

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher Zone

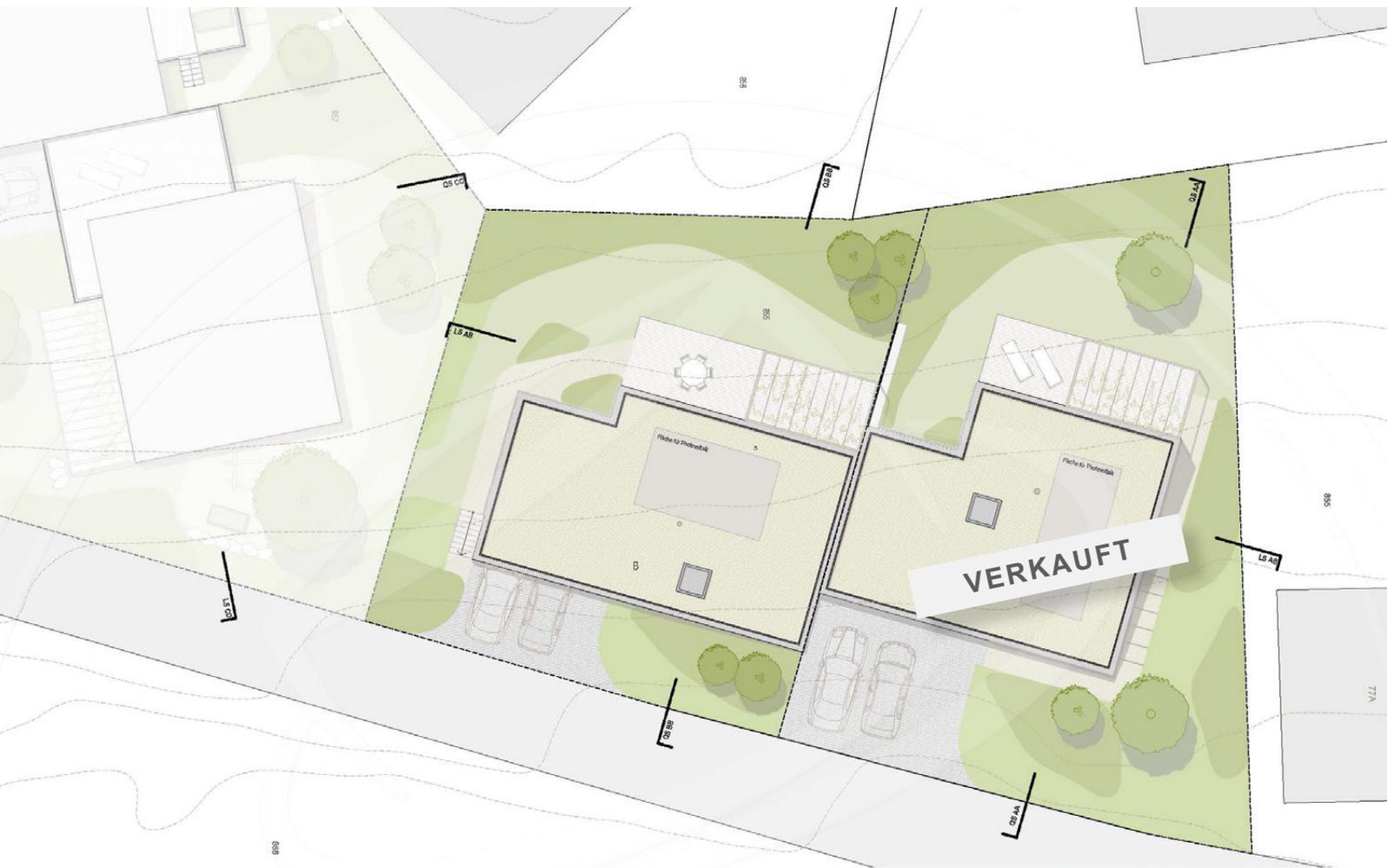
5½ Zimmer Einfamilienhäuser in Sarmenstorf AG zu verkaufen



