

Leebernstrasse 29, 5646 Abtwil, Schweiz

Mehrfamilienhaus in Abtwil

Ob als Renditeobjekt oder als Eigenheim



Auszug per 13.02.2023



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Mehrfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'590'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Bruttowohnfläche
304 m²



Zimmer
11

MFH

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	13
Tragbarkeitsrechnung	18
Kontakt	19

IMMORAND IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN

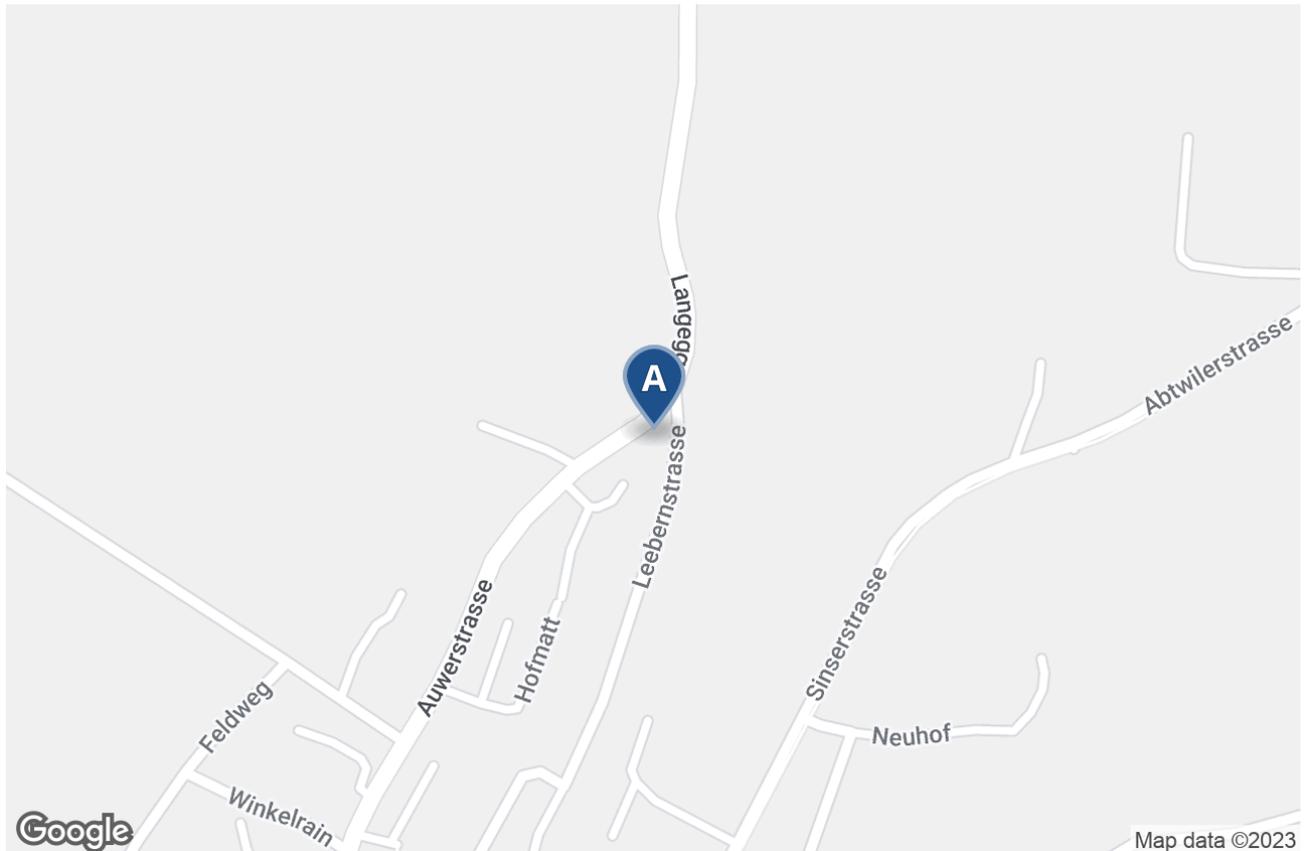
Unsere Beratungen sind exakt zugeschnitten auf Ihre Anforderungen und Bedürfnisse. Wir begleiten Sie beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie – von der ersten Kontaktaufnahme bis zum erfolgreichen Abschluss und darüber hinaus. Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir dabei stets ganz nah an unseren Kunden und beraten von Mensch zu Mensch.

