

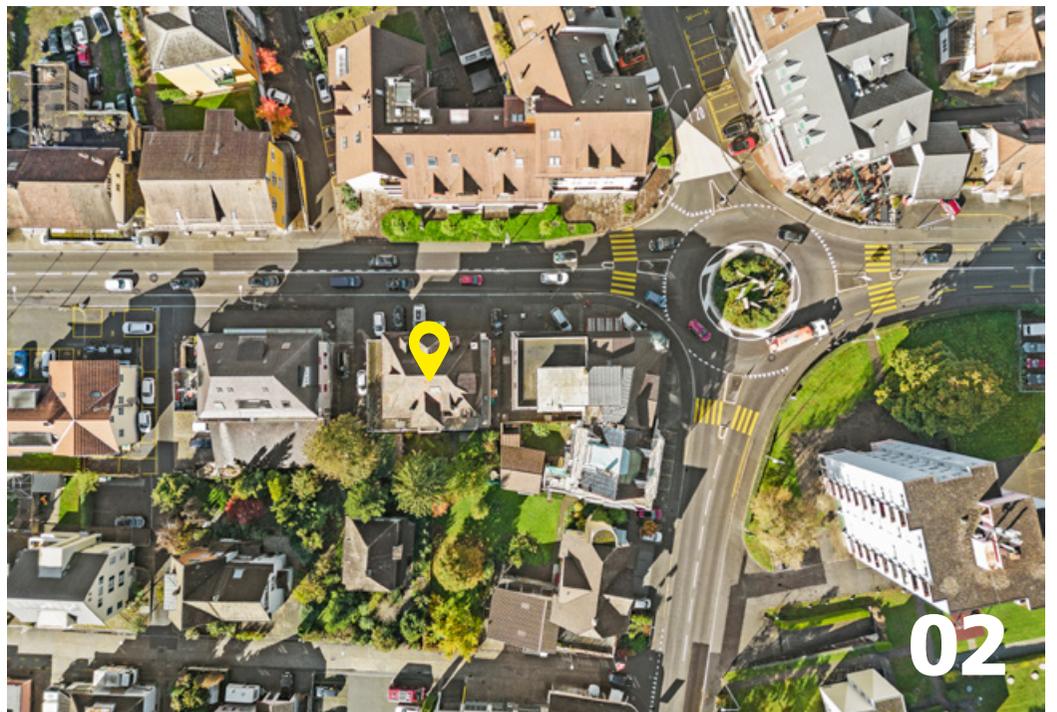
Attraktives und kernsaniertes Mehrfamilienhaus in Wildegg

4 Wohnungen, 2 Gewerbeflächen, 6 Parkmöglichkeiten, Aarauerstrasse 5, 5103 Möriken-Wildegg



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick	04
Ablauf des Verkaufsprozesses	07
Vertraulichkeitserklärung	08
Aussen- und Innenansichten	09
Grundstücksdaten	18
Pläne	20
Lage	25
Kontakt	30





Spannende Renditelienshaft an zentraler Lage

Am nordwestlichen Rand der Gemeinde Möriken-Wildegg im Kanton Aargau, verkaufen wir ein interessantes und vollvermietetes Anlageobjekt. Ein Angebot, welches Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- zentrale Lage und gepflegter Zustand
- Vollvermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie angenehme Mieter
- geringer Gewerbeanteil (2 Einheiten)
- diversifizierter Wohnungsmix
- Infrastruktur, Bushaltestelle, Einkauf, Gemeindehaus, Schulen sowie Naherholungsgebiet in Gehdistanz erreichbar

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	Mehrfamilienhaus
Adresse	Aarauerstrasse 5, 5103 Möriken-Wildegg AG
Parzellennummer	1437
Grundstücksfläche	726 m ²
Kubatur	3'032 m ³
Lage	sonnig, sehr zentral zu ÖV, Einkaufen, Schulen und übrigen Infrastrukturen
Bau- und Zonenordnung	Kernzone/Zentrumszone 3
Baujahr	1927, kernsaniert im Jahre 2019
Anzahl Einheiten	4 Wohneinheiten, 2 Gewerbeflächen, 1 Garage und 5 Aussenparkplätze
Nebenräume	Waschküche und Trockenraum, Kellerabteile, Veloabstellplatz
Stockwerke	5 inkl. Untergeschoss
Lift	nicht vorhanden
Heizung	Öl-Heizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
Altlasten	das Grundstück ist <u>nicht</u> im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Mieteinheiten im Detail
(Stand 11.2023)

Mieteinheit	Stockwerk	Fläche	Nettomiete/p.a.
Ladenfläche	EG + UG	ca. 107 m ²	siehe Mieterspiegel
Ladenfläche	EG	ca. 155 m ²	siehe Mieterspiegel
2.5-Zimmer-Wohnung	1. OG links	ca. 77 m ²	siehe Mieterspiegel
3.0-Zimmer-Wohnung	1. OG rechts	ca. 102 m ²	siehe Mieterspiegel
4.5-Zimmer-Wohnung	2. OG	ca. 115 m ²	siehe Mieterspiegel
3.5-Zimmer-Wohnung	DG	ca. 90 m ²	siehe Mieterspiegel
Total Wohnung und Gewerbe		ca. 646 m²	100'284 CHF/p.a.

