

einfamilienhaus

ahornweg 45 . 5024 küttigen



verkauf und vermittlung



giebelweg 12 . 5024 küttigen
www.laeubligmbh.ch . +41 62 827 28 18

ihr persönlicher berater:
christoph läubli
+41 79 668 28 18 . buero@laeubligmbh.ch

standort der liegenschaft



luftbild des standortes



steckbrief liegenschaft

adresse:

objekt	einfamilienhaus
strasse . nr.	ahornweg 45
plz . ort	5024 küttigen

parameter:

baujahr	1973
gebäudevolumen	618.0 m ³
grundstückgrösse	559.0 m ²
geschosse	2 vollgeschosse
geschossfläche	167.5 m ²

konstruktionen:

dach	flachdach [saniert 2005]
grundkonstruktion ug	massiv . beton / kalksandstein
konstruktion obergeschoss	holz, elementbau
fenster	holz

wohnen:

zimmer	4.5 zimmer
nasszelle 1	duche / closett / lavabo [saniert 2015]
nasszelle 2	closett mit lavabo
keller	ja
heizung	gasheizung [saniert 2014]
wärmeverteilung	radiatore
garage	einzel mit werkbereich
balkon	nein
sitzplatz	ja

einrichtungen:

küche	ja, nötiger unterhalt gemacht.
geschirrspüler	ja
cheminée	nein
bodenbeläge zimmer	teppich
bodenbeläge wohnen	laminat
bodenbeläge nasszelle	platten

was die liegenschaft auszeichnet:

- durch die lage der liegenschaft in einem einfamilienhausquartier, ist das objekt für familien sehr attraktiv.
- der bestehende garten lädt zum verweilen ein und ist eine ruheoase.
- die liegenschaft kann schon nach kleinen sanierungs- u. renovationsarbeiten [nach bedürfnissen] sofort bewohnt werden.
- das objekt hat noch ausbaupotenzial.

Verhandlungspreis: auf anfrage

ergänzenden informationen

örtlichkeiten/distanzen:

schulen	400 m
kindergarten	350 m
einkaufsmöglichkeiten	650 m
arzt / zahnarzt / bank	600 m
öffentlicher verkehr	350 m [bus]
autobahn / zubringer	1.2 km
flughafen	ca. 50 km

bauvorschriften:

bauzone	wohnzone 2
ausnützungsziffer erlaubt	0.50
ausnützungsziffer bestehend	0.19
grenzabstände bestehend	4.0 m auf nord-u. südseite 6.0 m und grösser auf west- u. ostseite
gebäudehöhen erlaubt	10.50 m
bruttogeschossfläche genutzt	104.0 m ²

