

VERKAUFSDOKUMENTATION



Mehrfamilienhaus mit
Erweiterungspotential
Oberdorfstr. 21, 5107 Schinznach Dorf

Inhalt

Facts und Figures	3
Mieterspiegel	4
Beschrieb	5
Makrolage	6
Impressionen	7 - 10
Grundriss	11 - 14
Kataster	15
Kontakt	16



Annina Lehmann

Alexander Riesch

Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	5107 Schinznach Dorf
Objektadresse	Oberdorfstrasse 21

Grundstück	
Kataster-Nr.	1208 / 263
Grundstückfläche m²	642
Bauzone	Dorfzone

Verkauf	
Verkaufspreis CHF	1 590 000
Einstellplatz CHF	à 35 000
Verkaufsprozess	First come, first served

Liegenschaft	
Baujahr	1900 Haus 49b
	1960 Haus 49a
	1980 Haus 50
Wohnungen	4
Total Etagen	4
Total Wohnfläche m²	408
Nebenfläche m²	273
Kubatur m3	1566
Heizung	Wärmepumpe (Bj. 2010)
Parkmöglichkeiten	4 Aussenparkplätze
	2 Einstellplätze in unmittelbarer Nähe



Mieterspiegel

Wohnungen	Liegenschaft 50	Liegenschaft 50	Liegenschaft 49A	Liegenschaft 49B
Zimmer	2,5	7,5	4,5	5,5
Nettomiete in CHF	780	1 790	1 600	1 500
Nebenkosten in CHF	100	200	180	180
Mietbeginn	01.10.2025	01.04.2011	01.04.2016	01.10.2016

Parkplätze	Mieteinnahmen Netto in CHF	Nebenkosten in CHF
Carport	70	0
Carport	70	0
Einstellplatz	80	10
Einstellplatz	120	0

Total	Total pro Monat	Total pro Jahr
Nettomiete CHF	6 010	72 120
Nebenkosten CHF	670	8 040
Bruttomiete CHF	6 680	80 160
Total CHF	6 680	80 160

Beschrieb



Allgemein

Die Überbauung besteht insgesamt aus vier Parteien. Im Haus 49a und 49b befindet sich eine 4,5 sowie eine 5,5-Zimmer-Wohnung, welche im Dachstock noch Erweiterungspotenzial bietet. Hier könnten bspw. eine Loftwohnung oder zwei kleinere Wohnungen entstehen. Im Haus Nummer 50 ist derzeit eine 7,5-Zimmer-Wohnung und eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Unterstellplätzen sowie 2 Besucherparkplätze. Auch hier wäre mit einfachen Schritten denkbar, die 7,5-Zimmer-Wohnung in zwei Wohnungen zu unterteilen, um mehr Mieteinnahmen zu erzeugen.

Des weiteren befinden sich zwei weitere Einstellplätze in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und es empfiehlt sich, sie mitzukaufen.

Die langjährige und umgängliche Mieterschaft ist daran interessiert, weiterhin in den Wohnungen zu bleiben.

Dies bietet einem Käufer von Beginn an eine gewisse finanzielle Sicherheit und Rendite.

Haustechnik

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und wurde über die Jahre ausgiebig unterhalten, renoviert und instand gehalten. Im Jahr 2010 wurde neben dem gesamten Strom, eine neue Wärmepumpe installiert, die Aussenfassade isoliert und neue Fenster (3-Fach Verglasung) eingebaut. Das Innenleben der Liegenschaft erhielt neue Böden, Küchen sowie zeitlose Sanitärbereiche.

Zudem wurde jede Wohnung mit einem eigenen Zähler ausgestattet, was den Verwaltungsaufwand verringert.

Auf Wunsch und bei ernsthaftem Interesse, überlasse ich Ihnen gerne eine detaillierte Renovationsliste.

Mieterschaft

Die Mieterschaft besteht aus zwei Familien, die eine wohnhaft in der 7,5-Zimmer-Wohnung und die Zweite wohnhaft in der 4,5-Zimmer-Wohnung.

In der 5,5-Zimmer Wohnung lebt ein junges Paar und die 2,5-Zimmer-Wohnung wird von einem alleinstehenden Herrn bewohnt, welcher per 01.10.2025 eingezogen ist. Insgesamt belaufen sich die Brutto-Mieteinnahmen inkl. Einstellplätze bei einer Vollvermietung auf CHF 6'680.00 monatlich oder CHF 80'160.00 jährlich.