Parkieren

1 Garagenbox + 5 Aussenparkplätze

Mietertrag Parkplätze SOLL
(Stand 11.2023)

5'520 CHF/p.a.

Total Mietertrag SOLL
(Stand 11.2023)

105'804 CHF/p.a.

Leerstände

keine

Materialisierung

- Bauart: Massivbauweise, Fassade verputzt
- Dach: Steildach mit Ziegeleindeckung, Dachraum ausgebaut
- Innenwände und Decken: massiv
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Verdunklung mittels Fensterläden aus Holz

Renovationen/Investitionen

Die Liegenschaft wurde im Jahre 2019 kernsaniert.

Unterlagen

Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung (Seite 08) senden wir Ihnen gerne nachfolgende Unterlagen:

Unverbindliches Kaufangebot

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Gebäudepläne
- Mieterspiegel

Verbindliches Kaufangebot

- sämtliche Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnungen

Übernahmetermine

per sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsprozess

siehe nachfolgende Seite 07

Verkaufspreis

2.35 Mio. CHF

Verkaufsbedingungen

5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Ablauf des Verkaufsprozesses



Sie sind am Objekt interessiert und möchten die Liegenschaft besichtigen

Damit wir Sie im weiteren Prozess berücksichtigen können, bitten wir Sie um Zustellung Ihres **unverbindlichen Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis*** an: immoverkauf@vzch.ch (Vermerk: NBO MFH, 5103 Möriken-Wildegg).

* Sofern es sich bei Ihrer Firma um einen «qualifizierten Anleger» gemäss KAG handelt, kann auf einen Finanzierungsnachweis verzichtet werden.



Durchführung der Besichtigungen vor Ort

Wir stellen die Angebote unserem Auftraggeber vor und führen Besichtigungen mit einer auserwählten Anzahl möglicher Käufer durch. An der Besichtigung können Sie gerne Schätzer und Fachleute miteinbeziehen.



Sie möchten die Liegenschaft kaufen

Nach der Besichtigung stellen wir Ihnen sämtliche Liegenschaftsunterlagen für Ihre vertiefte Liegenschaftsprüfung zur Verfügung. Anschliessend erwarten wir gerne Ihr verbindliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsnachweis an: immoverkauf@vzch.ch (Vermerk: BO MFH, 5103 Möriken-Wildegg).

Die Angebote werden unserem Auftraggeber vorgelegt und besprochen. Der finale Entscheid erfolgt durch unseren Auftraggeber. Die Übernahmebedingungen und das weitere Vorgehen wird auf die Parteien abgestimmt.

Hinweis:

Der aufgeführte Verkaufsprozess stellt einen möglichen Prozessablauf dar, welcher jederzeit angepasst werden kann. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG | Wohn- und Geschäftsliegenschaft, Aarauerstrasse 5, 5103 Möriken-Wildegg

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen interessieren, bitten wir Sie, uns die vorliegende Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet zuzustellen. Sie können diese per E-Mail oder Post übermitteln.

Mit Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftliche oder mündliche Informationen und Dokumente über die Wohn- und Geschäftsliegenschaft, Aarauerstrasse 5, 5103 Möriken-Wildegg, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällig beigezogene Berater. Bei Abbruch der Kaufverhandlungen sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten zu löschen.

Die Verkaufsdokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Angaben zum Kaufinteressent

Unternehmung: _____

Name der Kontaktperson: _____

Strasse: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Ort, Datum: _____

Rechtsgültige Unterschrift(en): _____

Ihre Ansprechpartnerin:

VZ VermögensZentrum
 Immobilienverkauf, z.H. Sabrina Oberholzer
 Gotthardstrasse 6
 8002 Zürich

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Das Anlageobjekt beeindruckt nicht nur durch den sonnigen und zentralen Standort, sondern bietet alle Vorzüge, die ein spannendes Renditeobjekt auszeichnen.

Die vollvermietete Liegenschaft liegt inmitten des Zentrums Möriken-Wildeggen, nur wenige Minuten zu Fuss von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof entfernt. Die Schulen sowie das Naherholungsgebiet sind in kurzer Distanz erreichbar.

Die Gemeinde Möriken-Wildeggen liegt an einem gut ausgebauten Strassen- sowie Bahnnetz. Aarau, Zürich, Basel und Luzern sind dank der guten Verkehrsverbindungen schnell erreichbar.