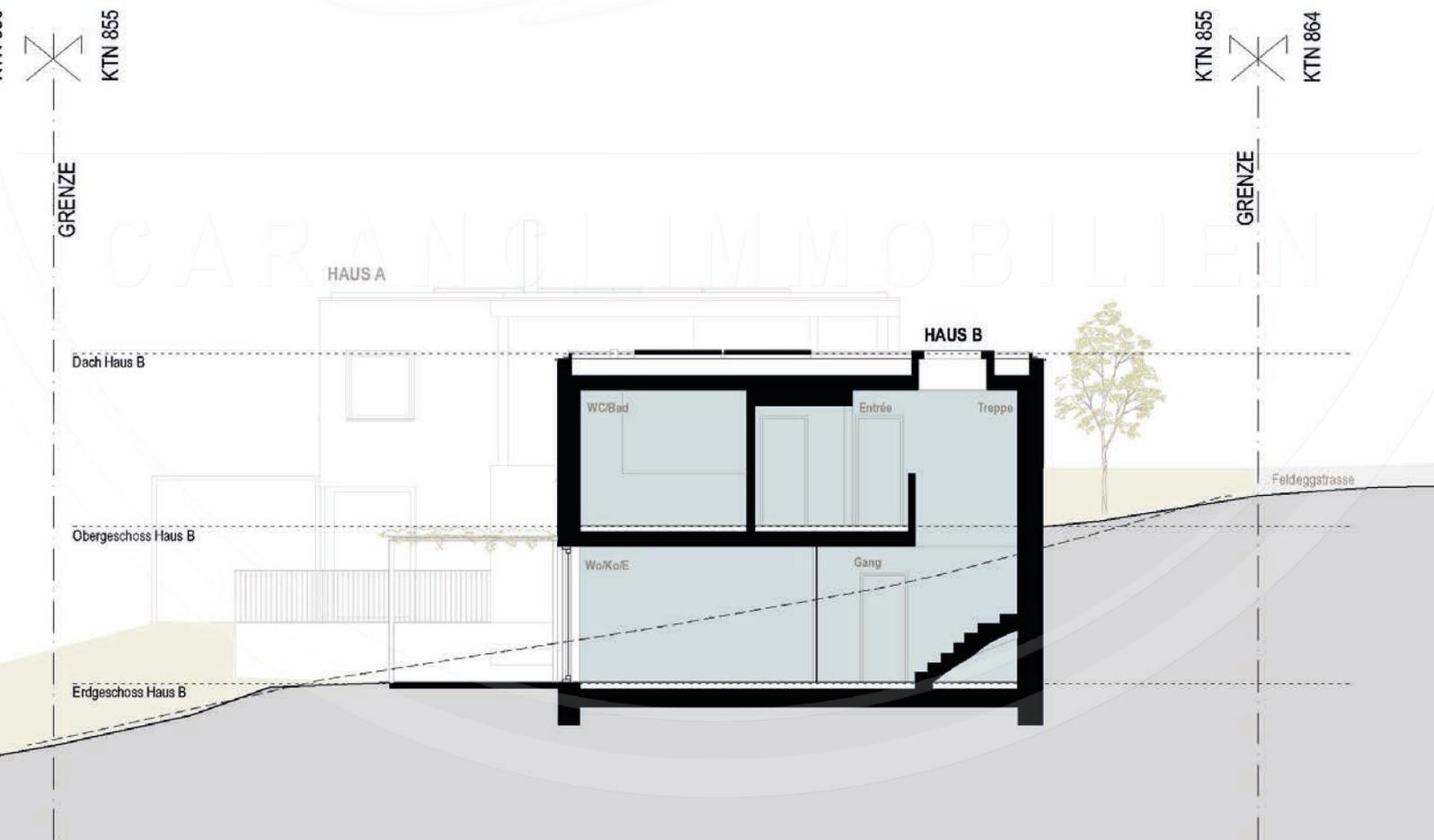
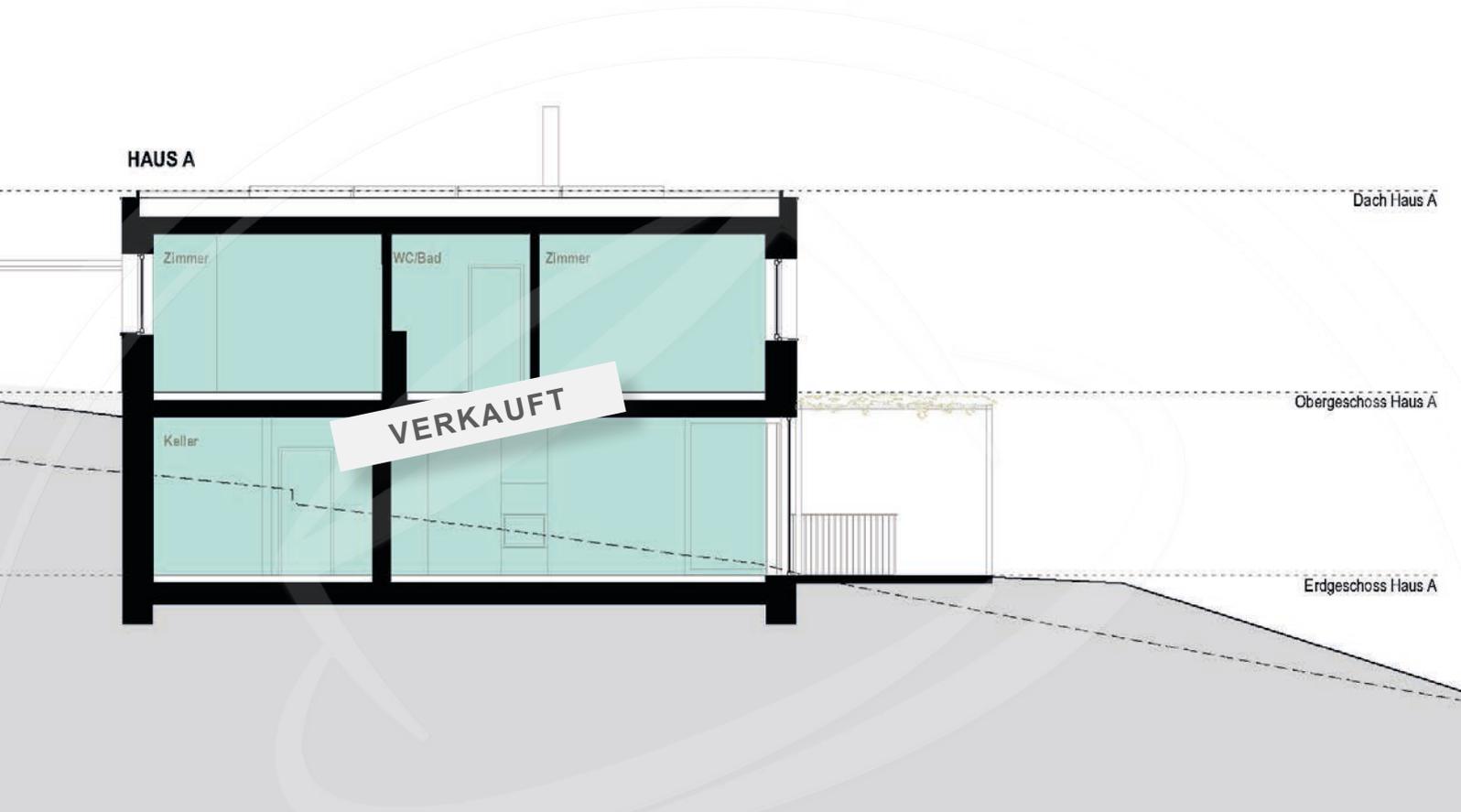
Ihr neues Zuhause.



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



ABWEICHUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG SIND VORBEHALTEN



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



ABWEICHUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG SIND VORBEHALTEN



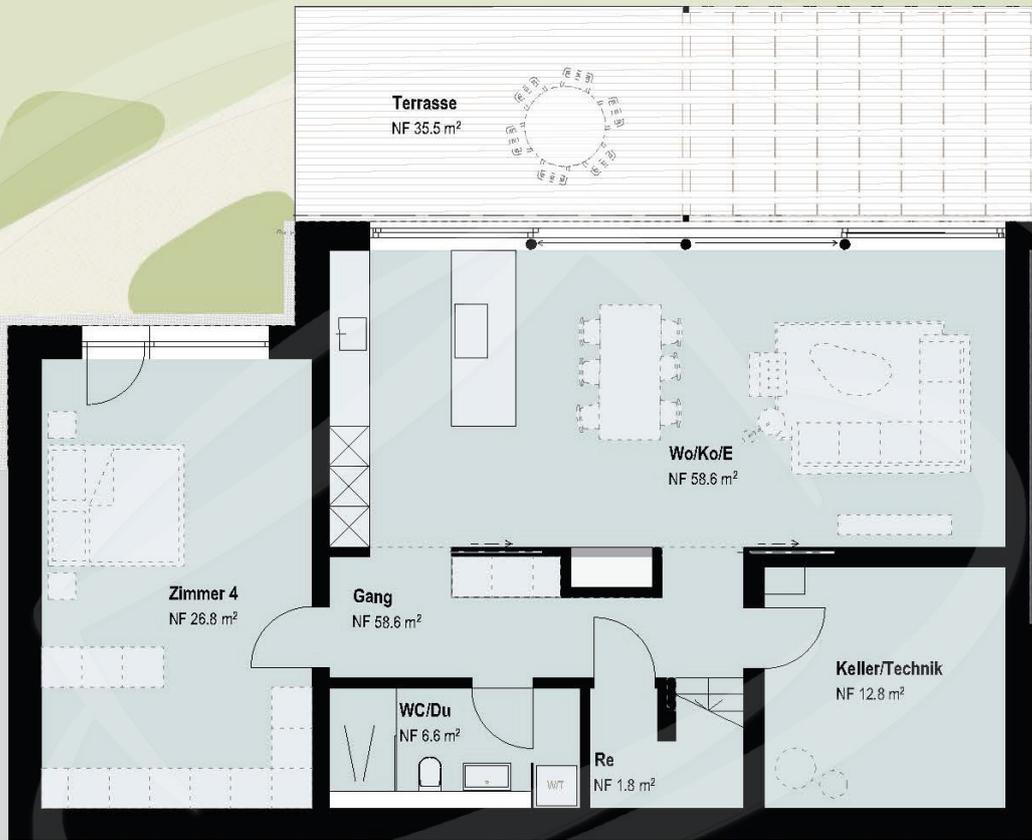
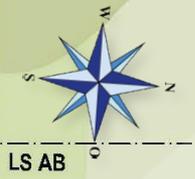
ABWEICHUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG SIND VORBEHALTEN