fazit

**ausbaupotenzial vorhanden von 175.0 m²
es kann ein geschoss aufgestockt werden**

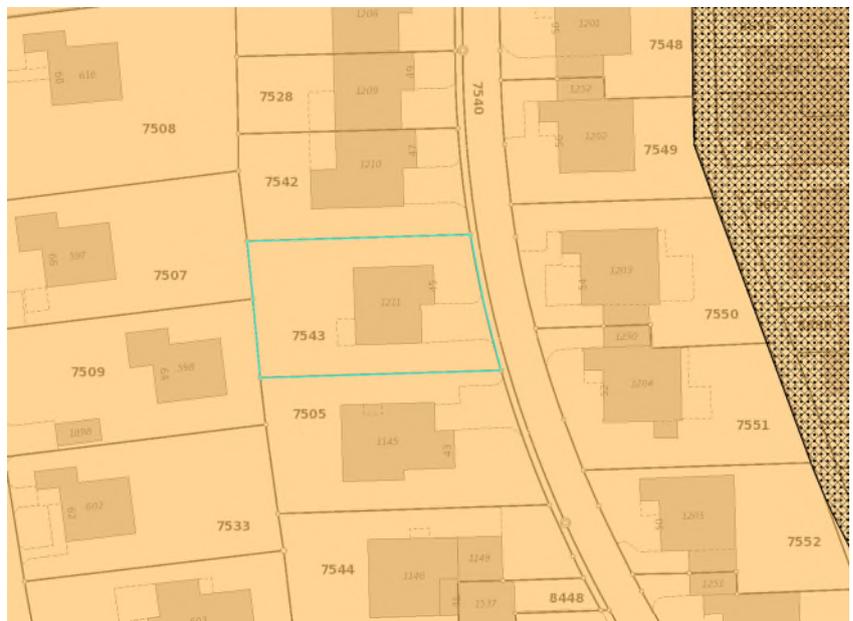
§ 4

Massvorschriften
Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	W2 / W2+	W3	WA2 / WA 2+	WA3	D / D+	DK	A	O&A
Ausnützungsziffer maximal	0.50 - 0.65 ⁽¹⁾	0.65	0.50 - 0.65 ⁽¹⁾	0.65	0.60 - 0.70 ⁽²⁾	--	--	--
Vollgeschosse	2	3	2	3	2	--	--	--
Gesamthöhe 1 ⁽³⁾	10.50	13.50	10.50 ⁽³⁾	13.50 ⁽³⁾	10.50 ⁽³⁾	11.50 ⁽⁴⁾	12.00	--
Gesamthöhe 2 ⁽⁴⁾	11.50	14.50	11.50 ⁽⁴⁾	14.50 ⁽⁴⁾	11.50 ⁽⁴⁾	13.00 ⁽⁴⁾	12.00	--
Grenzabstand klein	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00 ⁽⁵⁾	4.00	--
Grenzabstand gross	4.00	7.00	4.00	7.00	4.00	4.00 ⁽⁵⁾	4.00	--
Empfindlichkeitsstufe LSV	IIII ⁽⁶⁾	IIII ⁽⁶⁾	III	III	III	III	III	IIII ⁽⁶⁾

auszug bauzonenplan



raumkonzept:

erdgeschoss:	vorplatz, bürozimmer, separates wc mit lavabo, technikraum mit waschküche und keller, zusätzlicher keller garage kleiner vorgarten südseitig garageneinfahrt
obergeschoss	wohnzimmer mit essplatz 2 schlafzimmer [gross / klein] küche badezimmer mit lavabo /dusche /wc
aussen	gedeckter sitzplatz / laube

detailbeschrieb baukonstruktion:

- die baukonstruktion ist im erdgeschoss massiv [beton / backstein], das obergeschoss ist in einem holzelementbau aus dem jahr 1973. das dach ist ein flachdach und wurde 2005 saniert [kiesklebedach].
- das gebäude weist kleinere/mittelgrosse fensteröffnungen auf mit lamellenstoren.
- die dämmung ist sehr gering, was dem standard von 1973 entspricht.
- das gebäude ist an die strom-, wasser- und abwasserversorgung angeschlossen.
- beheizt wird das gebäude durch eine gas-zentralheizung [ersetzt 2014]
- die nasszelle im obergeschoss wurde 2015 komplet saniert und die badewanne wurde in diesem zusammenhang durch eine dusche ersetzt.
- die nasszelle im untergeschoss ist noch aus dem jahr 1973.

baulich dokumentierte veränderungen [angabe eigentümer]

- dachsanierung 2005
- heizungssanierung/ersatz 2014
- badsanierung 2015
- storenersatz 2019

beurteilung bauzustand:

- der bauzustand ist mittel bis mässig unterhalten.
- notwendige arbeiten wurden gemacht in den letzten jahren.
- die bausubstanz ist trocken und in ordnung.

was muss man wissen vor dem kauf:

da die liegenschaft keinen unmittelbaren sanierungsbedarf hat, kann sie mit optischen retuschen / sanierungsmassnahmen [nach wunsch des käufers] sofort bewohnbar gemacht werden.

wird die liegenschaft übernommen und sofort bewohnt, sehen wir folgenden handlungsbedarf kurz - langfristig.

kurzfristig bodenbeläge [optisch]
 malerarbeiten [optisch]

langfristig fenster
 küche
 nasszelle 2
 garagentor
 eingangstüre
 leitungen allgemein

«diese angaben sind nicht abschliessend und unterstehen den jeweiligen interessen und bedürfnissen der käuferschaft »

zusätzliche und wichtige informationen

über die gemeinde www.kuettigen.ch
 bauordnung
 zonenplan
 gebührenreglemente

pläne www.ag.ch/geoportal
 pläne schadstoffe
 leitungen
 diverses katasterinformationen

programme www.dasgebaeudeprogramm.ch
 www.energieberatung.jetzt

werbung in eigener sache:

beratung für steuerlichen liegenschaftsunterhalt, projektierung und umsetzung von bauvorhaben wie anbauten, Neubauten und sanierungen.