**Erd- und Untergeschoss,
Kosmetikstudio
Nettofläche ca. 107 m²**

Empfang

- Boden: Laminat
- grosse Fensterfronten

Nebenraum 1

- Boden: keramische Platten
- Lavabo

Nebenraum 2

- Boden: Laminat
- Lavabo

Drei Zimmer

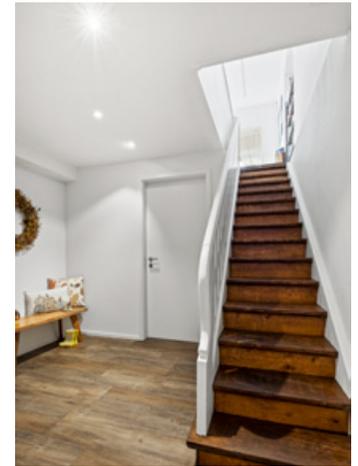
- Boden: Laminat
- grosszügige Räumlichkeiten

Nasszellen

- Boden: helle Fliesen
- WC mit Lavabo

Besonderes

- verteilt über zwei Stockwerke
- separater Hauseingang
- der Ausbau wurde durch die Mieterschaft getätigt





Erdgeschoss
Verkaufsladen
Nettofläche ca. 155 m²

Nebenträume

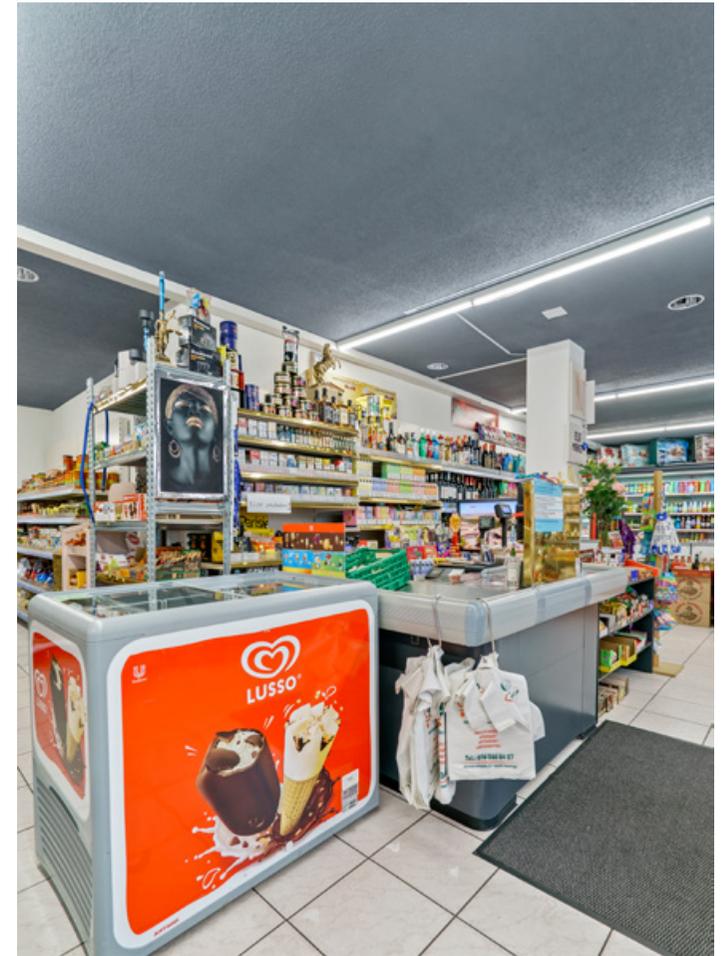
- Toilette mit Lavabo
- kleiner Aufenthaltsraum
- Kellerabteil im Untergeschoss

