

bauland
parzelle 3262
rothübelstrasse . 5630 muri ag



verkauf



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

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

1. grundstückdaten

1.1

	grundbuch
gemeinde	muri (bfs 4236)
grundstück nr.	3262
e-grid	ch 77328 47056 25
dominierte grundstücke	
lagebezeichnung	rothübel
plan-nr.	66
fläche	1'511 m ²
kulturart	gebäude, 56 m ² gartenanlage, 1'455 m ²
gebäude	schof (ehemals bienenhaus), vers.-nr. 515, 19 m² schof, vers.-nr. 488, 37 m²

bezüglich anmerkungen, vormerkungen, dienstbarkeiten und grundlasten sowie grundpfandrechte verweisen wir auf die eintragungen im grundbuch.

1.2.

art/topographie

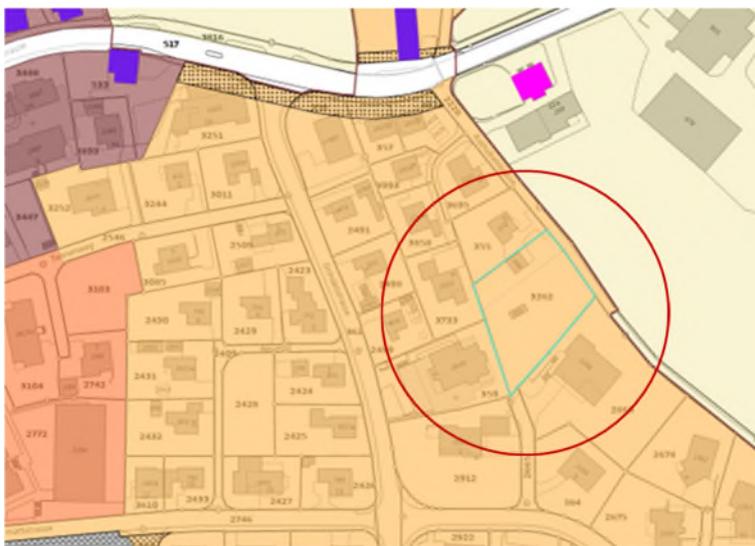
grundstück – beschrieb

das trapezförmige grundstück weist eine ungleichmässige, coupierte geländeform auf.



situation

zonen- u. bauvorschriften wohnzone w2 mit einer ausnützungsziffer von 0.45 sowie an der bauzonengrenze befindend.



bauzonenplan

nutzung / erschliessung das grundstück ist über die rothübelstrasse erschlossen; die werkleitungen in der parzelle sind teil eines allfälligen bauprojektes.

bauten auf dem grundstück stehen noch zwei baufällige, in holz errichtete schöpfe. diese werden als abbruchreif eingestuft. das gelände ist stark mit sträuchern und bäumen überwachsen.

altlasten / ökorisiken es ist kein eintrag im kataster der der belasteten standorte vorhanden. es besteht auch keine hochwassergefährdung.

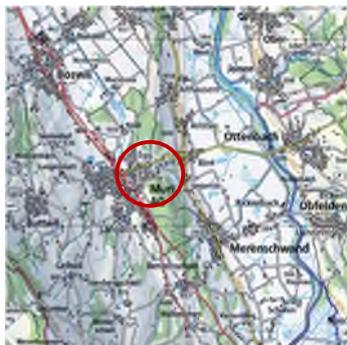
gemäss webseite des bundesamtes für gesundheit, besteht im bereich der zu bewertenden parzelle bei einem mittleren vertrauensindex eine 7% wahrscheinlichkeit den radonreferenzwertes von 300 bq/m^3 in gebäuden zu überschreiten. die radonbelastung kann jedoch fallweise sehr unterschiedlich sein. um eine konkrete belastung nachzuweisen, müsste eine messung vor ort vorgenommen werden.