Die Gemeinde

Abtwil

5646 Abtwil AG liegt im Bezirk Muri, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Abtwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.1% pro Jahr auf 991 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.5% (Kanton: 12.1%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 3.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.7% verändert (Kanton: +15.2%).

Lage



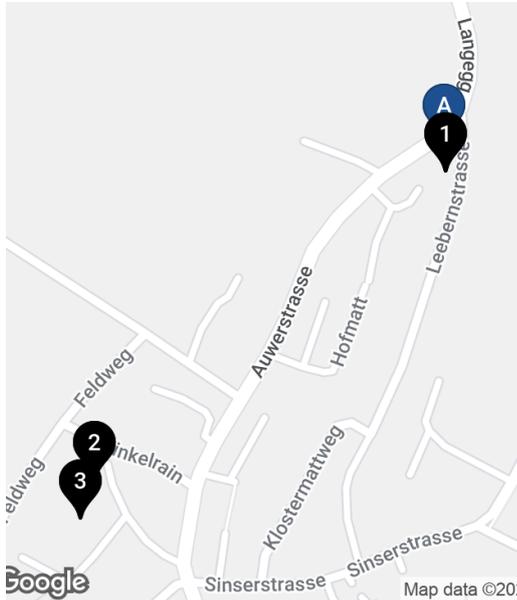
Leebernstrasse 29, 5646 Abtwil, Schweiz

Ländlich und doch Zentral

In weniger als 20 Minuten erreichen Sie Luzern wie auch Zug. Durch das malerische Oberfreiamt führen zahlreiche Wanderwege. Das Freiamt ist zudem ein hervorragendes Bike Gebiet. Das vielfältige ländliche Gebiet und die guten Schul-, Kultur- und Freizeitangebote sind ideal für Familien mit Kindern, denn auch die Schule ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

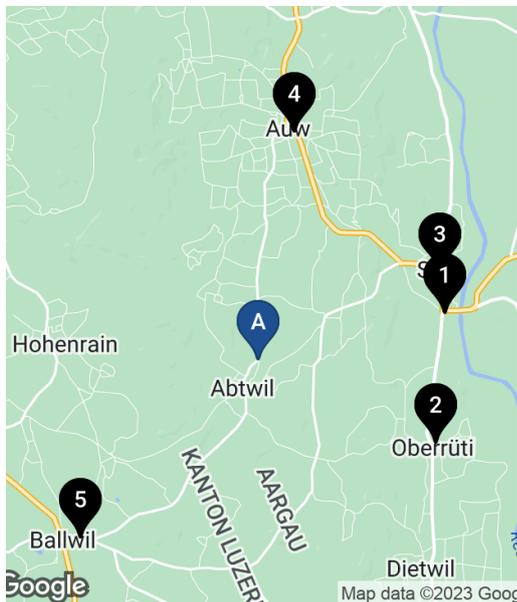
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



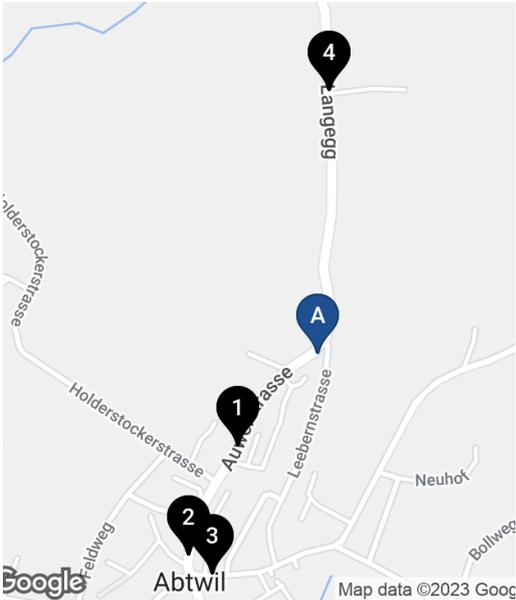
1. Fahrschule VTS Verkehrs- und Theorie-Schule	1'	1'	1'
28 m			
2. Primarschule Abtwil (AG)	8'	2'	1'
480 m			
3. Schulhaus Abtwil (AG)	8'	2'	1'
516 m			

Einkauf



1. migrolino Sins	57'	13'	6'
3 km			
2. Volg Oberrüti	57'	14'	6'
3.1 km			
3. Coop Supermarkt Sins	50'	11'	5'
3.2 km			
4. Volg Auw	47'	11'	4'
3.7 km			
5. Volg Ballwil	52'	14'	5'
4 km			