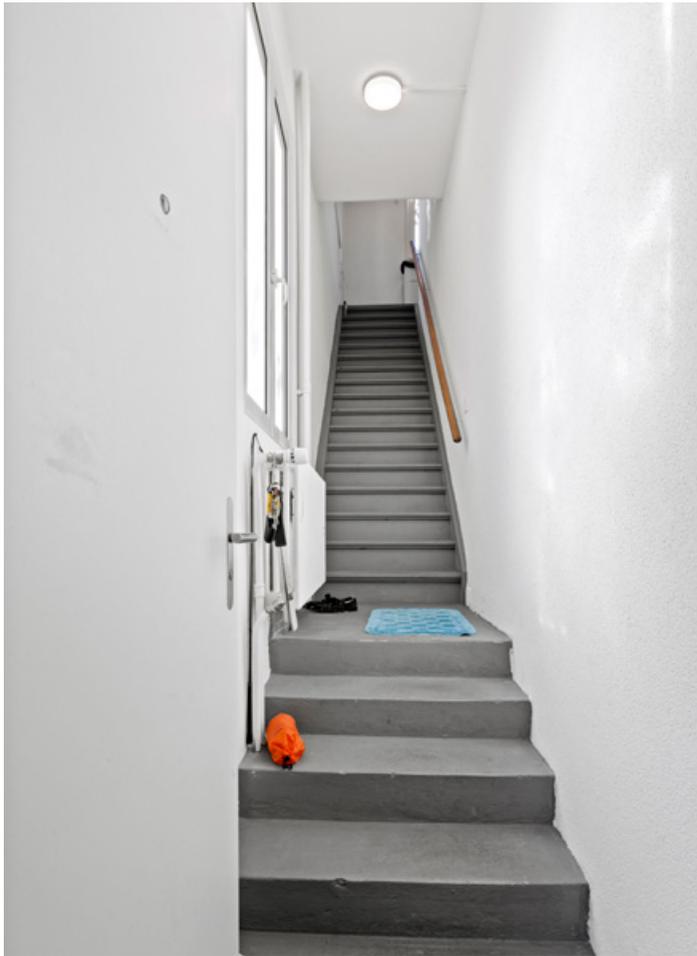
Bodenbeläge

- keramische Platten in der Ladenfläche

Besonderes

- klimatisierte Verkaufsfläche





1. Obergeschoss, links
2.5-Zimmer-Wohnung
Nettowohnfläche ca. 77 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Laminat
- grosse Fensterfronten mit Alufensterläden

Abgeschlossene Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Schlafzimmer

- Boden: Laminat
- heller und grosszügiger Raum
- grosse Doppelfenster mit Lichteinfall

Nasszelle

- Boden: helle Fliesen (deckenhoch)
- Bad/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank

Besonderes

- grosszügige Raumaufteilung
- separater Hauseingang





1. Obergeschoss, rechts
3-Zimmer-Wohnung
Nettowohnfläche ca. 102 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Laminat
- Fensterfronten mit viel Lichteinfall

Abgeschlossene Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Schlaf- und Ankleidezimmer

- Boden: Laminat
- helle und grosszügige Räume

Nasszelle

- Boden: helle Fliesen
- Dusche/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschränk sowie Tageslichtfenster

Besonderes

- grosszügige Raumaufteilung
- Terrasse und Balkon





2. Obergeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche ca. 115 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Laminat
- Fensterfronten mit viel Lichteinfall

Abgeschlossene Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke
- Handtuchheizkörper

Drei Zimmer

- Boden: Laminat
- helle und grosszügige Räume

Nasszelle

- Boden: keramische Platten
- Bad/WC mit Doppellavabo, Spiegel- und Unterbauschränk
- Tageslichtfenster

Besonderes

- grosszügige Raumaufteilung
- Terrasse und Balkon





Dachgeschoss
3.5-Zimmer-Wohnung
Nettowohnfläche ca. 90m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Laminat
- Fensterfronten mit viel Lichteinfall

Abgeschlossene Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Zwei Zimmer

- Boden: Laminat
- heller und grosszügiger Raum
- grosse Fensterfronten mit viel Lichteinfall

Nasszelle

- Boden: keramische Platten
- Bad/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank und Tageslichtfenster