1.3 lage

standort leicht erhöhte lage am rande eines beliebten, am östlichen bauzonensrand befindlichen wohnquartiers.



luftaufnahme



makrolage



mikrolage

besonnung, aussicht	die besonnung auf das grundstück wird mit gut beurteilt, aus erhöhten baugeschossen besteht teilweise fernsicht über die ortschaft.
immissionen	es ist mit keinen wesentlichen beeinträchtigungen zu rechnen.
verkehrserschliessung	die bushaltestelle lässt sich zu fuss einfach erreichen. muri verfügt auch über einen bahnhof (regionalverkehr). der autobahnanschluss der a4 in obfelden ist in 10 bis 15 fahrminuten erreichbar.
infrastruktur / einkauf	bezirkshauptort muri bietet diverse vielfältige möglichkeiten (einkauf, banken, vereine usw.)
schulen / kindergärten	sämtliche schulstufen können im ort besucht werden.
steuern	der gemeindesteuerfuss für natürliche personen liegt derzeit bei 102 % (der kantonale steuerfuss beträgt 112 %).

2. allgemeine informationen

2.1. gemeinde

2.1.1 portrait

lage	muri
bezirk	muri
kanton	aargau
höhe über meer	478 m.ü.m. (zentrum) 635 m.ü.m. (höchster punkt) 431 m.ü.m. (tiefster punkt)
fläche	1'234 ha (davon 248 ha wald)

einwohnerzahlen

einwohner per 31.12.2021	8'377
schweizer	6'532
ausländer	1'919
stimmberichtigte	5'283 (wovon 385 ortsbürger)

steuerfuss

kanton aargau	112 %
gemeinde muri	102 %
römisch-katholische kirche	21 %
evangelisch-reformierte kirche	17 %
christlich-katholische kirche	23 %

2.1.2 distanzen

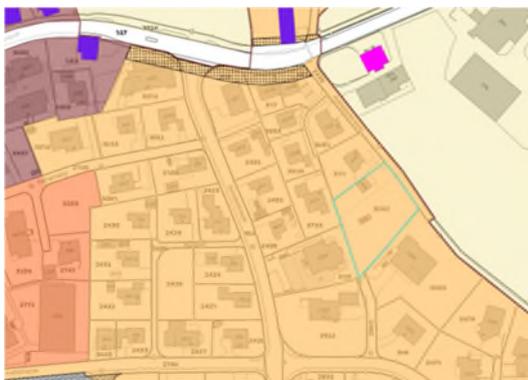
primarschulen / kindergarten / oberstufenschulen	10 min / ca. 800 m
einkaufsmöglichkeiten / arzt / zahnarzt / bank	12 min / ca. 900 m
bahn / bus	12 min / ca. 900 m [bahnhof muri]
autobahn	9 km / ca. 12 min
flughafen	90 km / ca. 90 min [basel mulhouse] 33 km / ca. 45 min [zürich]



luftaufnahme

2.2. regelwerke und vorschriften

2.2.1 baumasse	bauzone	wohnzone 2 [w2]
	ausnützungsziffer	0.45
	geschosse	2 vollgeschosse
	grenzabstände	4 m kleiner
		6 m grosser
	gebäudehöhen max.	11.0 m



bauzonenplan

auszug aus der bno

§ 12

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W3+ dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

² In den Wohnzonen W3 und W3+ ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

³ Werden in den Wohnzonen W1 und W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'500 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

3. diverse unterlagen

3.1 allgemein	über die gemeinde	www.muri.ch bauordnung zonenplan gebührenreglemente
	pläne / schadstoffe	www.ag.ch/geoportal

