

## Verkaufsdokumentation



Eck-Reiheneinfamilienhaus in Oberentfelden



**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

## Inhaltsverzeichnis

Übersicht und Kennzahlen.....	3
Makro- und Mikrolage.....	4
Fotos .....	5
Grundrisspläne .....	21
Gebäudeversicherung .....	27
Grundbuchauszug.....	29
Interessentenformular (Kauf) .....	32

### Disclaimer:

Diese Dokumentation ist auf Basis der vorgelegten Unterlagen für den Verkauf der Liegenschaft erstellt worden und widerspiegelt die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung der Dokumentation (Überarbeitet November 2024). Obwohl der Makler die Dokumentation sorgfältig erstellt hat, können der Verkäufer und die mit dem Verkauf beauftragten Exponenten keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Massgeblich sind die im Grundbuch hinterlegten Dokumente. Diese Dokumentation dient ausschliesslich Informations- und Marketingzwecken. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.



**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

## Übersicht und Kennzahlen

Adresse der Liegenschaft:	Eck-Reiheneinfamilienhaus, Bergstrasse 16a, 5036 Oberentfelden
Verkaufspreis EFH :	985'000.-
Parzellennummer	GB Oberentfelden Nr. 694
Grundstückfläche	376 m <sup>2</sup>
Bauzone	Wohnzone W2 (Ausnützung 0.45)
Nettowohnfläche Haus:	ca. 132 m <sup>2</sup>
Kubatur (SIA116)	780 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen:	2
Minergie:	Nein
Anzahl Garagen (offen)	1
Autoabstellplätze	2
Baujahr	2001
Heizsystem	Gasheizung (2019 ersetzt)

## Makro- und Mikrolage



(Quelle: online Karten Kanton Aargau [www.ag.ch](http://www.ag.ch) (agis))

### Makrolage:

Das EFH liegt an einer relativ zentralen Lage in Oberentfelden. Die Gemeinde liegt nahe von Aarau und hat rund 8800 Einwohnern. Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 110% (Stand Jahr 2023), der Ausländeranteil beträgt rund 36%. Die Gemeinde hat diverse Einkaufsmöglichkeiten und ist sowohl mit dem Individualverkehr (Autobahnausfahrt Aarau West) als auch mit der Bahn gut erschlossen.

### Mikrolage

Das EFH liegt an der Bergstrasse zwischen dem Zentrum und dem Quartier Kirchfeld. Das Haus ist Teil einer Überbauung mit 4 Einfamilienhäusern. Beim Haus handelt es sich um ein Eckhaus mit Ausrichtung Südwest und somit optimaler Besonnung. Das Haus liegt in einem Wohnquartier mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

## Fotos



Küche (neue Küche bestellt)