persönliche beratung **chris läubli**
 +41 79 668 28 18

chris läubli gmbh
architektur und beratung
giebelweg 12
5024 küttigen
buero@laeubligmbh.ch
www.laeubligmbh.ch
+41 62 827 28 18

police gebäudeversicherung

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



21563

Herr
Karl Schwamberger-Hofmann
Ahornweg 45
5024 Küttigen

Police Nr. 72408

Aarau, 16. November 2019
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin

Karl Schwamberger-Hofmann

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Küttigen	1211	Ahornweg 45	1973

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
28.06.1993	5.1	618	486

Gebäudebeschrieb

Wohnhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	482'000	0.330	159.05
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	Min.	5.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.330	159.05
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			16.15
Feuerschutzabgabe	482'000	0.070	33.75
Elementarschadenpräventionsabgabe	482'000	0.015	7.25
Total			380.25

Bitte auch Rückseite beachten

auszug grundbuchdaten:



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Küttigen / 7543

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4008 Küttigen
Grundstück-Nr.: 7543
E-GRID: CH 85762 38252 64
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Stich
Ahornweg
Plan-Nr.*: 96
Fläche*: 559 m2
Kulturart*: Gartenanlage, 458 m2
Gebäude*: Wohnhaus, Vers.-Nr. 1211, 101 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (6656)

Eigentum:

Alleineigentum
Schwamberger Karl, 08.06.1939

15.10.1990 001-3156 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

28.02.1972 001-486 (R) **Zivilschutzraum-Mitbenützung** ID.001-1955/056544
z.L. LIG Küttigen/7548
z.L. LIG Küttigen/7549
z.L. LIG Küttigen/7550
z.L. LIG Küttigen/7551
z.L. LIG Küttigen/7552
z.L. LIG Küttigen/7553
28.02.1972 001-486 (L) **Durchleitungsrechte** ID.001-1955/058369
z.G. LIG Küttigen/7505
z.G. LIG Küttigen/7528
z.G. LIG Küttigen/7540
z.G. LIG Küttigen/7541
z.G. LIG Küttigen/7542
z.G. LIG Küttigen/7544
z.G. LIG Küttigen/7545
z.G. LIG Küttigen/7546
z.G. LIG Küttigen/7547
z.G. LIG Küttigen/7548
z.G. LIG Küttigen/7549
z.G. LIG Küttigen/7550

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Küttigen / 7543

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Dienstbarkeiten:

			z.G. LIG Küttigen/7551 z.G. LIG Küttigen/7552 z.G. LIG Küttigen/7553 z.G. LIG Küttigen/7655 z.G. LIG Küttigen/7739 z.G. LIG Küttigen/8448
28.02.1972 001-486	(R)	Durchleitungsrechte	ID.001-1955/058369 z.L. LIG Küttigen/7505 z.L. LIG Küttigen/7528 z.L. LIG Küttigen/7540 z.L. LIG Küttigen/7541 z.L. LIG Küttigen/7542 z.L. LIG Küttigen/7544 z.L. LIG Küttigen/7545 z.L. LIG Küttigen/7546 z.L. LIG Küttigen/7547 z.L. LIG Küttigen/7548 z.L. LIG Küttigen/7549 z.L. LIG Küttigen/7550 z.L. LIG Küttigen/7551 z.L. LIG Küttigen/7552 z.L. LIG Küttigen/7553 z.L. LIG Küttigen/7655 z.L. LIG Küttigen/7739 z.L. LIG Küttigen/8448
28.02.1972 001-486	(R)	Gemeinschaftsantenne	ID.001-2011/009099 z.L. LIG Küttigen/7655