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



Informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendeiner Art geltend gemacht werden.
Daten zum Kartendienst 'va_laydaten' unter <https://www.dag.ch/geoportal/api/vt/mapservices/170/documentation>
Bundesamt für Landestopografie

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

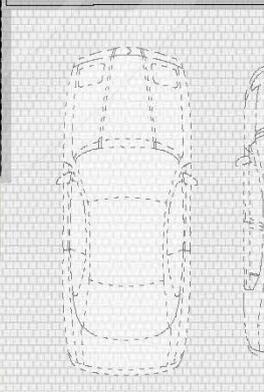
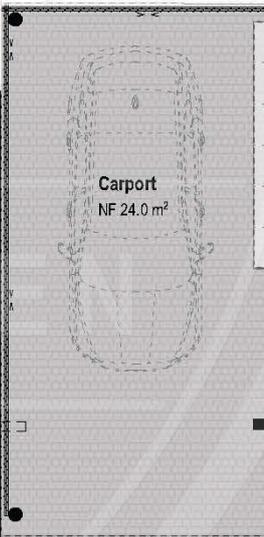


HAUS B

LS AB



HAUS B



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Kurzbeschreibung

1.0 EINLEITUNG

Dieser Kurzbaubeschrieb dient als Grundlage für den Verkauf der zwei Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 1577 (Haus A) und Nr. 1578 (Haus B), Sarmenstorf.

Für Ausführungs- und Flächenangaben werden die definitiven Ausführungspläne der Firma Stadelmann + Stutz AG massgebend sein. Änderungen oder Ergänzungen (bei gleichbleibender Qualität) können durch die Firma Stadelmann + Stutz AG in Rücksprache mit den Auftraggebern vorgeschlagen werden. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse.

2.0 PROJEKT INFORMATION

Haus A und Haus B sind Teil der Überbauung Feldeggstrasse / Neumattweg mit vier Einfamilienhäusern an zentraler Wohnlage in Sarmenstorf. Der Standort der Häuser ist von der leichten Hanglage unterhalb der Feldeggstrasse mit Aussicht in die weite Hügellandschaft nach Süden und Westen und mit Orientierung in Richtung Dorfzentrum geprägt.

Das Überbauungskonzept sieht die Abtreppung der vier Einfamilienhäuser in dem leicht abfallenden, geschwungenen Projektperimeter vor. Die vier Häuser folgen dem natürlichen Terrainverlauf der Grundstücke und sind somit in der Lage und Höhe zueinander versetzt. Bezüglich der Orientierung sind sie so zueinander angeordnet, dass sie von Süd- und/oder Westaussicht, optimaler Besonnung und von Privatsphäre profitieren. Dank der versetzten und gedrehten Anordnung der Häuser und Staffelung in der Höhe eröffnet sich, von jedem Haus aus, ein Blick in die Weite. Um die Häuser entstehen private Grün- und Spielflächen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen, die die Häuser in das durchgrünte Quartier einbetten.

Haus A und Haus B sind in der Lage und in der Höhe zueinander versetzt und durch den Carport des Hauses A voneinander getrennt. Beide Häuser sind in den Freiraum talseitig nach Westen und zur Abendsonne orientiert. Durch die Gestaltung der Carports jeweils als Teil des Einfamilienhauses haben die Häuser zur Hauptseite eine stattliche Präsenz. Von der Feldeggstrasse her erscheinen sie eingeschossig mit einladendem Vorplatz und grosszügig wirkender Fassade.

Die Häuser sollen sich gut in die Umgebung integrieren und eine natürliche, wohnliche und elegante Erscheinung erhalten. Dazu werden die Häuser mit einem Fassadenkleid aus vorvergrautem Holz und einer hochwertigen hinterlüfteten Fassadenkonstruktion umhüllt. Die offenen Autoeinstellplätze der Carports werden zweiseitig mit einer offenen Struktur von vertikalen Holzlamellen eingekleidet und lassen Durchblicke zu. Das Holz wird mit einem Anstrich «vorvergraut», um die stoffliche und optische Alterung (Verwitterung) vorwegzunehmen und dem Holz von Anfang an einen Schutz zu geben. Damit ist von einer hohen Lebensdauer der Holzfassade auszugehen, und es wird ein sehr günstiges ökologisches Profil erreicht.

Die Häuser werden in Holzhybridbauweise erstellt. Bodenplatte und Wände sind bis über das neu gestaltete Terrain in Massivbauweise (Beton) ausgeführt und bilden die Basis für den Holzsystembau mit Wänden und Decken für die Hochbaute. Die tragenden Teile sind die Aussenwände und Wandscheiben/Stützen im Kern. Die Decken sind in gedämmten Holzkastenelementen erstellt. Die Innenwände sind als Rahmenbauwände tragend ausgeführt. Die Vorfabrikation und Bauweise des Holzbaus sollen zur Ressourceneffizienz sowohl in der Erstellung wie auch im Betrieb genutzt werden.

Die Häuser werden im Minergie Standard bezüglich der Dämmqualität, jedoch ohne kontrollierte Wohnraumlüftung erstellt. Die Räume können somit natürlich mittels Stosslüften über die Fensterflügel mit Frischluft versorgt werden. Bezüglich der Energieversorgung bildet jedes Haus eine Einheit. Für die Energieerzeugung von Heiz- und Warmwasser wird mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe pro Haus Wert auf Nachhaltigkeit gelegt.

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Die Häuser A und B bieten je 5.5 Zimmer. Die Zimmergrössen reichen von 13 m² bis zu 18 m² und sind gut zu möblieren.

Die Innenräume sind in der Gestaltung von der Holzbauweise geprägt. Decken in Naturholz werden mit einem Schutzanstrich versehen und Sicht belassen. Sie verleihen den Räumen in Ergänzung zu den Holzparkettbodenbelägen in den Wohnbereichen und Zimmern eine warme, wohnliche Note. Alle Innenwände werden mit Weissputz versehen und weiss gestrichen. Sie schaffen die Voraussetzung für helle leicht wirkende Räume. Die Türen und Einbauten in Weiss unterstützen die grosszügige Raumwirkung und treten mit den Wänden in den Hintergrund. Somit ist Raum für die individuelle Gestaltung und Einrichtung durch die Bewohnerinnen und Bewohner gegeben.