Besonderes

- grosszügige Raumaufteilung
- Balkon





Treppenhaus



Waschen/Trocknen



Keller



Hauseingang



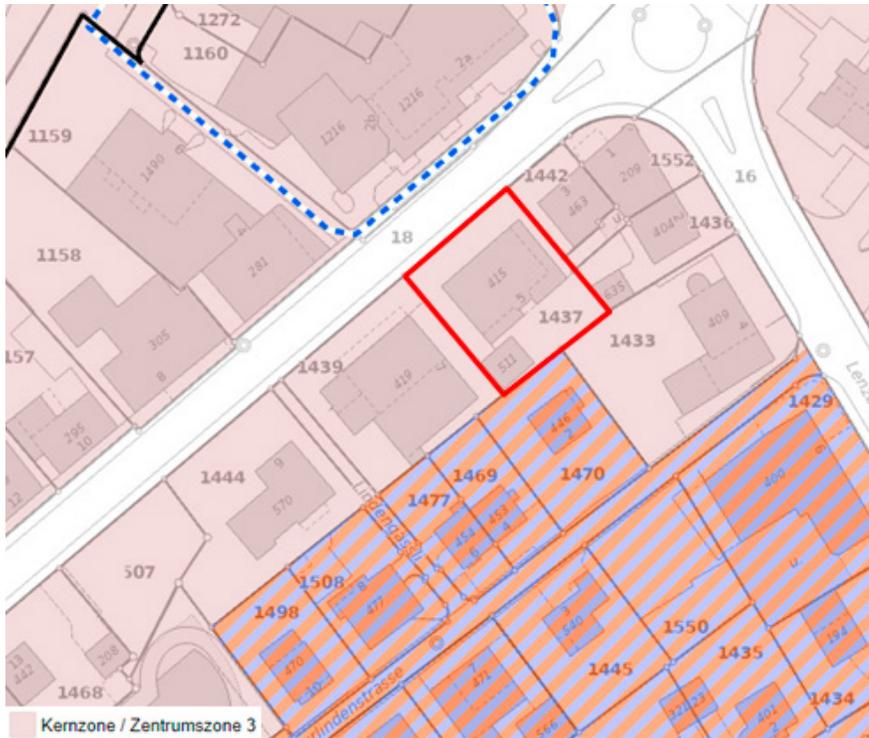
Garten



Garten

Kommunale Bau- und Zonenordnung

Zonenplan



Quelle: www.ag.ch

Zone

Kernzone / Zentrumszone 3¹

§18

1. Die Zentrumszone dient der Aufwertung, baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt wird angestrebt.

2. Die Mindestausnutzungsziffer beträgt 0.7. Der Gemeinderat kann die maximale Ausnutzungsziffer gemäss § 11 BNO auf kleinen Bauparzellen erhöhen, wenn sich ein Bauvorhaben nur dank dieser Erhöhung gut in die örtliche Situation einfügen kann.

3. Die zulässige obere Kote der Fassadenhöhe ist im Bauzonenplan festgelegt. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf maximal 5.0m über der tatsächlichen Fassadenhöhe liegen.

4. Die Erdgeschosse von Neubauten haben eine lichte Höhe von mindestens 3.0m aufzuweisen.

5. Die minimalen Grenzabstände betragen:

- für Fassadenhöhe bis 8.0m 4m
- für Fassadenhöhe über 8.0m 5m*

* Der Gemeinderat legt auf den Hauptwohnseiten und bei Gebäuden von mehr als 20m Länge einen Zuschlag zum Grenzabstand unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und der wohnhygienischen Verhältnisse fest.

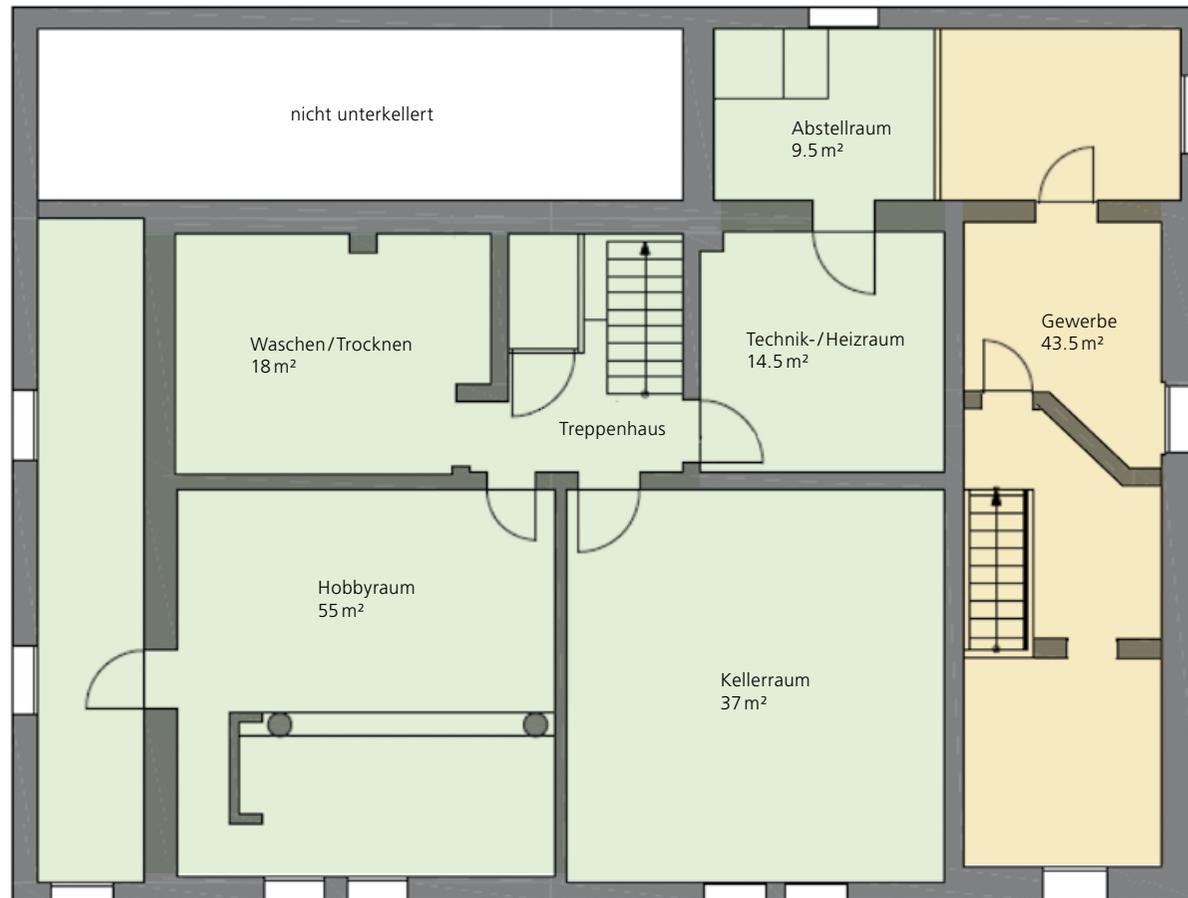
Quelle: Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möriken-Wildegg