Makrolage

Die Gemeinde Schinznach ist Zentrumsgemeinde des Schenkenbergertals. Die Gemeinde zählt rund 2'400 Einwohner und ist gut gelegen. Schinznach Dorf ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie auch mit dem Individualverkehr sehr gut erreichbar.

Das Naherholungsgebiet erstreckt sich von der Auenlandschaft an der Aare über den 31 Hektaren grossen Rebberg bis hin zum 731 Meter hohen Hausberg Grund.

Makrolage	
Nachbarn	Einige Familien mit Kindern, jedoch recht durchmischt
Öffentlicher Verkehr	Ca. 400 m zur Posthaltestelle
Schulen, Kindergarten	Sind im Dorf vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 400 Meter zum Volg
Nächstgrössere Ortschaften	Ca. 10 Minuten Fahrtweg nach Brugg Ca. 15 Minuten Fahrtweg nach Lenzburg



Impressionen



Frontsicht



Gartenhälfte

Impressionen



Küche



Wohnzimmer

Impressionen



Zimmer



Badezimmer

Impressionen



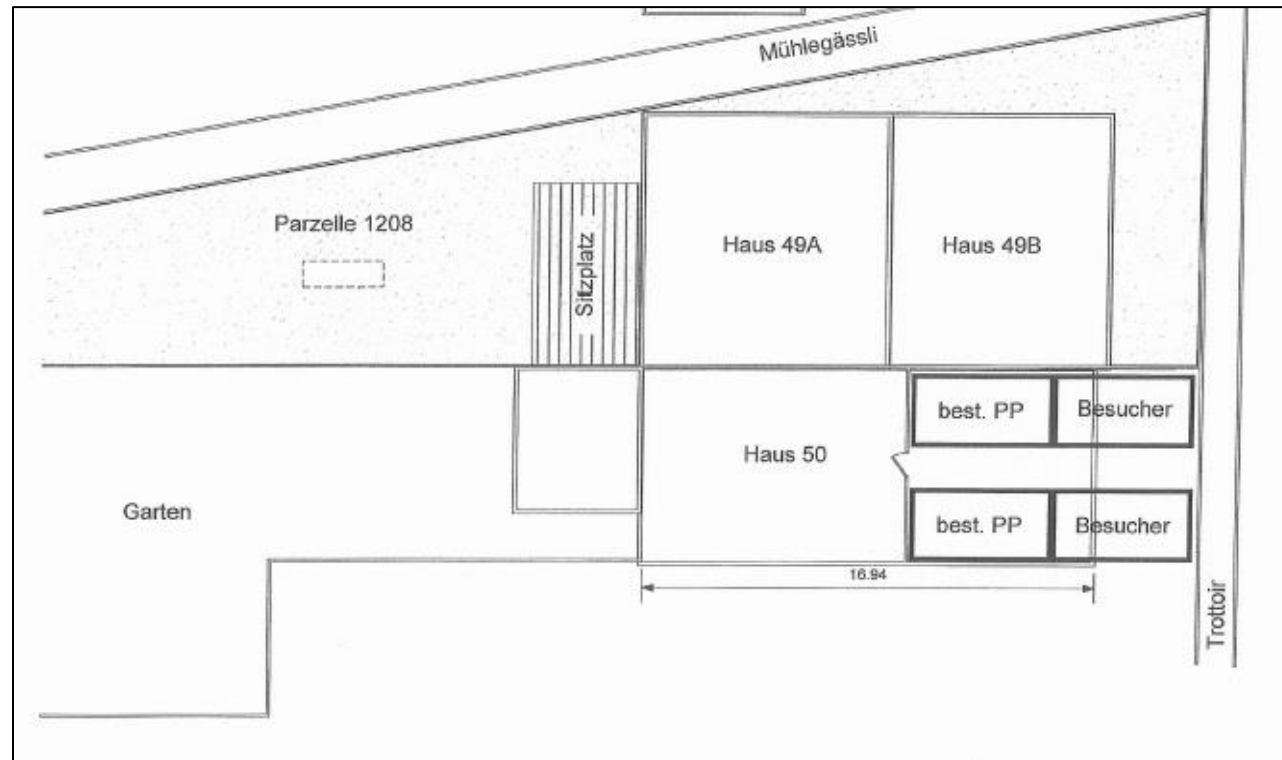
Dachstock Haus 49



Dachstock Haus 49

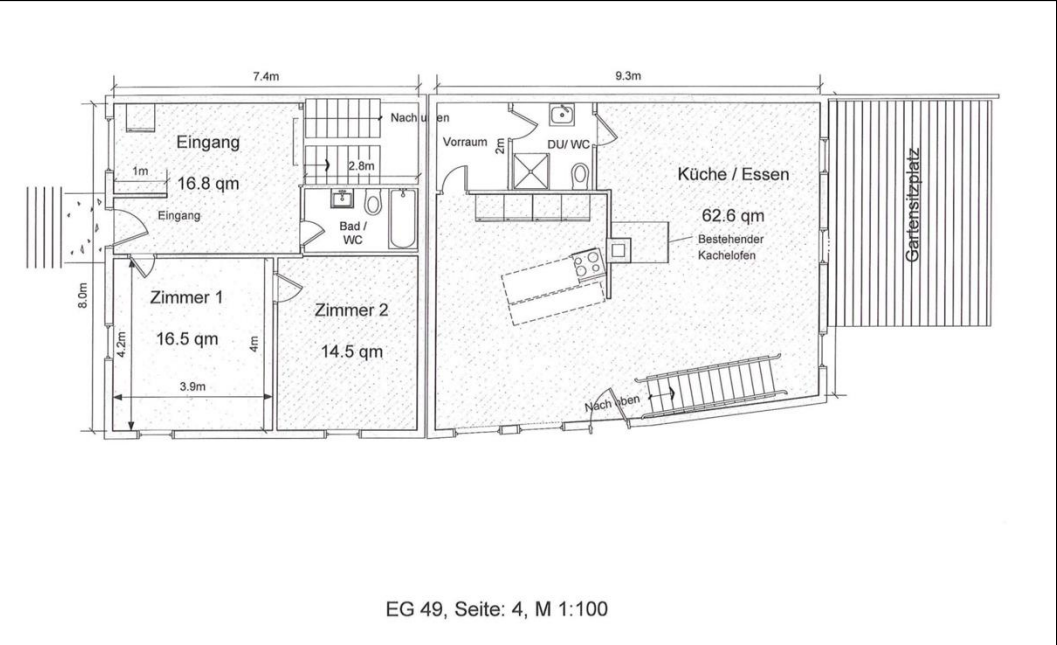
Grundriss

Übersicht Liegenschaftseinteilung



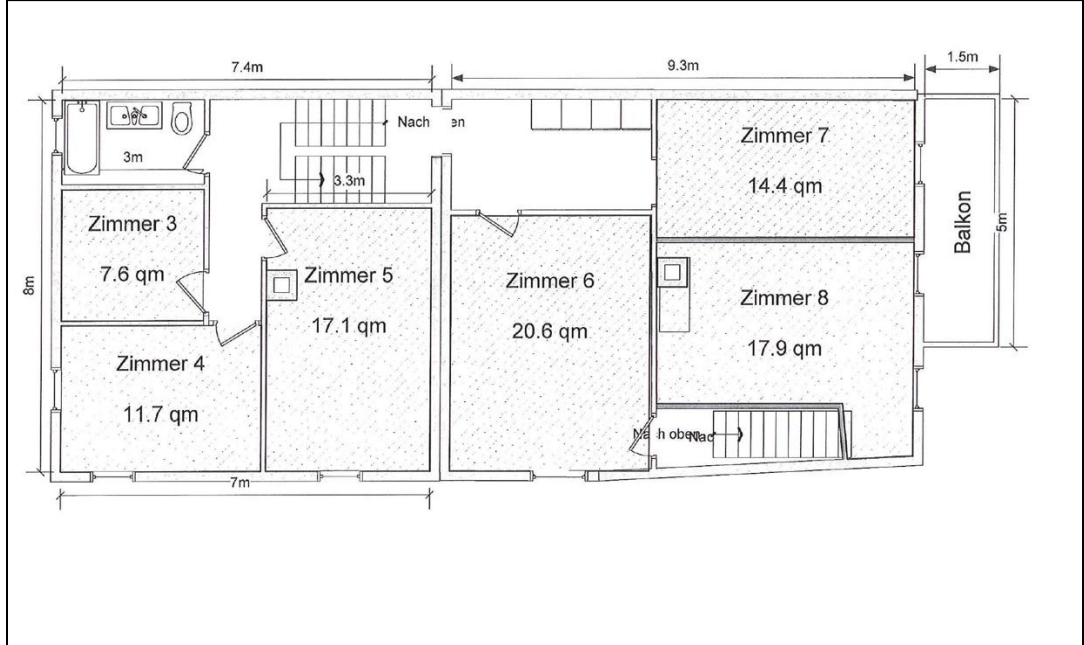
Grundriss

Haus 49a und 49b, Erdgeschoss



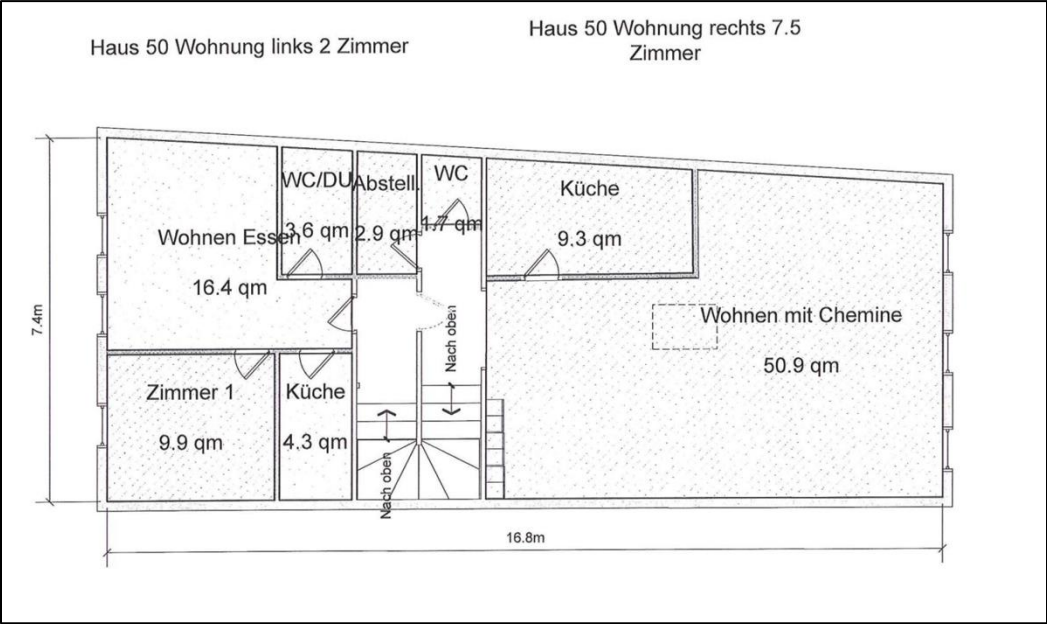
*Die Grundrisspläne können Abweichungen haben