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

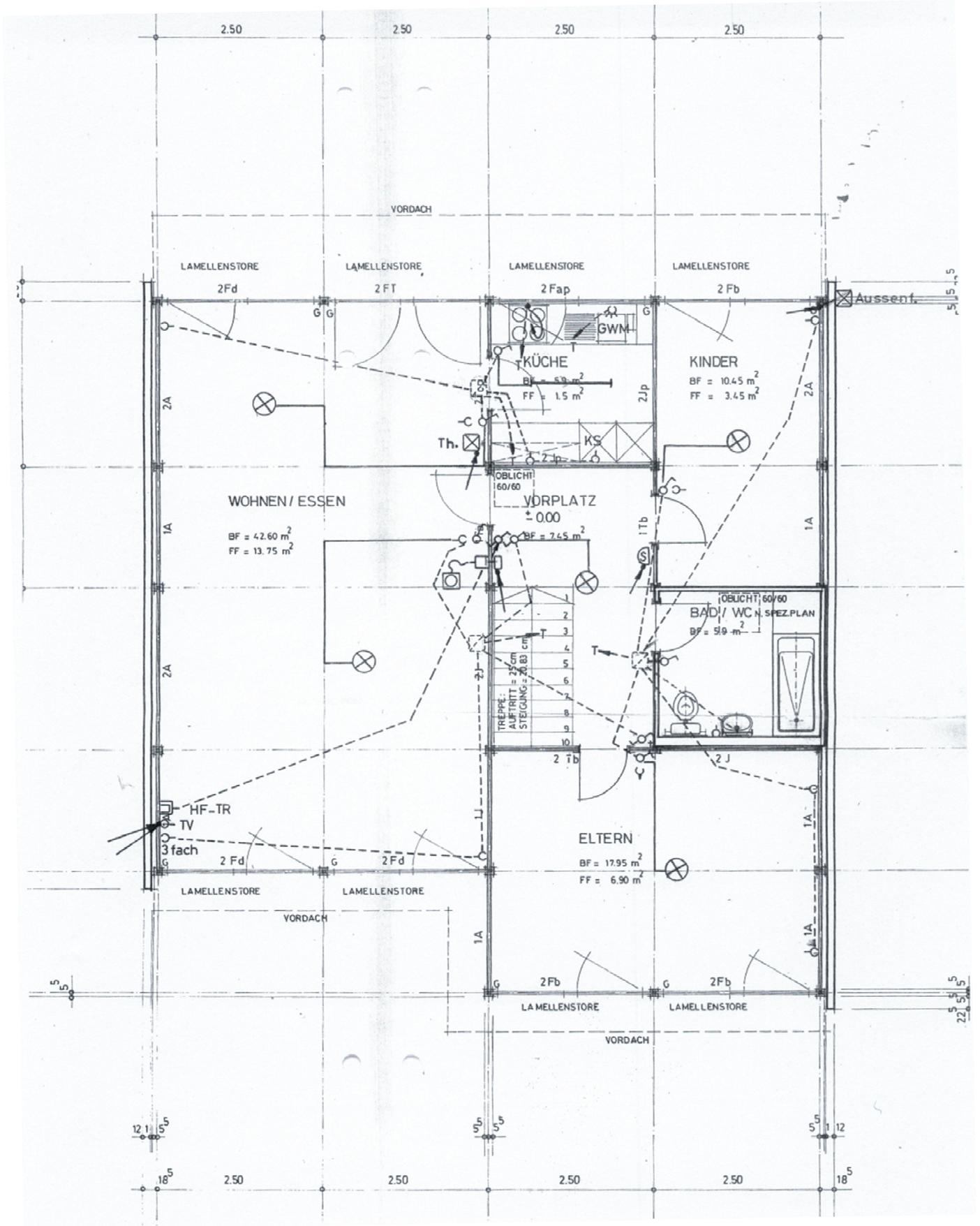
Grundpfandrechte:

04.01.1973 001-34		1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 93'000.00, Max. 7%, ID.001-2013/008255, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)
04.01.1973 001-35		1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 93'000.00, Max. 7%, ID.001-2013/008256, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)
30.06.1988 001-2702		2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 264'000.00, Max. 9%, ID.001-2013/008257, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)