¹ Die Ausführungen sind nicht abschliessend. Für weitere Informationen zu den baulichen Bestimmungen ist die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möriken-Wildegg, das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) sowie das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) einzusehen.



Grundriss Untergeschoss

- Ladenfläche, ca. 107 m²
- Nebenräume

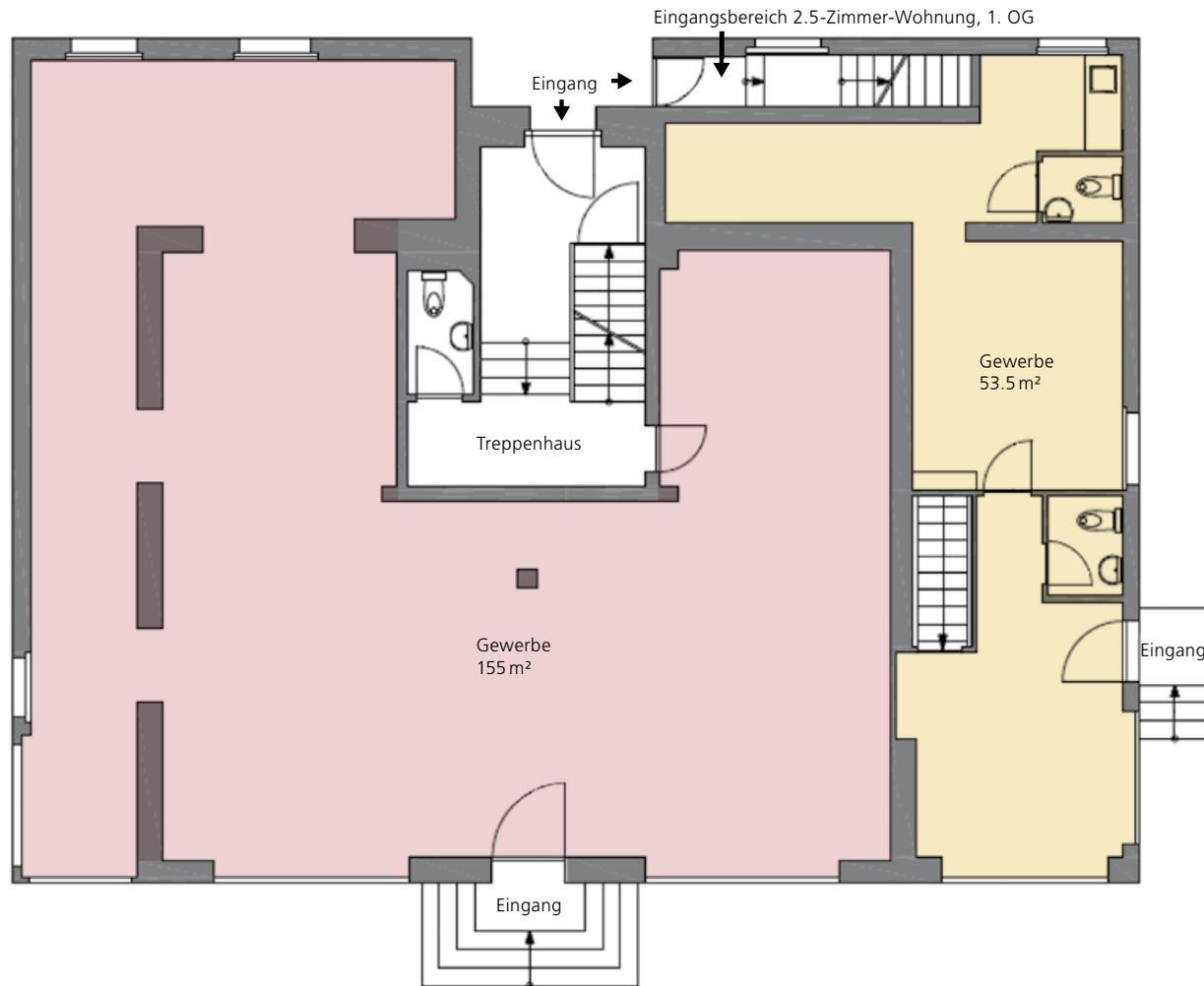


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Erdgeschoss

- Ladenfläche, ca. 155 m²
- Ladenfläche, ca. 107 m²



Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 1. Obergeschoss

- 3.0-Zimmer-Wohnung, links, ca. 102 m²
- 2.5-Zimmer-Wohnung, rechts, ca. 77 m²
- Terrasse
- Balkon