Das Gartenkonzept sieht eine Umgebungsgestaltung und Bepflanzung vor, welche sich in die Wohnstruktur einfügt und auf die örtlichen Gegebenheiten von Einblick und Ausblick Rücksicht nimmt. Die Bepflanzung trägt zur Einbettung der Bauten in das natürliche Terrain bei.

Nachfolgend sind die Qualitäten und Ausstattungen detailliert beschrieben. Sie fassen die Spezifikationen gemäss Ausführungsdetails der Stadelmann + Stutz AG zusammen. Für spezifische Angaben ist der Leistungsbeschrieb der Stadelmann + Stutz AG massgebend.

3.0 GEBÄUDE AUSSEN

Die **Gebäudehülle** wird als hinterlüftete Fassade mit einem vorgehängten vorvergrauten Holzkleid ausgeführt.

- Das Fassadenkleid ist in vertikaler geschlossener Massivholzlattung gestaltet.
- Die Fassadenbekleidung ist in nordischer Fichte allseitig mit einem Anstrich «vorvergraut» behandelt.
- Die Anforderungen erfüllen die Wärmedämmvorschriften gemäss dem Nachweis für energetische Massnahmen.
- Die Fensterleibungen werden in dunklen Vollkernplatten ausgeführt, so dass sie die Öffnungen optisch einrahmen.

Detaillierung gemäss Ausführungspläne Stadelmann + Stutz AG.

Die Holzfassade wird gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten durch die Stadelmann + Stutz AG bemustert.

Die **Dachflächen** werden soweit möglich extensiv begrünt (Kühlung, Verdunstung).

- Das Hauptdach inkl. Carport ist als Flachdach ausgebildet und extensiv begrünt.
- Die Dachkonstruktion des Carports ist eine sichtbare Rippendecke.
- Platz und Anschlüsse im Dachaufbau für eine optionale PV-Anlage pro Haus sind vorgesehen.
- Dachwasserfallrohre werden in CNS ausgeführt und vor der Holzfassade geführt, um diese wärmetechnisch intakt zu halten.

Detaillierung gemäss Ausführungsplänen Stadelmann + Stutz AG.

Alle **Fenster** sind hochwertig in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Schallschutz- und Wärmedämmvorschriften ausgeführt.

- Die Hauptfront des Wohnbereiches ist als raumhohe Verglasung ohne Fenstersturz ausgebildet. Innerhalb dieser Front ist eine Hebeschiebetüre zwischen Wohn- und Essbereich vorgesehen. Die übrigen Fenster sind als Festverglasungen ausgebildet.
- Die Hebeschiebetüre ist mit einem Standardgriff, nicht abschliessbar, versehen.
- In allen anderen Wohnbereichen und den Zimmern sind die Öffnungen als Lochfenster (modulare Masse) mit mindestens einem Drehkipp-Fensterflügel und Standardbeschlägen ausgestattet.
- Über der Treppe ist jeweils ein Glasoberlicht, wärmegeklärt, nicht offenbar, mit einem Futter in Holz, geölt, platziert.
- Die Haustüre ist aussen in Metall mit Doppel innen, sowie mit Glasteil im Doppel und Standardgriffen.
- *Für den Carport sind Anschlüsse für einen Einbau seines Sektionaltors vorgesehen.*

Fenstereinteilung und Öffnungsarten gemäss Ausführungsplänen Stadelmann + Stutz AG.

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Pro Haus ist ein **Gartensitzplatz** vorgesehen, der teilweise mit einer offenen Pergola überdeckt ist.

- Die Pergola ist als Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet nach NCS-Farbton und mit gespannten Drähten für eine Begrünung ausgebildet.
- Der Sitzplatz wird mit Gartenplatten in Beton belegt.
- Zwischen Haus A und Haus B ist ein Staketengeländer (Stahl, pulverbeschichtet nach NCS-Farbton), welches die Absturzsicherung der höhenversetzten Häuser bietet.

Material- und Farbkonzept gemäss Angaben Architekt.

Alle Fenster sind mit **Wetter- und Sonnenschutz** versehen.

- Die Fenster, Hebeschiebetüren und Festverglasungen sind mit Verbundrafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb versehen.
- Die Pergola ist statisch dimensioniert für den Einbau von handbetriebenen Vertikalmarkisen oder einer Knicarmmarkise je an der Süd- und Westseite.

4.0 GEBÄUDE INNEN

Die **Decken** sind in Naturholz Sicht belassen.

- Die Holzdecken werden mit einem zweifachen Schutzanstrich weisslich geölt.
- Im Haus A und Haus B hat der Vorraum im OG zwischen Entrée/Treppe und Bad eine abgehängte Decke um den privaten Bereich vom Erschliessungsbereich leicht abzugrenzen.

Die **Wände** sind mit Gipsfaserplatten beplankt, verputzt und gestrichen.

- Die Wände sind mit einem Weissputz versehen und weiss gestrichen.
- In den Nasszellen werden Vorbauwände für die Installationen angebracht.

Material- und Farbkonzept gemäss Angaben Architekt.

Die Standardausführung des **Bodens** sieht einen Unterlagsboden mit keramischen Platten in Eingang, Reduit und Nasszellen, und mit Parkett in Wohnen, Essen und Vorraum zu Zimmern und in den Zimmern vor.

- Das Holzparkett ist in Eiche rustikal mit einem Budgetbetrag pro Quadratmeter festgelegt.
- Der Holzsockel ist weiss gestrichen oder in Naturholz geölt.
- Der Treppenlauf wird in massivem Buchenholz, die Treppenwangen in Fichtenholz, weisslich geölt, erstellt.
- Der Technikraum wird auch ein Unterlagsboden eingebracht, bleibt aber unbeheizt. und ohne Bodenbelag (Optional)

Material- und Farbkonzept gemäss Angaben Architekt.

Die **Küchen** sind als Wohnküchen offen zu Essen und Wohnen angeordnet.

- Es sind zweizeilige Küchen vorgesehen mit den Hochschränken und Spüle zur Wand und einer Kochinsel mit Herd und Unterflurdampfabzug.
 - Die Küchenfronten sind in kunstharzbelegter Oberfläche und die Arbeitsflächen in Naturstein gemäss Vorschlag des Küchenherstellers innerhalb des Budgetbetrags ausgeführt.
 - Ebenso liegt ein Apparatevorschlag seitens Küchenhersteller mit Electrolux-Geräten innerhalb des Budgetbetrags vor.
-

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Die **Nasszellen** werden mit keramischen Boden- und Wandplatten im Spritzwasserbereich bis auf 1.50 m Höhe ausgestattet.

