zimmer	11.0 m²
Vorraum	7.9 m²
WC	2.6 m²
Laube (aussen)	11.0 m²

HINWEISE

- Ausrichtung wie Skizze: gegenüber EG um 90° gedreht.
- Laube über dem Hauseingang.
- Zimmer 3.68 breit, 3.36 tief, rechts bis 4.93 erweitert.
- Treppe ins DG im Vorraum, steigt über das WC.
- Fenster Holz 2-fach. Türlagen geschätzt.

Masse in Metern (lichte Masse). Erstellt aus Handskizzen; Wandstärken angenommen.

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Grundrissskizzen

DG · Dachgeschoss

Massstab 1:100 (A4 ohne Skalierung drucken)

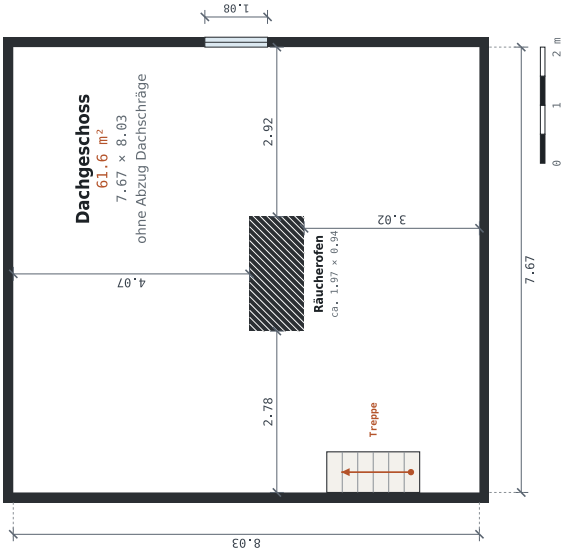
FLÄCHEN

Dachraum (Grundfläche)	61.6 m²

HINWEISE

- Offener Dachraum, in der Mitte alter Räucherofen (Grösse aus Abständen berechnet).
- Fenster 1.08 bündig in der Fassade.
- Lage Treppe gemäss Skizze, nicht vermessen. Länge 8.03 ab Skizze gelesen.

Masse in Metern (lichte Masse). Erstellt aus Handskizzen; Wandstärken angenommen.



Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	**495'000.–**			**100.00%**
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	**396'000.–**			**80.00%**
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	330'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	66'000.–			
Eigenmittel	**99'000.–**			**20.00%**
Kosten		**2'429.–**	**29'150.–**	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		1'650.–	19'800.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		367.–	4'400.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		413.–	4'950.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		**7'288.–**	**87'450.–**	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				**33.33%**

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.
Arimo Vermarktung AG / D. Eckert 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.

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · dec@arimo.ch

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Dominik Eckert

M: +41 76 422 94 99
dec@arimo.ch

Anbieter

Arimo Vermarktung AG / D. Eckert

Hauptstrasse 37
5070 Frick

dec@arimo.ch