**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
[info@elchimmobilien.ch](mailto:info@elchimmobilien.ch)

















**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
[info@elchimmobilien.ch](mailto:info@elchimmobilien.ch)





Terrasse im 2. OG



**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
[info@elchimmobilien.ch](mailto:info@elchimmobilien.ch)





Elternschlafzimmer mit neuem Parkett









**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
[info@elchimmobilien.ch](mailto:info@elchimmobilien.ch)



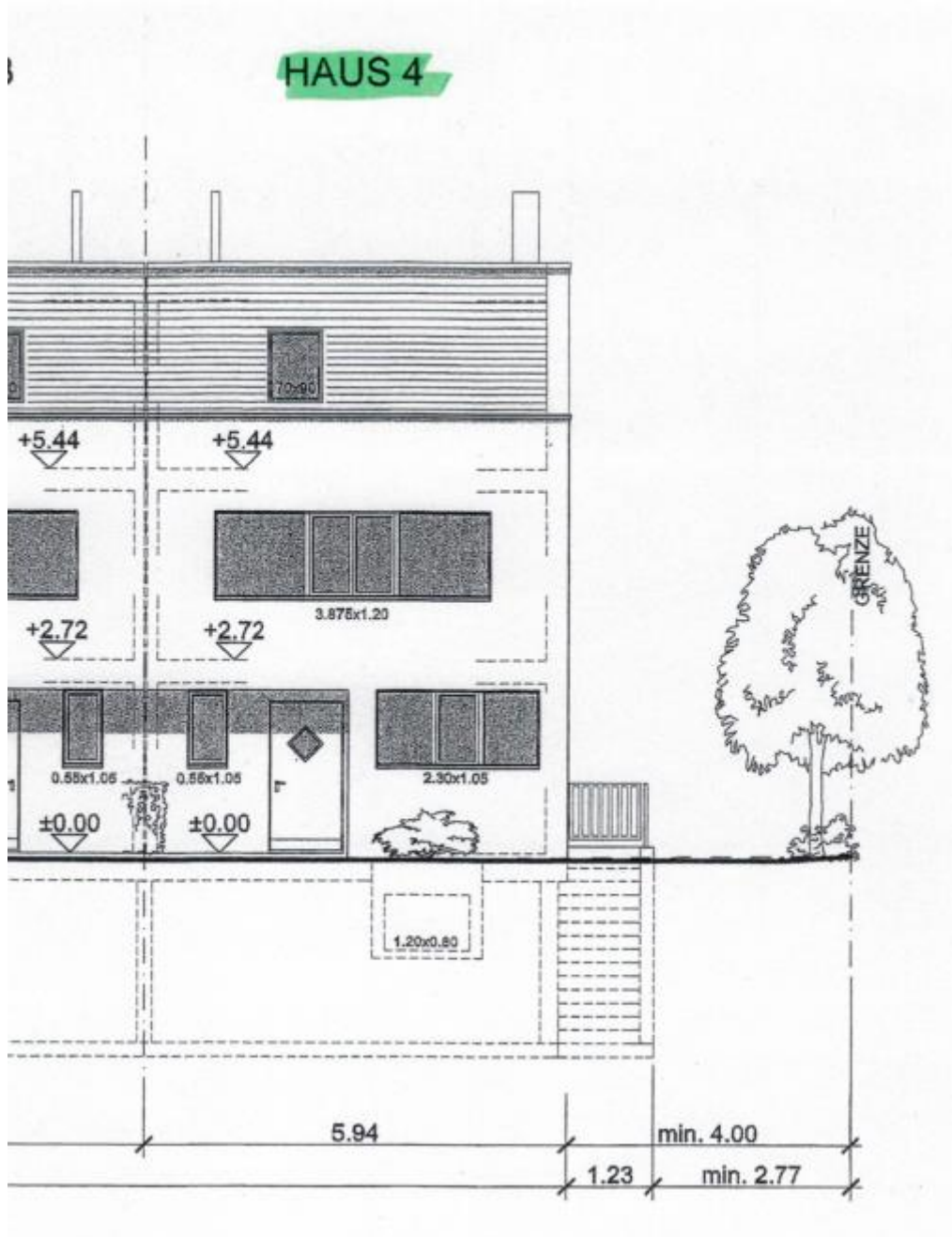


Wohnzimmer

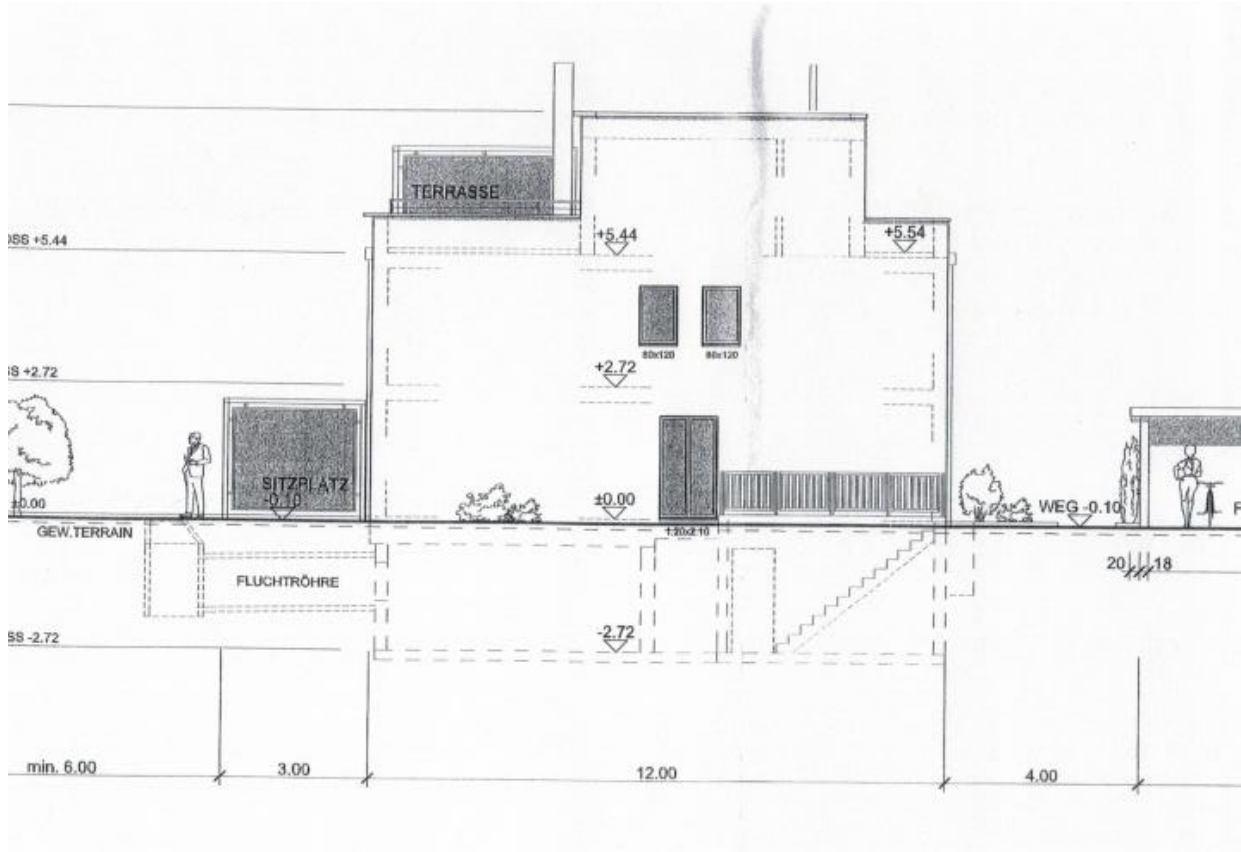


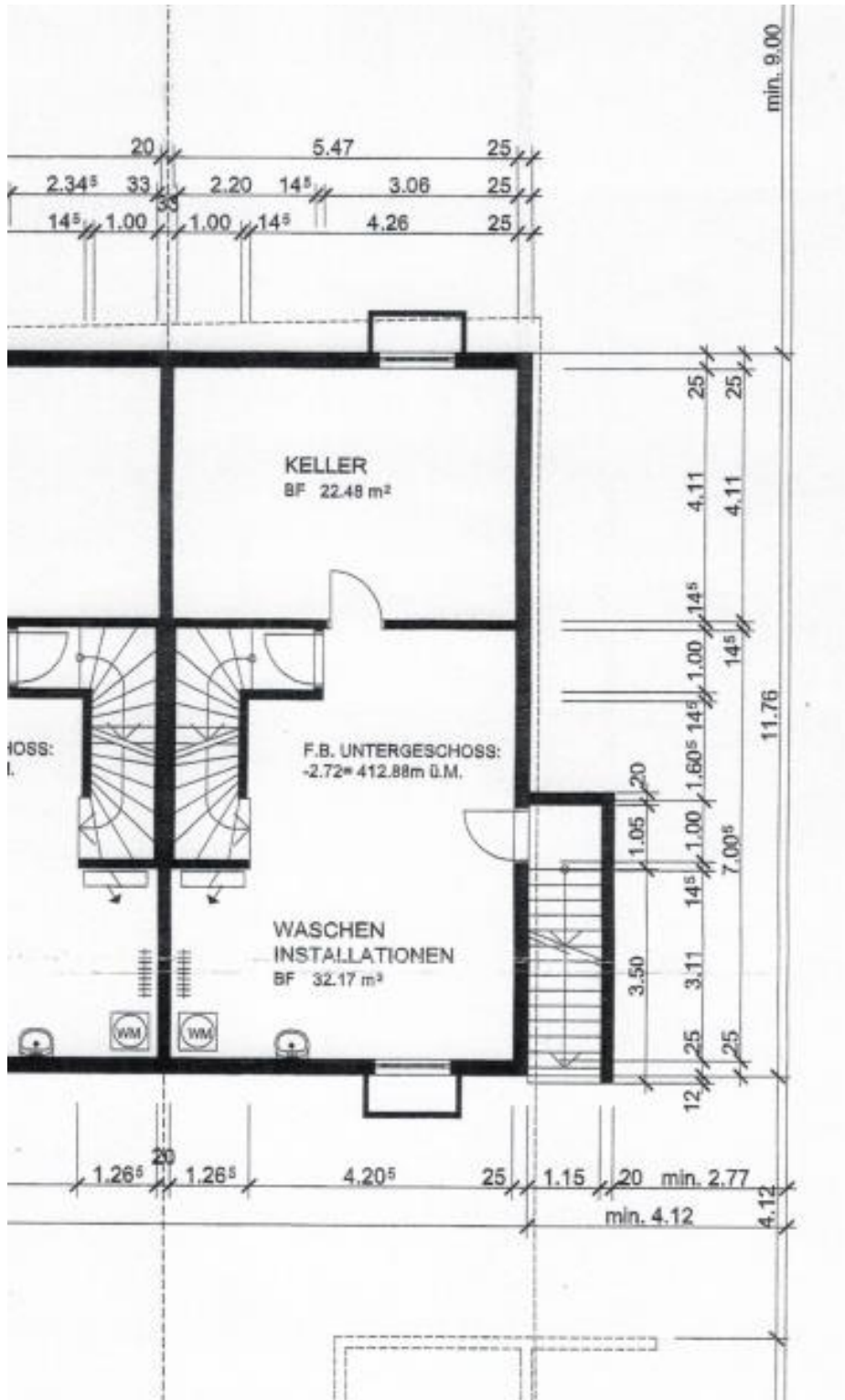
Grosszügige Kellerräume mit Waschmaschine und Trockner