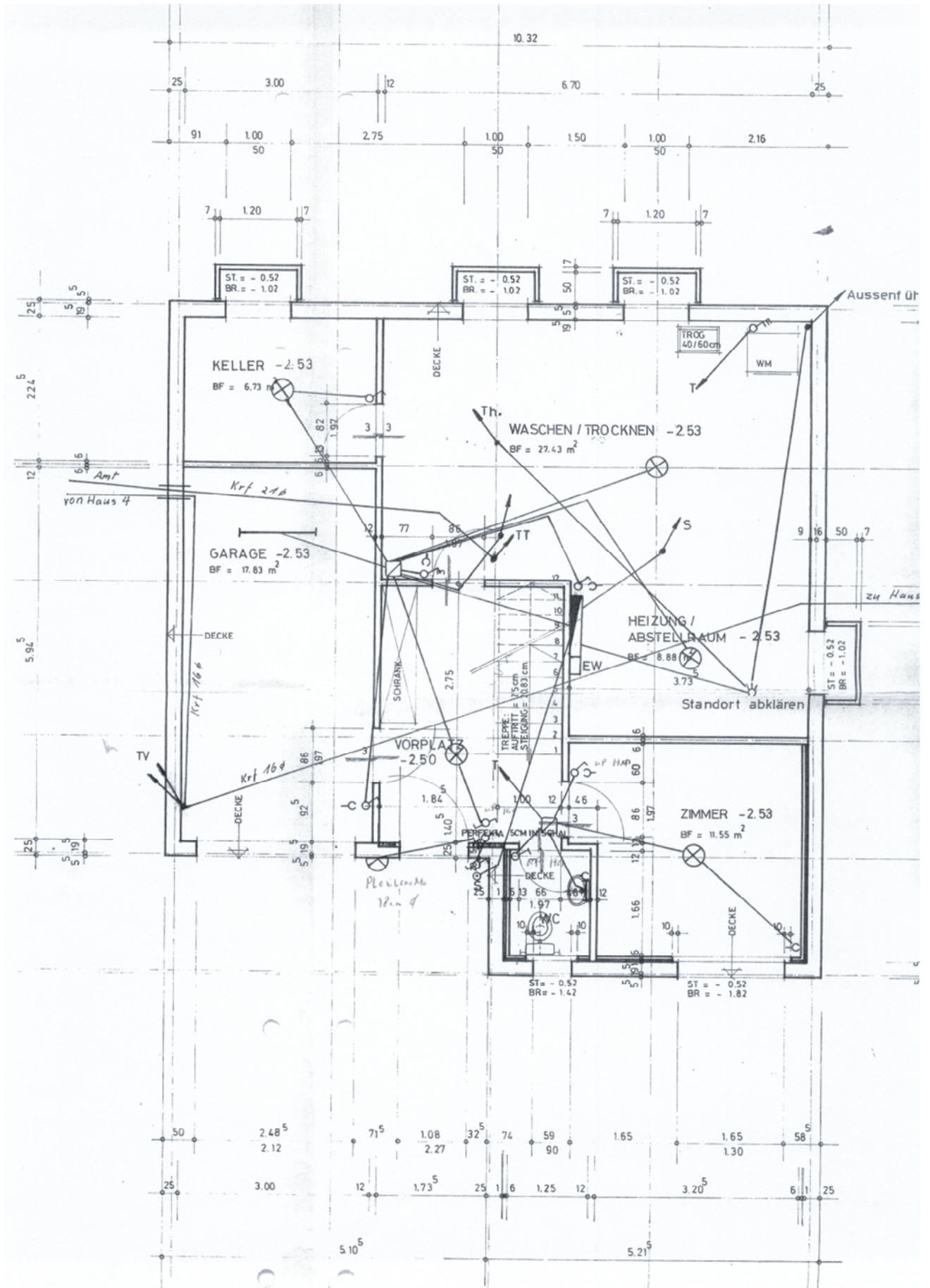
Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. Mai 2020: keine
Geometergeschäfte bis 10. Mai 2020: keine