- Die keramischen Boden- und Wandplatten sind in einem Format von 30x60cm und einem Budgetbetrag bestimmt.
- Die Sanitärinstallationen werden nach Normen ausgeführt.
- Die Nasszellen ohne Fenster sind mit einem Lüfter versehen.
- Die Apparate sind nach heutigem Standard ausgewählt und mit einem Budgetbetrag gemäss Sanitärliste pro Haus festgelegt.
- Bei den Lavabos ist je ein Unterschrank in Kunstharz belegter Ausführung und ein Spiegelschrank im Budgetbetrag enthalten.
- Waschmaschine und Tumbler sind in jedem Haus vorgesehen, Budgetbetrag.

Es ist Platz für **Einbauten, Schrankfronten** und dergleichen vorgesehen.

- Im Entrée Haus A und Haus B ist je eine vierteilige Einbaute mit Garderobeschränken zum Budgetbetrag vorgesehen.
- Für weitere Einbauten wie Schrankfronten in den Zimmern, Einbauten in die Wohnraumnische, u.a.m. ist Platz in den Grundrissen jedoch kein Budgetbetrag vorgesehen.
- Die Innentüren sind als Futtertüren ausgebildet mit weissen Futter und weissem Türblatt.

5.0 GEBÄUDETECHNIK

Je Haus sind im Grundausbau Elektroinstallationen in nachfolgend beschriebenem Umfang vorgesehen. Für den Leistungsbeschrieb relevant ist das Elektroprojekt des jeweiligen Hauses der Firma Heggli Service vom 03.11.2022.

- 1x Multimedia-Anschluss in allen Zimmern und zwei Multimedia-Anschlüsse (TV und Telefon) im Wohnbereich.
- In jedem Raum (Wohn- und Zimmer) mindestens 1 Schalter, 1 Deckenleuchtenanschluss, mindestens 2 Dreifachsteckdosen (jeweils 1 geschaltet).
- Je 3 Einbausspots im Entrée und in der Küche. Restliche Räume je 1 Deckenleuchtenanschluss.
- Je 1 Steckdose spritzwassergeschützt und 1 Wandleuchte an Sitzplatz und Terrasse.
- Kombinierte Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Türöffnung.
- Je 1 Dreifachsteckdose und 1 Deckenleuchtenanschluss (Installationen Aufputz) in Kellerraum und Reduit.
- 3 Deckeneinbauleuchten aussen bei Eingang (Vordach).
- Dreifachsteckdose und Deckenleuchtenanschluss in Carport mit Bewegungsmelder.
- Glasfaserkabel bis Unterverteilung Haus.
- Leerrohr für elektrischen Torantrieb mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschaltung.
- Leerrohrinstallation für Closomat in beiden WC

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Je Haus sind im Grundausbau folgende Heizungs- und Lüftungsinstallationen vorgesehen:

- Heizsystem: Luftwasser-Wärmepumpe.
 - Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung.
 - Einzelregulierung pro Wohn- und Schlafzimmer.
 - Haus A und B: Einzelraum-Abluftanlage (Ventilatoren) in der Dusche EG (da ohne Fenster) und zur Entlüftung des Kellers.
-

6.0 UMGEBUNG

Jedes Haus verfügt über eine eigene **Gartenanlage**.

- Der Vorplatz zum Carport ist mit Sickersverbundsteinen ausgelegt.
 - Entlang der Grenze gegenüber Grundstücken von Dritten (ausserhalb Projektperimeter) ist ein Stellriemen aus Beton als Randabschluss angebracht.
 - Entlang der Fassade schafft ein Schotterstreifen den Fassadenschutz.
 - Die Grundbepflanzung zu jedem Haus umfasst Rasen, Bodendecker und Büsche, sowie einzelne Bäume als Schattenspender.
 - Sämtliche Bepflanzungen und Beläge sind gemäss Umgebungsplan und mit vorwiegend einheimischen Pflanzen gemäss Pflanzbudget.
-

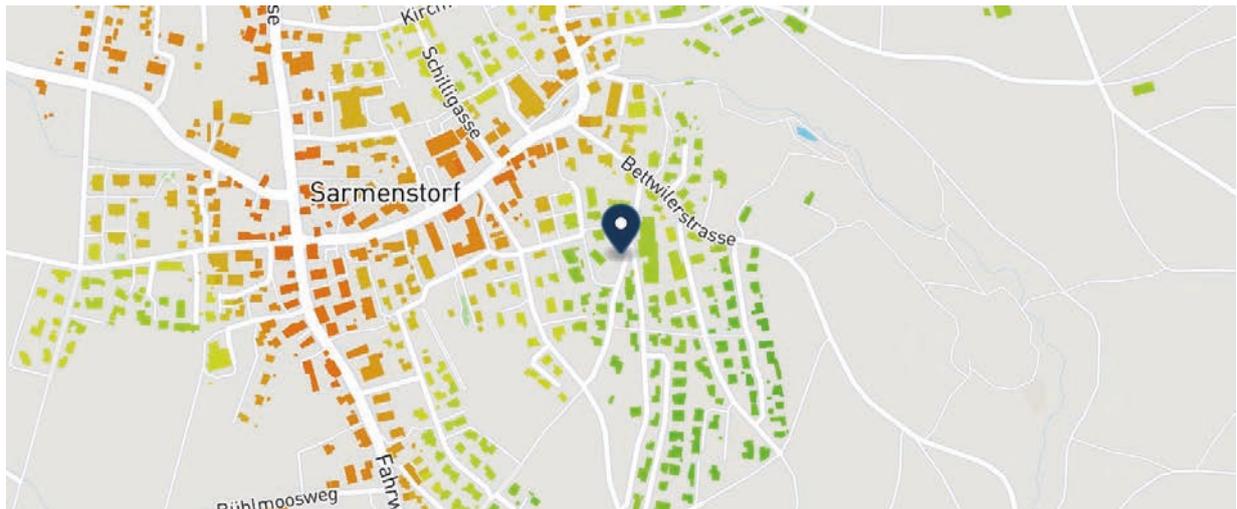
Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Übersicht Umgebung