## Grundrisspläne

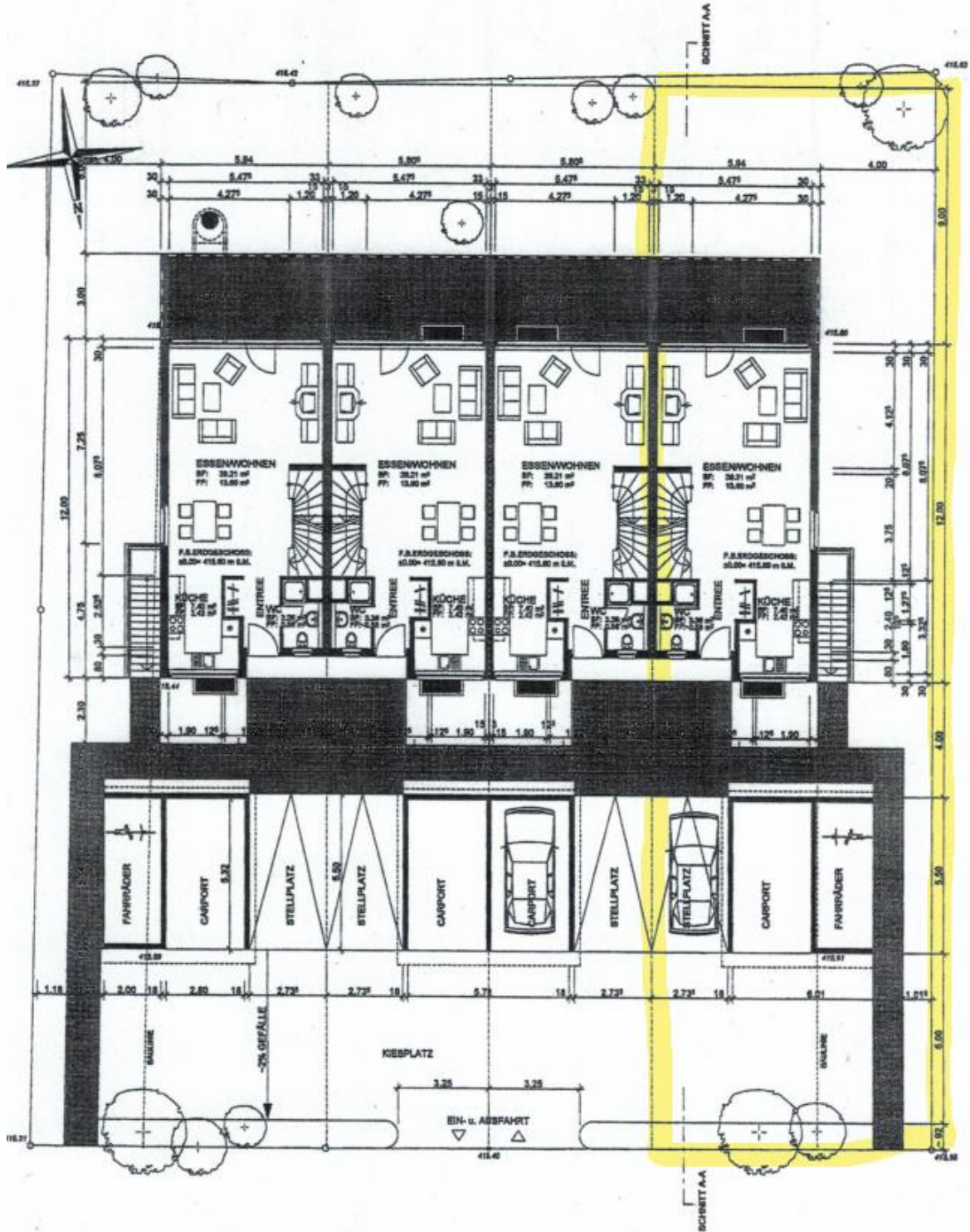


Seitenansicht Eingangsbereich





Erdgeschoss 1:200



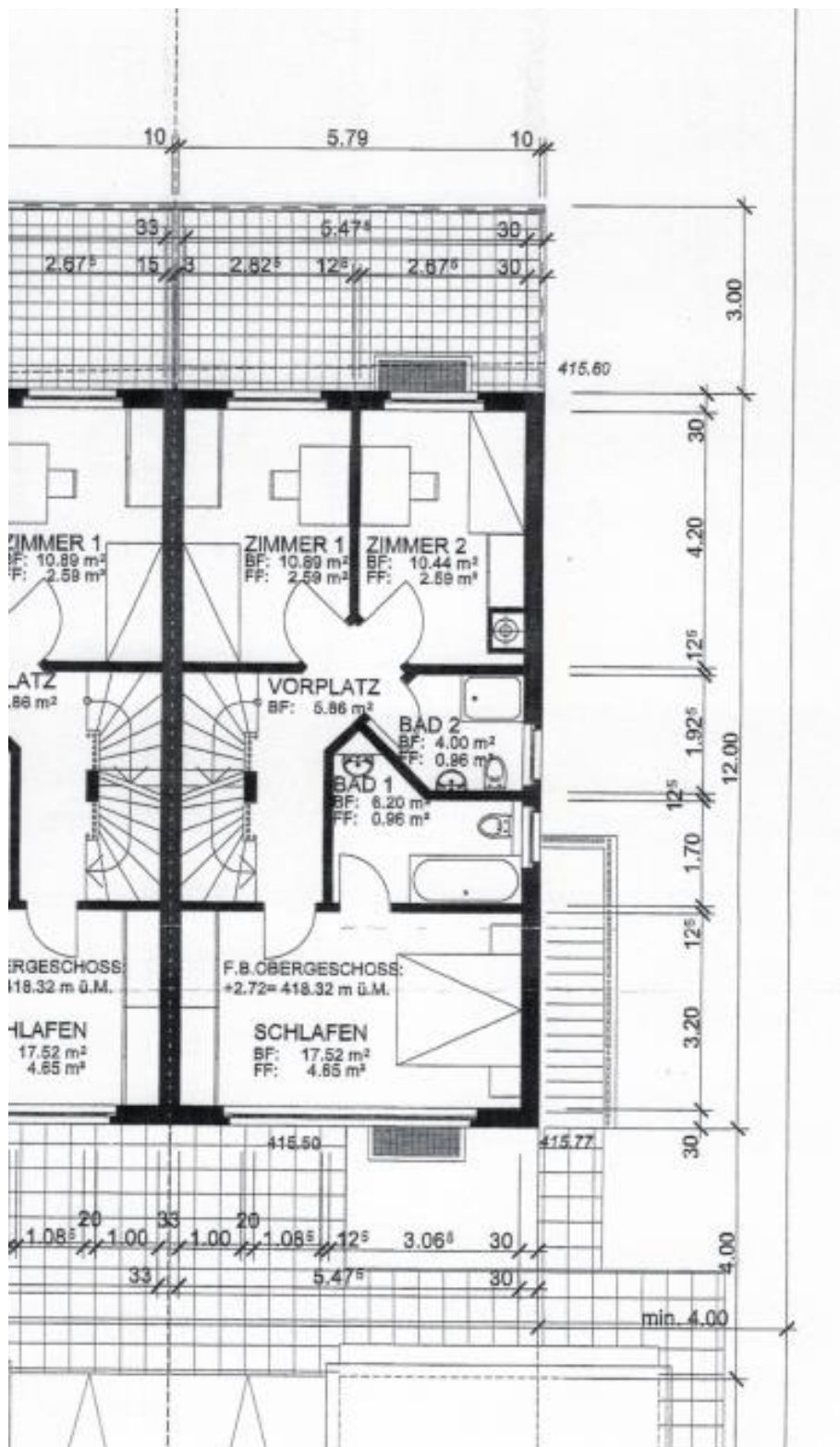




Elch Immobilien AG

**Elch Immobilien AG**  
 Olivier Rahm  
 Buechzelglistrass 57  
 5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
 info@elchimmobilien.ch