4. verkaufspreis / ablauf verkaufsverhandlungen

- 4.1 verhandlungsbasis** **1'800'000 chf.** [nur verkauf gesamte bauparzelle]
- der verkaufspreis von 1'800'000 chf. wurde als verhandlungsbasis durch die verkäuferschaft festgelegt.
- 4.2 anbotseingang** die erste anbotsrunde endet am **30.04.2023.**
- 4.3 zuschlag** die bis dahin eingegangenen anbote werden mit der verkäuferschaft besprochen und der höchstbietende kaufinteressent erhält danach den zuschlag. es werden seitens der verkäufer keine preisnachfragen gemacht. seitens kaufinteressenten besteht aber die möglichkeit, die eingabe des anbotes noch zu korrigieren bis zum **30.04.23.**
- 4.4 bankzusage** mit dem einreichen des anbotes muss eine unverbindliche bankzusage [finanzierungszusage] für die finanzierung des gesamtbetrages vorgelegt werden.
- 4.5 information** nach überprüfung der eingegangenen anbote und deren schriftlichen finanzierungszusagen, wird der kaufzuschlag der ausgewählten käuferschaft schriftlich mitgeteilt.
- 4.6 reservation/gebühr** nach unterzeichnung einer **reservationsvereinbarung** zwischen dem kaufinteressenten und der verkäuferschaft wird eine reservationsgebühr von **50'000 chf.** fällig. eingang auf ein separates konto der verkäufer. nach eingang dieser reservationsgebühr wird die baulandparzelle ausschliesslich für diesen kaufinteressenten reserviert und von der insertion zurückgezogen.
nach eingang dieser reservationsgebühr wird die ausarbeitung des kaufvertrags durch einen notar, ausgewählt durch die verkäufer, in auftrag gegeben.
- 4.7 rücktritt** tritt der kaufinteressent nach abschluss und unterzeichnung des kaufvertragentwurfs vom möglichen kauf zurück, werden dem kaufinteressenten **40'000.- chf.** von der reservationsgebühr zurückerstattet. 10'000 chf. werden zurückbehalten, um angefallene kosten von notar, verkäufer, makler und eine zusätzliche, erneuten insertion zu tilgen.
- 4.8 eingabe** das anbot muss schriftlich abgegeben werden und ist an folgende adresse zu richten:
- chris läubli gmbh**
architektur . immobilien . geopathologie
giebelweg 12 . 5024 küttigen
+41 62 827 28 28 / +41 79 668 28 18
www.laeubligmbh.ch / buero@laeubligmbh.ch
- 4.9 formular** liegt der dokumentation unter absatz 8 bei.

5. fotos

panoramasicht 1



panoramasicht 2



sicht richtung süd



sicht richtung nord



sicht richtung west



sicht richtung ost



6. besichtigung

6.1 bewilligung

das grundstück darf auch ohne begleitung durch den makler von der strasse her besichtigt werden. fotos dürfen ausschliesslich für den eigengebrauch gemacht werden.

wir bitte sie eindringlich, das grundstück nicht zu betreten und/oder sogar vermessungs- und markierungsarbeiten darauf vorzunehmen.

nachbarn oder parzellenagrenzende eigentümer sind bitte nicht zu stören oder zu kontaktieren, da sie nicht in den verkaufprozess eingebunden sind.

vielen dank für ihr verständnis !

7. in eigener sache

7.1 fragen

ich stehe ihnen gerne zur verfügung bei der projektierung und umsetzung von bauvorhaben.

persönliche beratung

chris läubli +41 79 668 28 18

chris läubli gmbh

architektur . immobilien . geopathologie

giebelweg 12

5024 küttigen

+41 62 827 28 28

+41 79 668 28 18

www.laeubligmbh.ch

buero@laeubligmbh.ch

anmeldeformular für kaufinteressenten

objekt **baulandparzelle . parzelle 3262 . rothübelstrasse . 5630 muri ag**

personalien

person 1 / person 2 / firma

name, vorname,
firma :

strasse, nr. :

plz, wohnort :

tel. privat /
mobile :

p:

m:

tel. geschäft :

e-mail:

geb. datum:

zivilstand :

ledig:

geschieden

verheiratet:

getrennt

anzahl personen :

total _____

davon kinder _____

bürgerort :

beruf :

güterstand :

gütergemeinschaft

gütertrennung

art der nutzung :

erstwohnsitz

zweitwohnsitz

nutzung :

familiendomizil

ferierendomizil

mögliche
finanzierende
bank :

dem anmeldeschreiben ist eine unverbindliche, schriftliche
finanzierungszusage einer schweizer bank beizulegen.

unser kaufangebot [betrag] : _____ chf.

basis verhandlungspreis: 1'800'000.- chf.

[nur kauf der gesamten parzelle möglich]

wir bestätigen unser anbot

unterschrift :

ort, datum :

wichtig: alle angaben werden streng vertraulich behandelt und nicht an dritte weitergegeben.
ihre gemachten angaben werden nach verkauf der baulandparzelle bei uns vernichtet !