Haus 49a und 49b, Obergeschoss



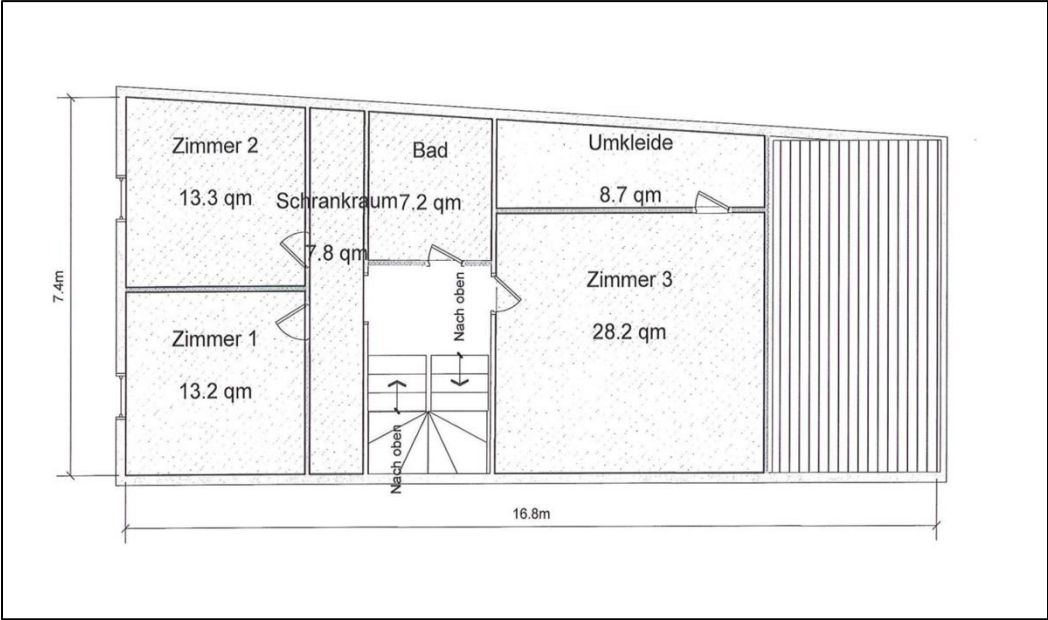
Grundriss

Haus 50, 1. Obergeschoss



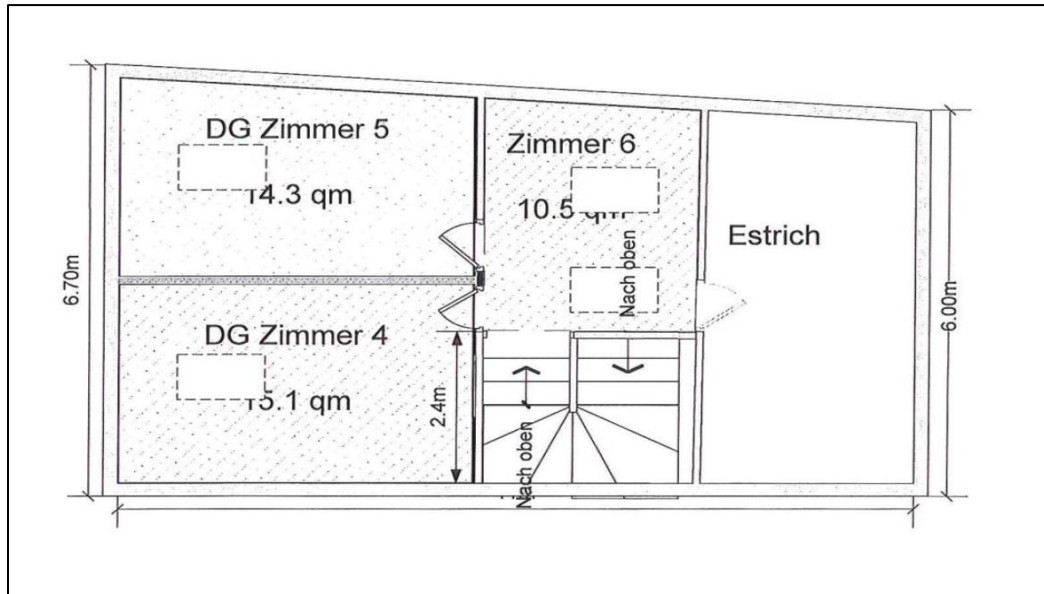
*Die Grundrisspläne können Abweichungen haben