Öffentlicher Verkehr



1. Abtwil AG, Hofmatt	3'	1'	1'
241 m			
2. Abtwil AG, Auwerstrasse	6'	1'	1'
474 m			
3. Abtwil AG, Post	7'	2'	1'
483 m			
4. Abtwil AG, Langegg	6'	1'	1'
523 m			

Objektbeschreibung



Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in ländlicher Umgebung

Das Mehrfamilienhaus kann als Renditeobjekt (zurzeit vollvermietet) oder als leerstehendes Haus übernommen werden. Das Mehrfamilienhaus liegt an guter Lage, so erreichen Sie Luzern in 19min sowie Zug in 20min. Des weiteren verfügt die Parzelle noch über Ausbaupotenzial. Das Haus wurde kernsaniert (Leitungen, Elektrisch, Heizung/Boiler, Fassade usw. sind neu. Gerne zeige ich Ihnen das Objekt vor Ort.

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Mehrfamilienhaus

Zimmer

11

Etage

4

Badezimmer

4

Anzahl Wohneinheiten

3

Etagen

4

Verfügbar ab

ab sofort

Renovationsjahr

2021

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

304 m²

Grundstücksfläche

580 m²

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'590'000.-

Mietertrag (Ist)

CHF 4'860.-

Energie

Wärmeerzeugung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Zusatzangebote

Carport

2 x Inklusiv

Aussenparkplatz

10 x Inklusiv

☆ Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Carport
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig

Impressionen



hochwertiger Ausbau





stucco veneziano Wände





Aussicht aus dem Fenster



Dokumente

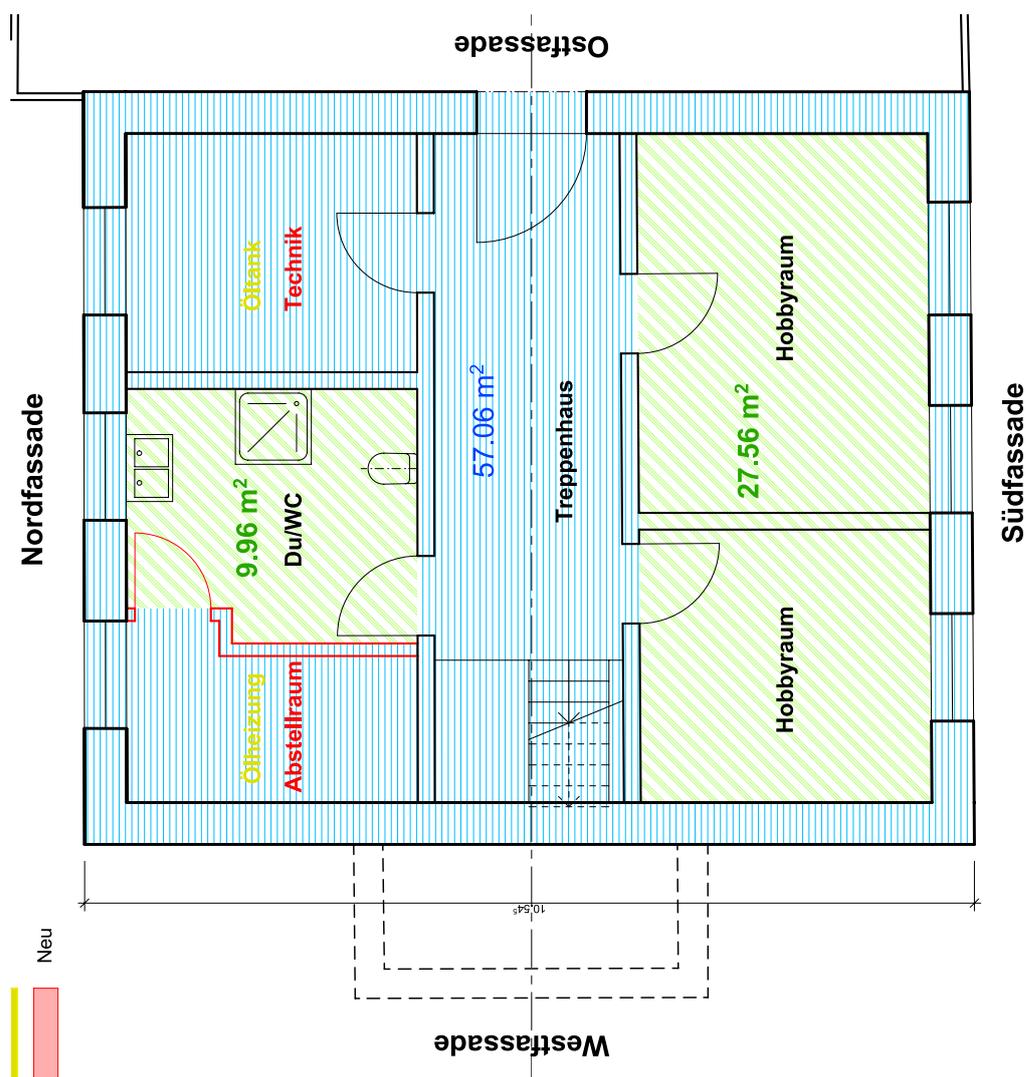
Parzelle

Parzelle 580qm



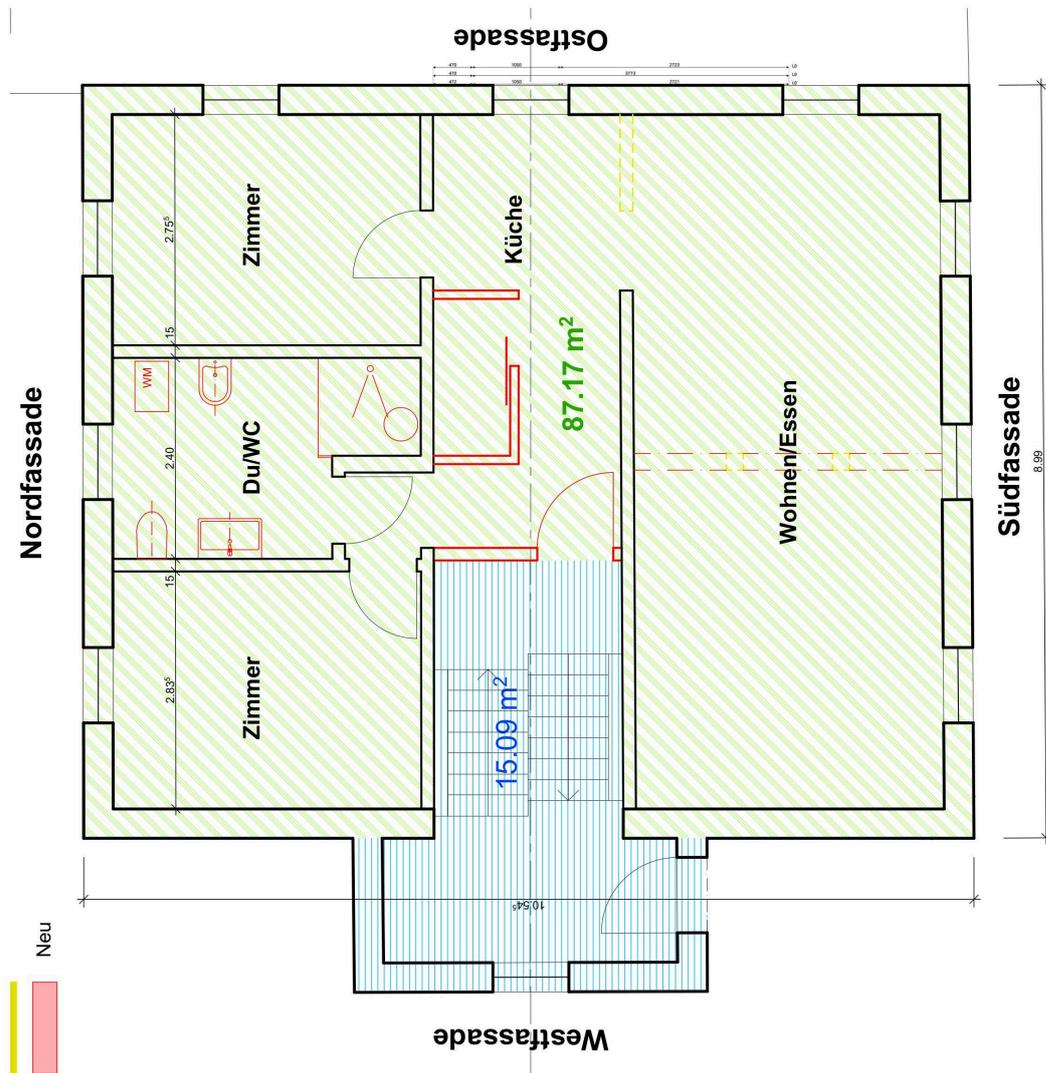
Untergeschoss

Untergeschoss



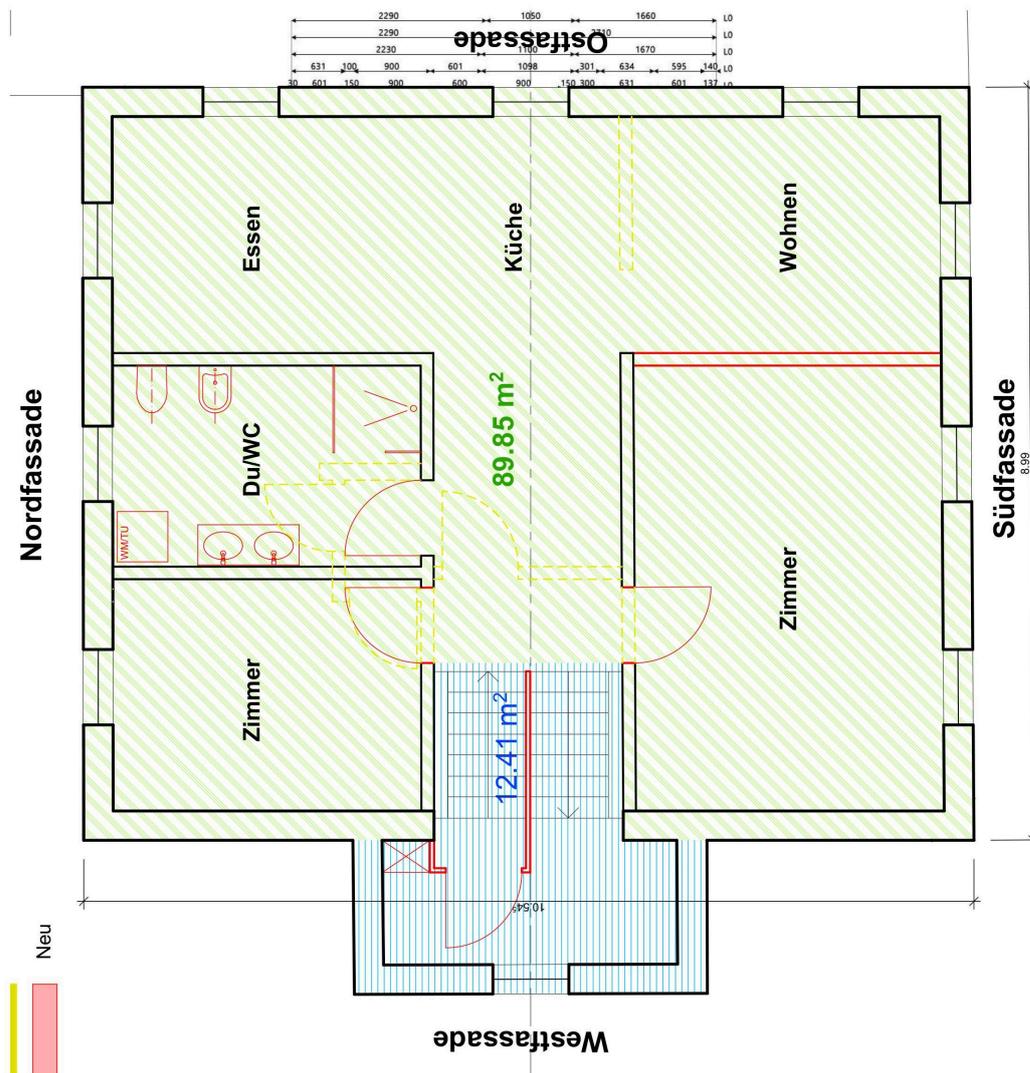
Erdgeschoss

Erdgeschoss



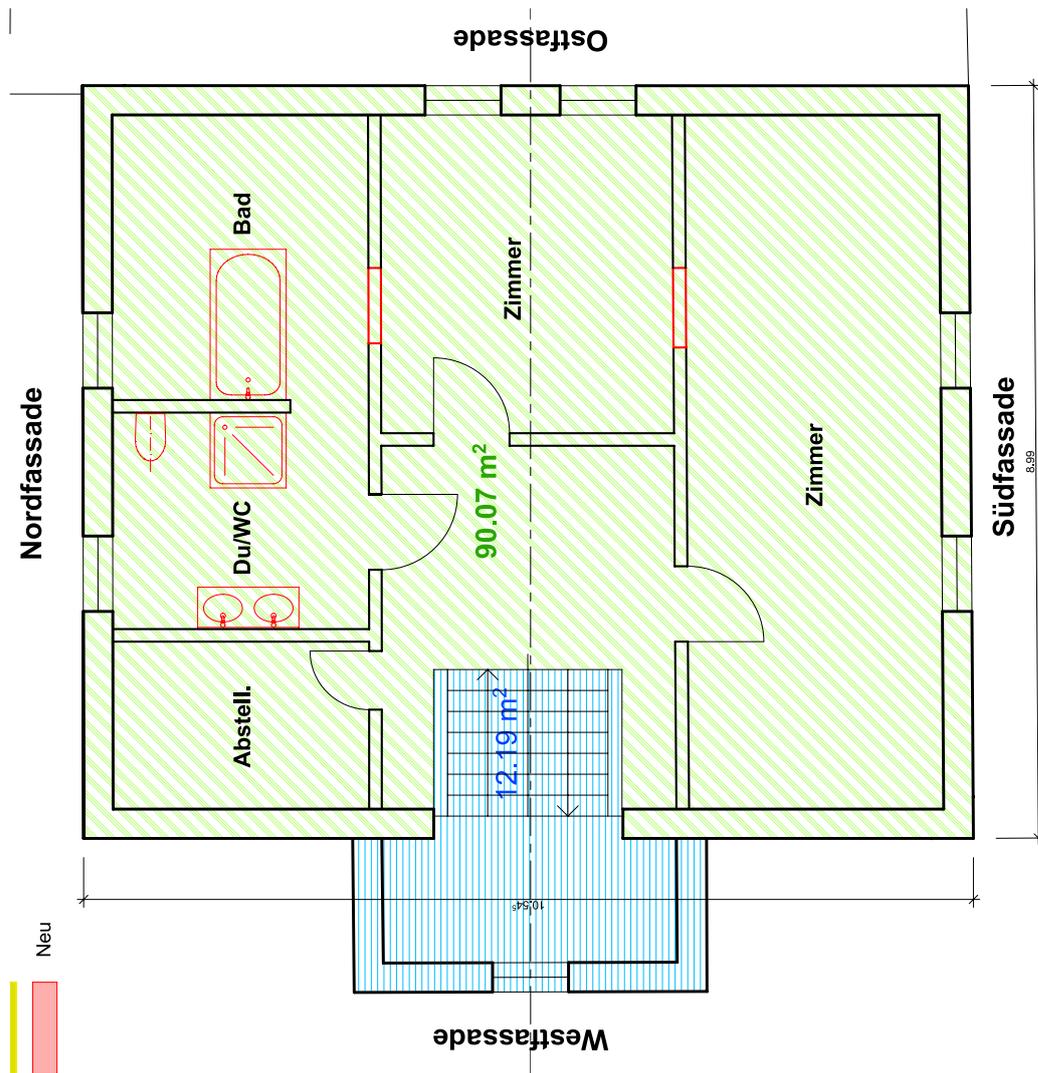
Obergeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'590'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'272'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'060'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	212'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	318'000.–			20.00%
Kosten		7'803.–	93'633.–	
Zinsen		5'300.–	63'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'178.–	14'133.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'325.–	15'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		23'408.–	280'900.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immorand GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt



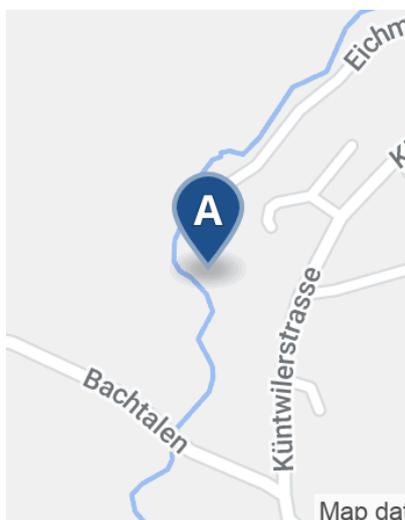
Ihre Ansprechperson

Steve Morand

Inhaber

M: 078 900 45 45

mail@immorand.ch



Firmendaten

Immorand GmbH

Eichmatt 39

6343 Rotkreuz

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisiionspflichtig ist.