grundriss obergeschoss



grundriss erdgeschoss



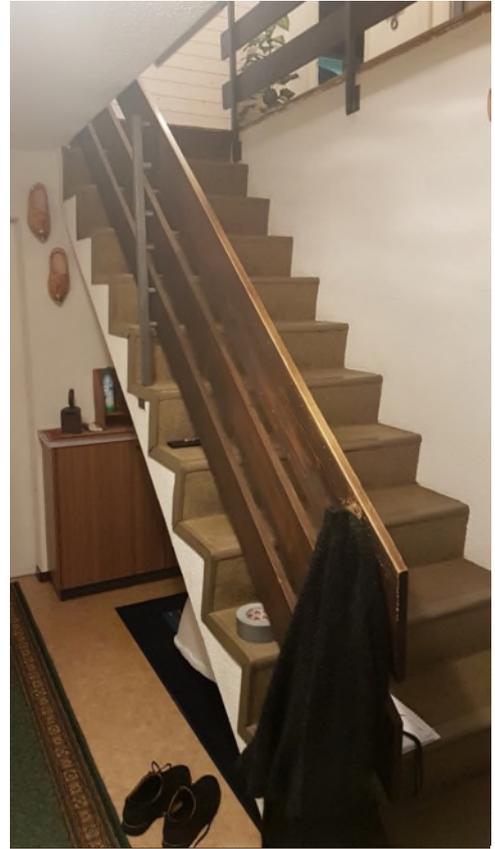
zimmer erdgeschoss



nasszelle erdgeschoss



gang erdgeschoss



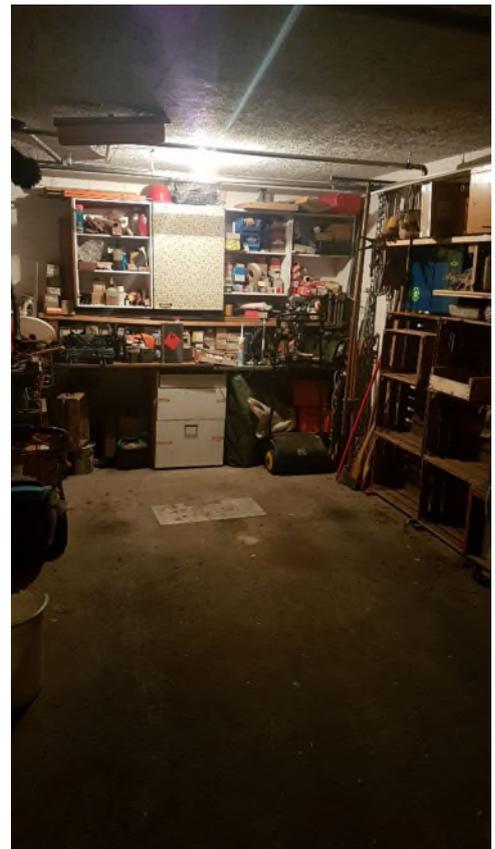
technikraum erdgeschoss



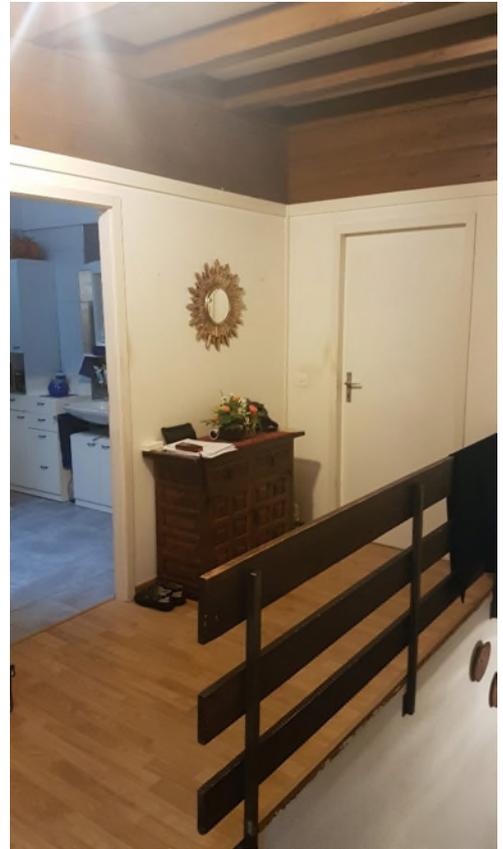
keller erdgeschoss



garage



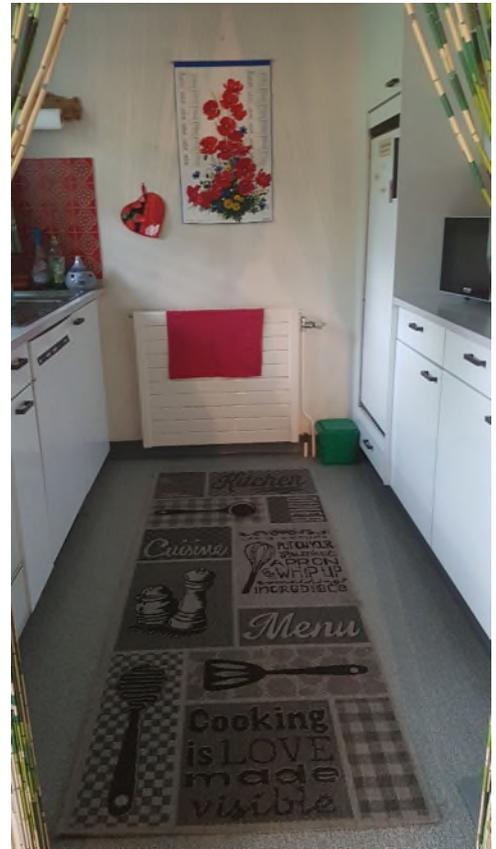
gang obergeschoss



nasszelle obergeschoss



küche obergeschoss



zimmer gross obergeschoss



zimmer klein obergeschoss



wohzimmer / esszimmer obergeschoss



laube westseite



laube westseite



zufahrt ostseite