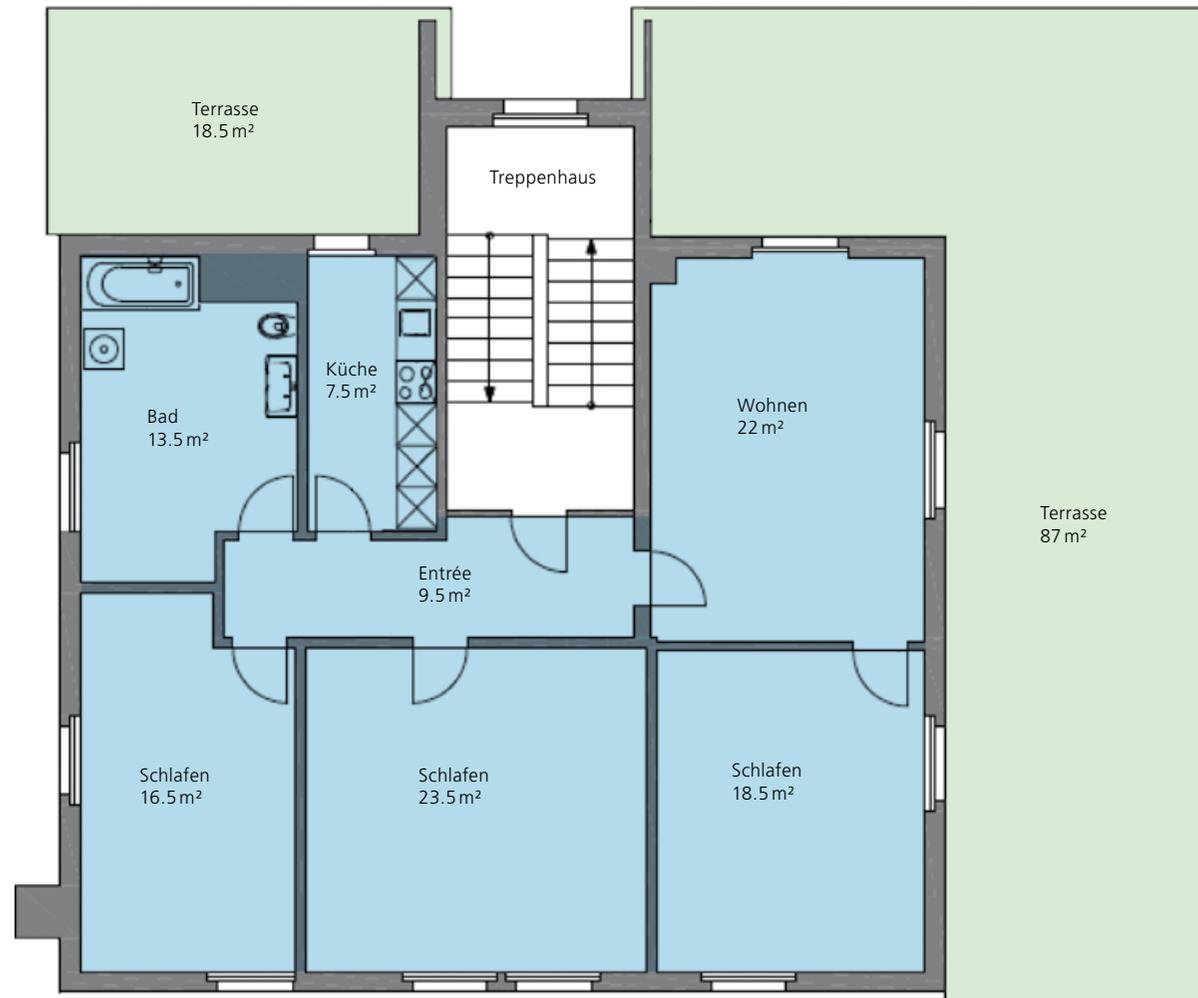
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Obergeschoss