Die Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

Umgebung ★★★★★ 3.5

Ruhe
★★★★★ 4.5

Einkaufen
★★★★★ 3.5

Anbindung
★★★★★ 3.0

Bildung
★★★★★ 4.0

Aussicht
★★★★★ 3.0

Weitere Faktoren

Vom Gesamtrating ausgeschlossen

Sonneneinstrahlung
★★★★★ 4.5

Immissionen
★★★★★ 5.0

Freizeit
★★★★★ 3.5

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

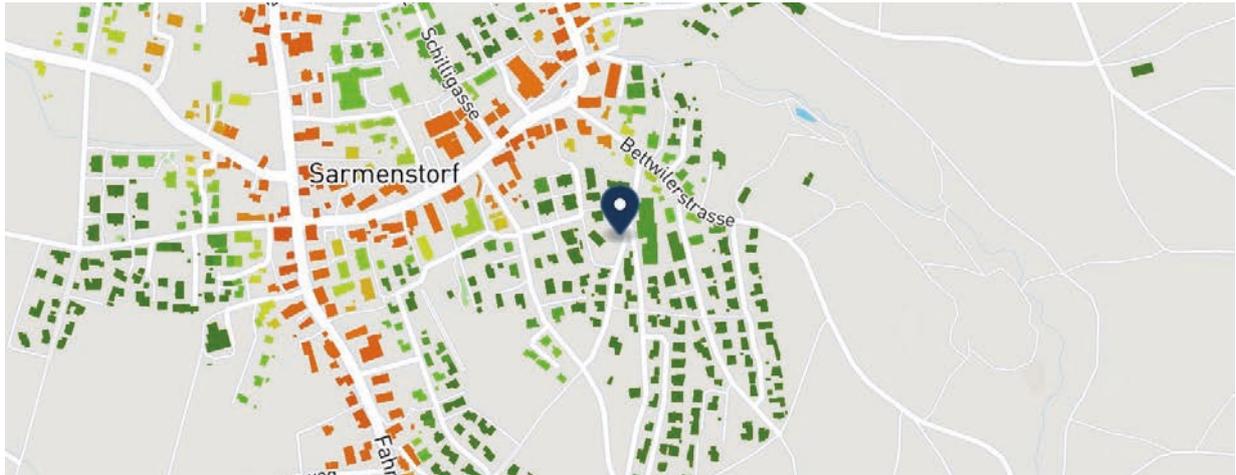
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Mikrolage - Ruhe

★★★★☆ 4.5

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

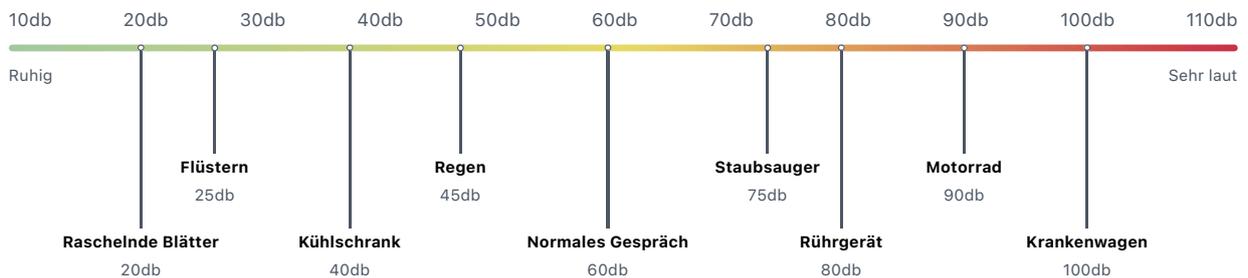
Autos

1) Tag	45db
2) Nacht	36db

Bahn

1) Tag	Keine Daten verfügbar
2) Nacht	Keine Daten verfügbar

Dezibel-Skala



Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

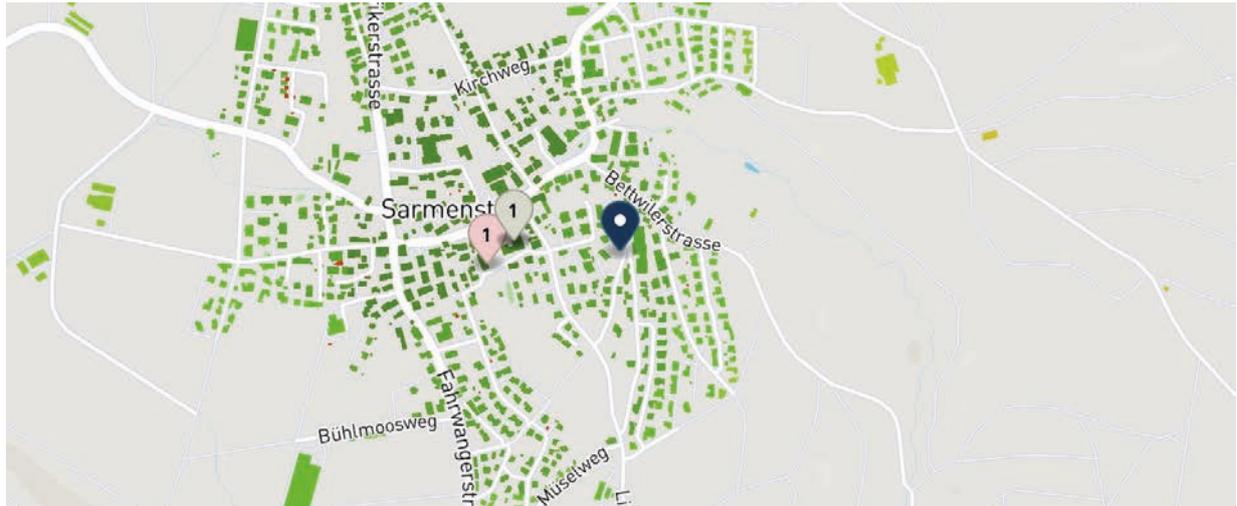
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Mikrolage - Bildung

★★★★☆ 4.0

Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Universitäten/Hochschulen



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

📍 Kita

- | | |
|-------------------------------|-------|
| 1) 📍 Kinderkrippe Hühnernäsch | 1.4km |
| 2) 📍 Kita Chinderstern | 2.4km |

📍 Kindergarten

- | | |
|-------------------------------|-------|
| 1) 📍 Kindergarten Sarmenstorf | 254m |
| 2) 📍 Kindergarten Fahrwangen | 2.1km |

📍 Primarschule

- | | |
|--------------------------|-------|
| 1) 📍 Schule Sarmenstorf | 203m |
| 2) 📍 Primarschule Uezwil | 1.8km |

📍 Sekundarschule

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1) 📍 Schule Sarmenstorf | 203m |
| 2) 📍 Oberstufe Fahrwangen | 2.1km |

📍 High School

- | | |
|---|-------|
| 1) 📍 BBZ Freiamt Lenzburg | 5.1km |
| 2) 📍 Kantonale Schule für Berufsbildung | 5.1km |

📍 Universität/Hochschule

- | | |
|--|------|
| 1) 📍 sfb - Höhere Fachschule für Technologie und Management | 14km |
| 2) 📍 Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung, Standort Hohenrain | 15km |