Haus 50, 2. Obergeschoss



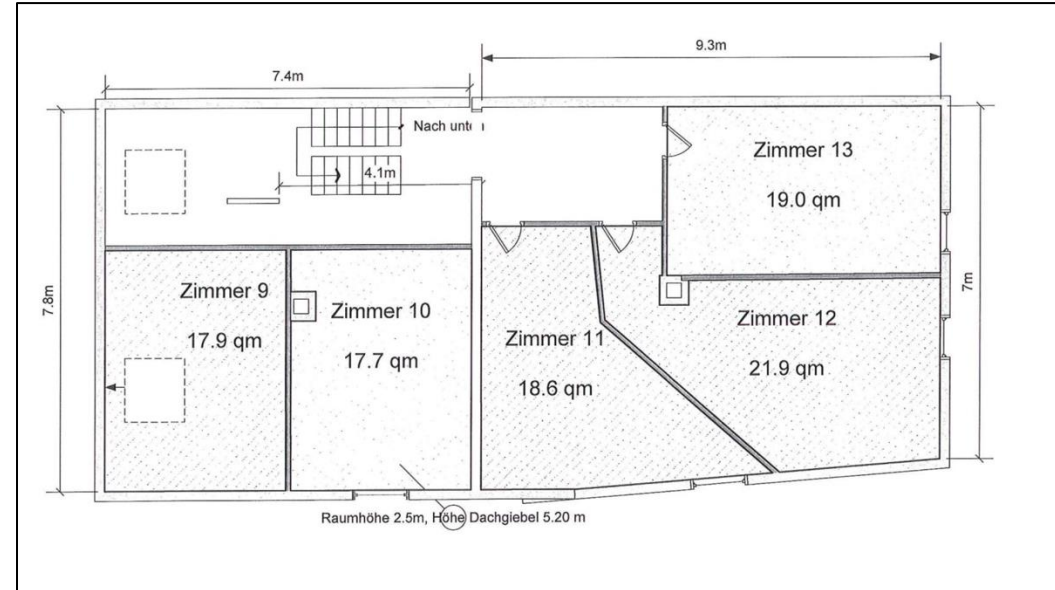
Grundriss-Dachgeschoss

Haus 50, Dachgeschoss



*Die Grundrisspläne können Abweichungen haben

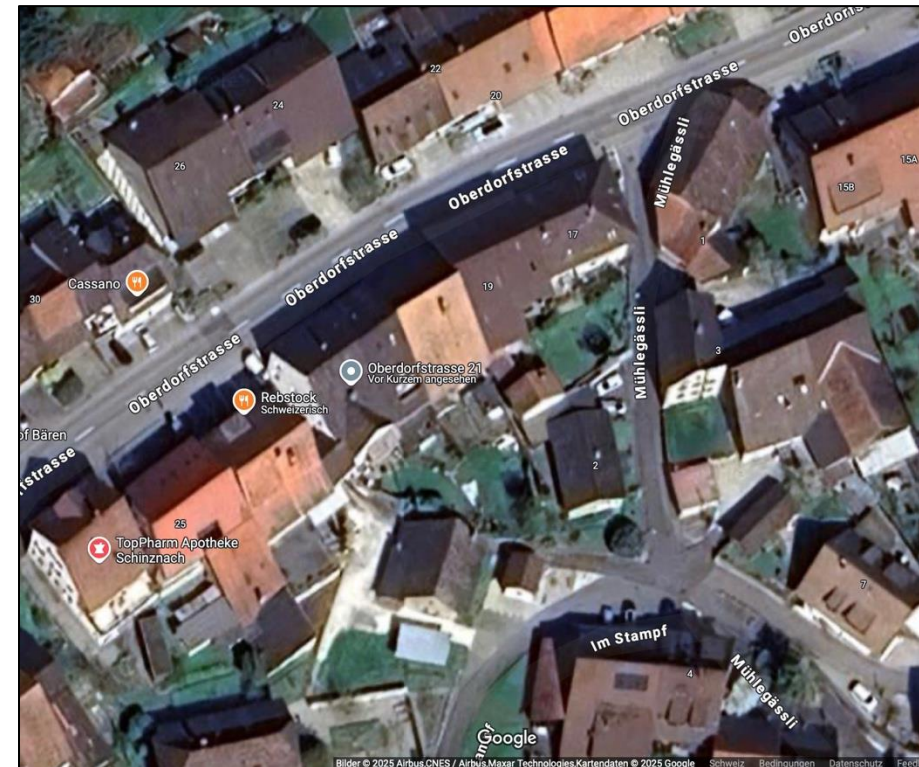
Haus 49a und 49b, Dachgeschoss



Erweiterungspotenzial

Bei diesem Grundrissplan handelte es sich um eine Möglichkeit wie weitere Zimmer oder eine zusätzliche Wohnung im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss aussehen könnten. Der Zwischenboden wurde bereits gemeinsam mit der Aussenfassade isoliert.

Kataster



Kontakt



Alexander Riesch

+41 76 466 88 65

a.riesch@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

post@buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich



www.buendnermakler.ch

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.