Obergeschoss





Elch Immobilien AG

Elch Immobilien AG  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

## Gebäudeversicherung (Namen abgedeckt)

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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

312586



Police Nr. 201264

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 003

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oberentfelden	2082	Bergstrasse 16a	2001
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
06.01.2011	5.2	780	486

Gebäudebeschrieb

Reiheneinfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
<b>Feuer und Elementar</b>			
- Gebäude	527'000	0.330	173.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	5.25
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Min.	185.00
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			19.95
Feuerschutzabgabe	527'000	0.070	36.90
Elementarschadenpräventionsabgabe	527'000	0.015	7.90
<b>Total</b>			<b>463.90</b>

Bitte auch Rückseite beachten

## Katasterplan





**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

## Grundbuchauszug (Namen und Pfandrechte abgedeckt)



**DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**  
Abteilung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

---

### Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Oberentfelden	694	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 15. November 2023

Grundbuchverwalter/-in



Elch Immobilien AG

**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch



KANTON AARGAU

**DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**  
Abteilung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Oberentfelden / 694

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4010 Oberentfelden  
Grundstück-Nr.: 694  
E-GRID: CH158923975203

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Oberdorf  
Plan-Nr.\*: 67  
Fläche\*: 376 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 100 m2  
Gartenanlage, 276 m2  
Gebäude\*: Reiheneinfamilienhaus, Vers.-Nr. 2082, 71 m2  
Bergstrasse 16a, 5036 Oberentfelden 00  
Garage, Vers.-Nr. 2083, 29 m2

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: (1216)

### Eigentum:

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft

27.08.2010 001-3404 Kauf  
21.11.2019 024-2019/12362/0 Namenskorrektur  
27.08.2010 001-3404 Kauf

### Anmerkungen:

10.09.2010 001-3590

Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ( )  
ID.001-2012/007403

### Dienstbarkeiten:

12.01.2001 001-109 (L) Fusswegrecht ID.001-1955/038370  
z.G. LIG Oberentfelden/2063  
z.G. LIG Oberentfelden/2064  
z.G. LIG Oberentfelden/2065  
12.01.2001 001-109 (R) Fusswegrecht ID.001-1955/038370  
z.L. LIG Oberentfelden/2063  
z.L. LIG Oberentfelden/2064  
z.L. LIG Oberentfelden/2065  
12.01.2001 001-109 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.001-1955/038381  
z.G. LIG Oberentfelden/2063  
z.G. LIG Oberentfelden/2064  
z.G. LIG Oberentfelden/2065  
12.01.2001 001-109 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.001-1955/038381

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Oberentfelden / 694

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
 Vermessung: Eidgenössisch

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

#### Dienstbarkeiten:

		z.L. LIG Oberentfelden/2063
		z.L. LIG Oberentfelden/2064
		z.L. LIG Oberentfelden/2065
12.01.2001 001-109	(L)	Mitbenützungrecht ID.001-1955/038392
		z.G. LIG Oberentfelden/2063
		z.G. LIG Oberentfelden/2064
		z.G. LIG Oberentfelden/2065
12.01.2001 001-109	(R)	Mitbenützungrecht ID.001-1955/038394
		z.L. LIG Oberentfelden/2063

#### Grundlasten:

keine



#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

22.03.2002 001-1163	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, Einzelpfandrecht.	
21.11.2019 024-2019/12362/0	2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.024-2019/001457, Einzelpfandrecht. (UID: CRE-106.84z.654)	21.11.2019 024- 2019/12362/0

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. November 2023: keine  
 Geometergeschäfte bis 13. November 2023: keine



**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos  
  
Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

## Interessentenformular (Kauf)

Name (oder Firma).....

Vorname  
.....

Strasse  
.....

PLZ/Ort  
.....

Telefon  
.....

Mobile  
.....

E-Mail  
.....

Geburtsdatum  
.....

Zivilstand  
.....

Nationalität / Heimatort  
.....

Für Ausländer: Art der Ausländerbewilligung (A,B,C)  
.....

Beruf  
.....

Ich möchte die Liegenschaft per folgendem **Datum** übernehmen  
.....





**Elch Immobilien AG**  
Olivier Rahm  
Buechzelglistrasse 57  
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31  
info@elchimmobilien.ch

Ich habe noch folgende Fragen oder benötige noch folgende Unterlagen

.....  
.....

Bemerkungen:

.....  
.....  
.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....