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

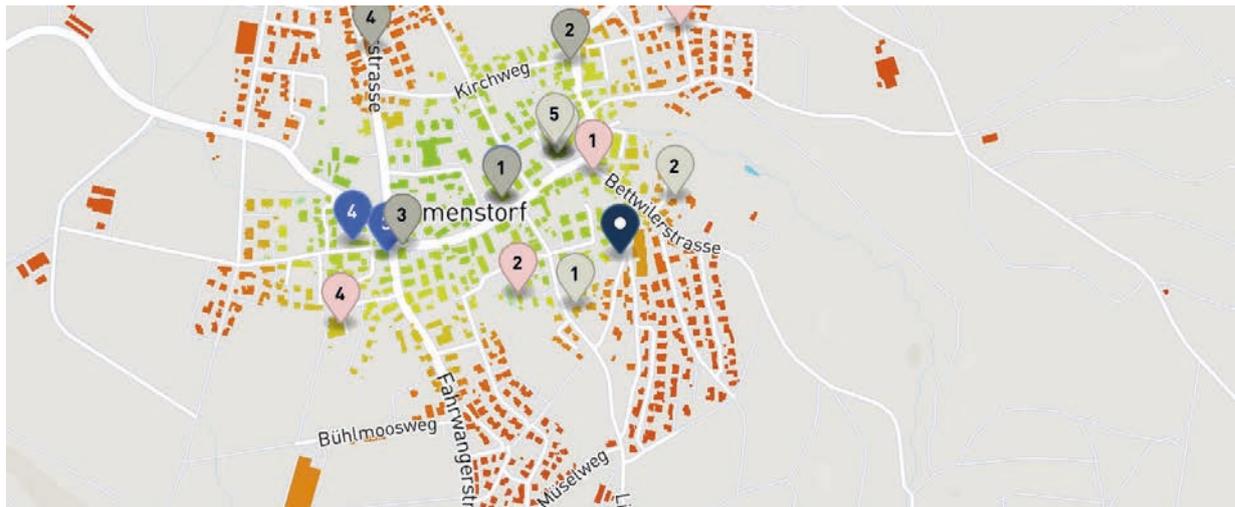
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Mikrolage - Services

★★★★☆ 3.5

Einkaufen, Restaurants und andere Dienstleistungen in Luftlinie Entfernung



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

📍 Einkaufen: Lebensmittel

1) 🛒 Volg Konsumwaren	227m
2) 🍞 Bäckerei Konditorei Confiserie Café Ruckli	251m
3) 🛒 Denner Express Sarmenstorf	442m
4) 🍷 Wein-Getränkemarkt	508m
5) 🛒 Coop	1.7km

📍 Einkaufen: Verschiedenes

1) 📺 Baur TV	168m
2) 🏠 AK Holzwerkstatt GmbH	207m
3) 🏠 Plan B Bau GmbH	449m
4) 🏠 mesa	545m
5) 🏠 Kurt Werder AG	1.3km

🍴 Restaurants & Cafés

1) 🍴 Bäckerei Ruckli	250m
2) 🍴 Kreuz	382m
3) 🍴 Restaurant Pizzeria Adler	414m
4) 🍴 Post	615m
5) 🍴 Besenbeiz Erushof	1km

🏠 Services

1) ✂️ Coiffure Glamour	127m
2) ✂️ Beauty Hair	152m
3) 📮 Poststelle	227m
4) 🏦 Raiffeisen	229m
5) 📮 Post Filiale 5614 Sarmenstorf Volg	244m

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

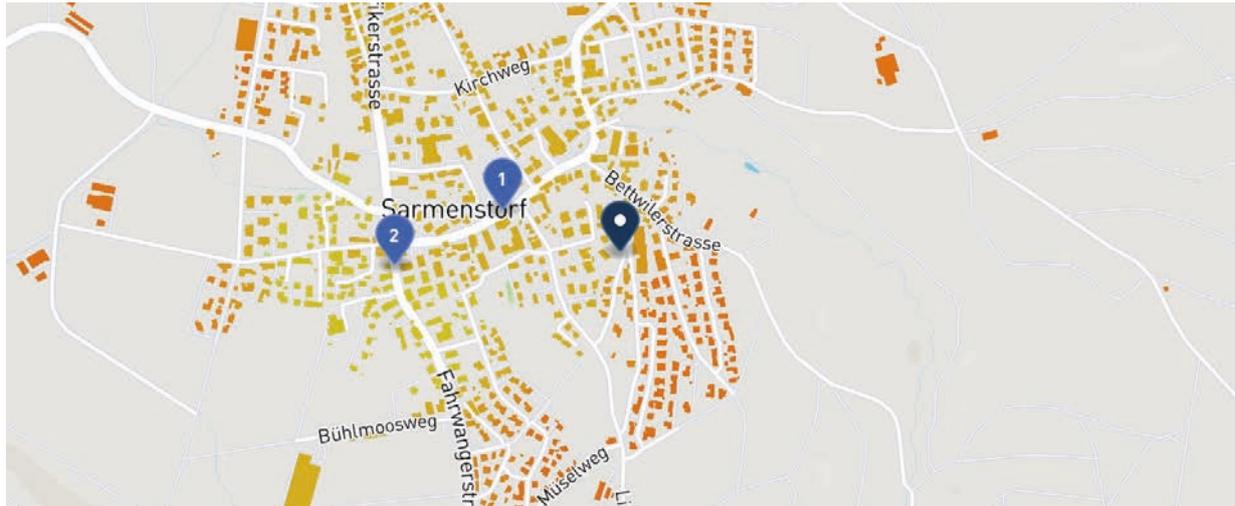
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

📍 Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Mikrolage - Anbindung

★★★★☆ 3.0

Zug- und Bushaltestellen, Autobahnauffahrten und Flughäfen



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

📍 Bus-/Tramhaltestelle

1) 🚏 Sarmenstorf, Schulhaus	237m
2) 🚏 Sarmenstorf, Fahrwangerstrasse	429m
3) 🚏 Sarmenstorf, Kirche	514m
4) 🚏 Sarmenstorf, Altersheim	702m
5) 🚏 Sarmenstorf, Vorstadt	780m

🚉 Bahn

1) 🚆 Wohlen AG	4.6km
2) 🚆 Birrwil	4.7km
3) 🚆 Boswil-Bünzen	4.8km
4) 🚆 Wohlen Oberdorf	4.9km
5) 🚆 Boniswil	5.2km

🛣️ Autobahnanschluss

1) ⬆️ Auffahrt	11km
2) ⬇️ Lenzburg	11km
3) ⬇️ Lenzburg	11km
4) ⬆️ Auffahrt	11km
5) ⬇️ Mägenwil	12km

Ihr Ansprechpartner

Roberto Caranci

roberto.caranci@caranci-immobilien.ch

Caranci Immobilien

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung

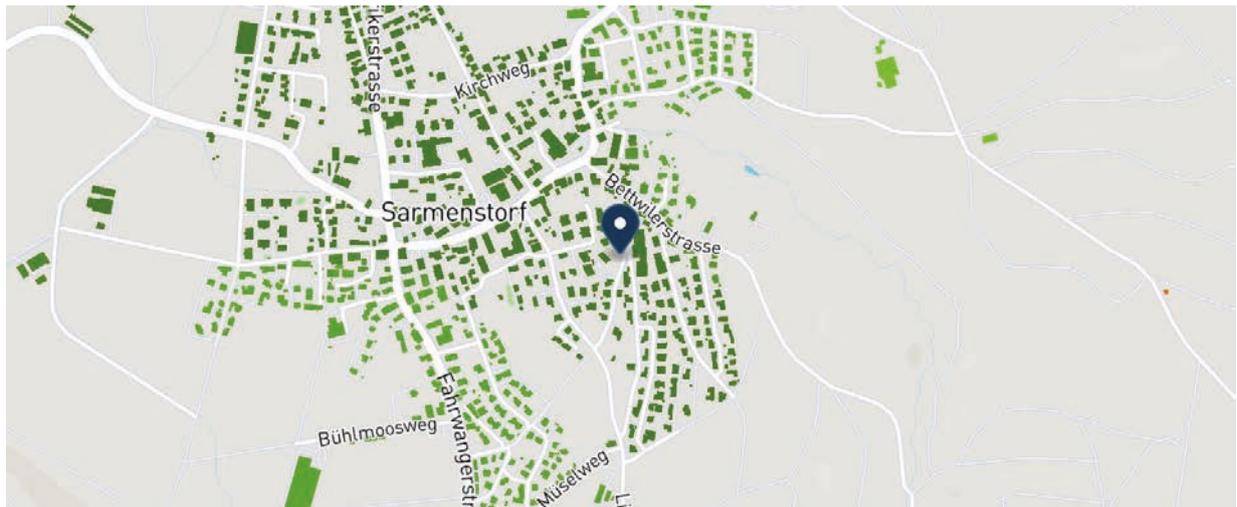
Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

📍 Moosgasse 2b
5614 Sarmenstorf

Mikrolage - Immissionen

★★★★★ 5.0

Nähe zu Mobilfunkmasten



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

Nächster Mobilfunkmast

1) (↔) 3G, 4G, 5G	597m
2) (↔) 3G, 4G, 5G	1.1km
3) (↔) 3G, 4G, 5G	1.2km
4) (↔) 3G, 4G	1.4km
5) (↔) 3G, 4G, 5G	1.6km

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Raumprogramm Haus B	Nutzfläche Effektiv	Nutzfläche Relevant
Obergeschoss		
Entrée		8.40 m ²
Zimmer 1		18.70 m ²
Zimmer 2		11.70 m ²
Zimmer 3		16.40 m ²
Badezimmer		6.40 m ²
Gang Treppe		11.30 m ²
Carport	23.70 m ²	
Erdgeschoss		
Wohnen Essen		44.10 m ²
Gang		11.00 m ²
Zimmer 4		26.80 m ²
Reduit		2.10 m ²
Badezimmer Dusche		5.90 m ²
Keller Technik	13.20 m ²	
Sitzplatz	35.50 m ²	
Grundstück		413 m ²
Verkaufsdetails		
Reservationsbetrag		CHF 30'000.-
Weitere Beträge werden bei Vertragsabschluss und während den Bauphasen erhoben.		
Gesicherte Finanzierung durch unsere Partnerbanken bei gegeben Tragbarkeit.		
Verfügbar		Herbst 2024
Preis		
5½ Zimmer Einfamilienhaus	CHF	1'375'000.-

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Finanzierungsbeispiel

Grundregeln zur Berechnung der Finanzier- und Tragbarkeit

Regel 1

Mindestens 20 % Eigenkapital, davon:

Mindestens 10 % des Kaufpreises müssen als Barmittel eingebracht werden. Dies kann sein:

- ✓ Barmittel, Wertschriften
- ✓ 3. Säule ausbezahlt
- ✓ Erbvorbezüge, Schenkungen
- ✓ Lebensversicherungen ausbezahlt

Die restlichen 10 % des Kaufpreises können aus der Altersvorsorge bezogen werden. Dies kann sein:

- ✓ 3. Säule aus Verpfändung
- ✓ Pensionskasse (ausbezahlt oder verpfändet)

Regel 2

Es darf nicht mehr als 33 % vom Bruttojahreseinkommen für das Wohnen ausgegeben werden.

Die Bank rechnet dabei mit einem langfristigen Durchschnitts-Zinssatz von rund 5 %.

Berechnung Bank mit 5%

Eigenkapital	20 %	CHF	275'000
Hypothek	80 %	CHF	1'100'000
			<hr/>
Verkaufspreis	100 %	CHF	1'375'000
			<hr/>
			Zahlungen
Zinsbelastung	5 %	CHF	55'000
Amortisation	(1 % des Verkaufspreises)	CHF	13'750
Nebenkosten**	Schnitt der letzten 2 Jahre	CHF	2'500
Aufwendungen Pro Jahr		CHF	71'250
Bruttojahreslohn total		CHF	220'000
Tragbarkeit (max. 33%)		%	✓ 32.40

Neue Einfamilienhäuser in ländlicher, sonniger und ruhiger Umgebung Moosgasse 2b, 5614 Sarmenstorf

Finanzierungsbeispiel

Berechnung mit aktuellen Konditionen

Eigenkapital	20 %	CHF	275'000
Hypothek	80 %	CHF	1'100'000
<hr/>			
Verkaufspreis	100 %	CHF	1'375'000
<hr/>			
			Zahlungen
Zinsbelastung*	2 %	CHF	22'000
Amortisation*	(1 % des Verkaufspreises)	CHF	13'750
Nebenkosten**	Schnitt der letzten 2 Jahre	CHF	2'500
<hr/>			
Aufwendungen Pro Jahr		CHF	38'250
Zahlung pro Monat		CHF	3'187

Gerne erläutere ich Ihnen die Berechnungen und das mögliche Sparpotential bei einem persönlichen Beratungsgespräch. Rufen Sie mich an.

* Hinweis: Für die Berechnung wurde als Grundlage ein mittlerer Satz einer Festhypothek, mit einer Laufzeit über 5 Jahre, gewählt. Kürzere Laufzeiten oder Geldmarkthypotheke können zeitweilig noch tiefer ausfallen. Gewisse Banken bieten Ersterwerbenden spezielle Konditionen an, die in dieser Berechnung nicht berücksichtigt werden. Die Amortisation (Rückzahlung der Hypothekenschuld) kann bis zu einem bestimmten jährlichen Betrag auch als Einzahlung in ein „Dritte-Säule-Konto“ erfolgen. Dies bringt zusätzliche, steuerrechtliche Vorteile.

** Hinweis: Grössenordnung

Benötigte Dokumente für die Bank:

- Kontaktdaten
- Steuererklärung
- Lohnausweis
- Pensionskassenausweis
- 3a Vermögen / Police
- Aktueller Betreuungsauszug
- Verkaufsdokumentation
- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungs-Police





Verkauf | Vermietung | Bewertung | Beratung
Alles unter einem Hut.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich verkaufen?
Ich biete Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket an!



Roberto Caranci

Dipl. Immobilienmakler

CARANCI IMMOBILIEN

Lenzburgerstrasse 18

CH-5507 Mellingen

M 079 705 3949

roberto.caranci@caranci-immobilien.ch

www.caranci-immobilien.ch