■ 4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 115 m²

■ Terrasse

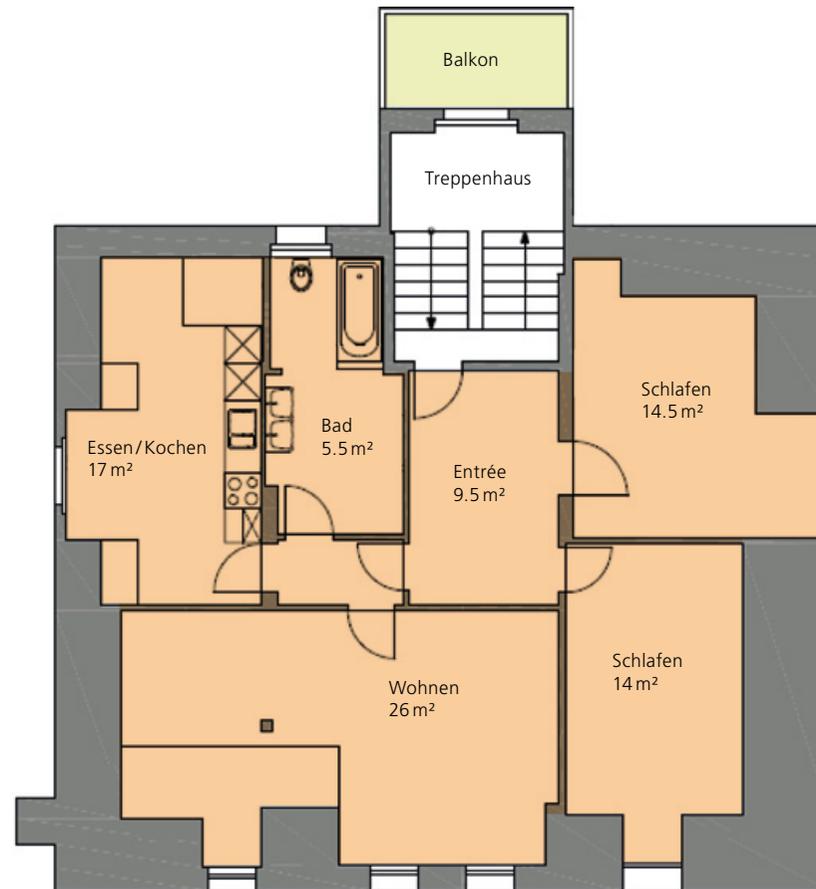


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Dachgeschoss

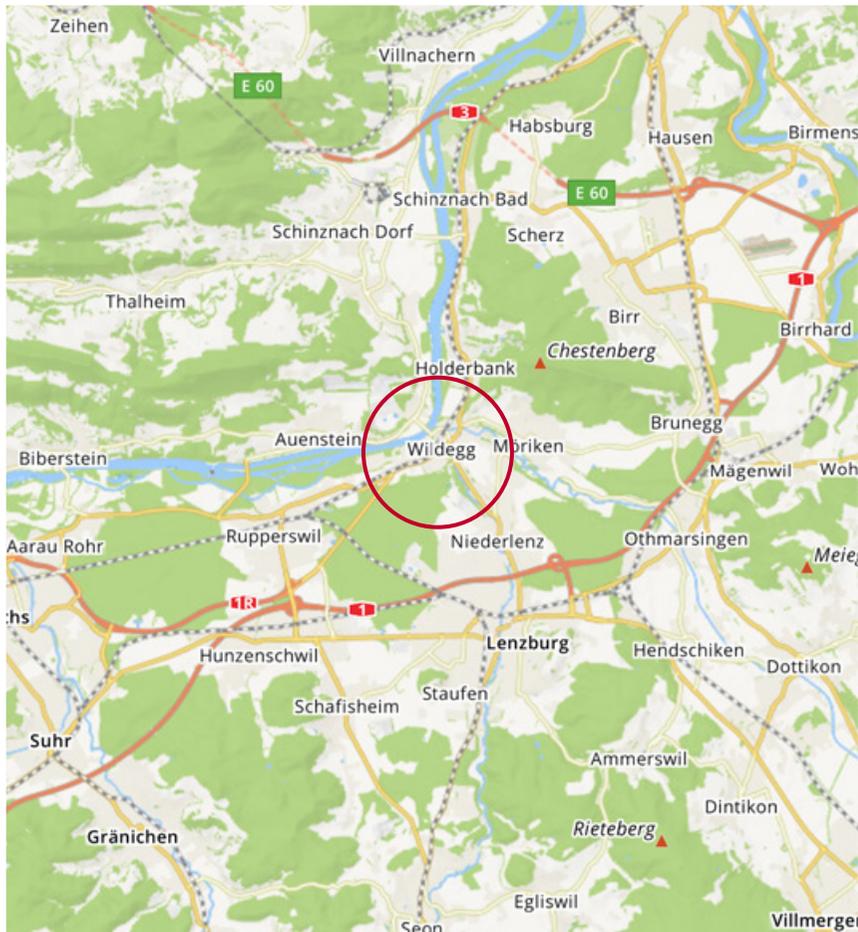
- 3.5-Zimmer-Wohnung, ca. 90 m²
- Balkon



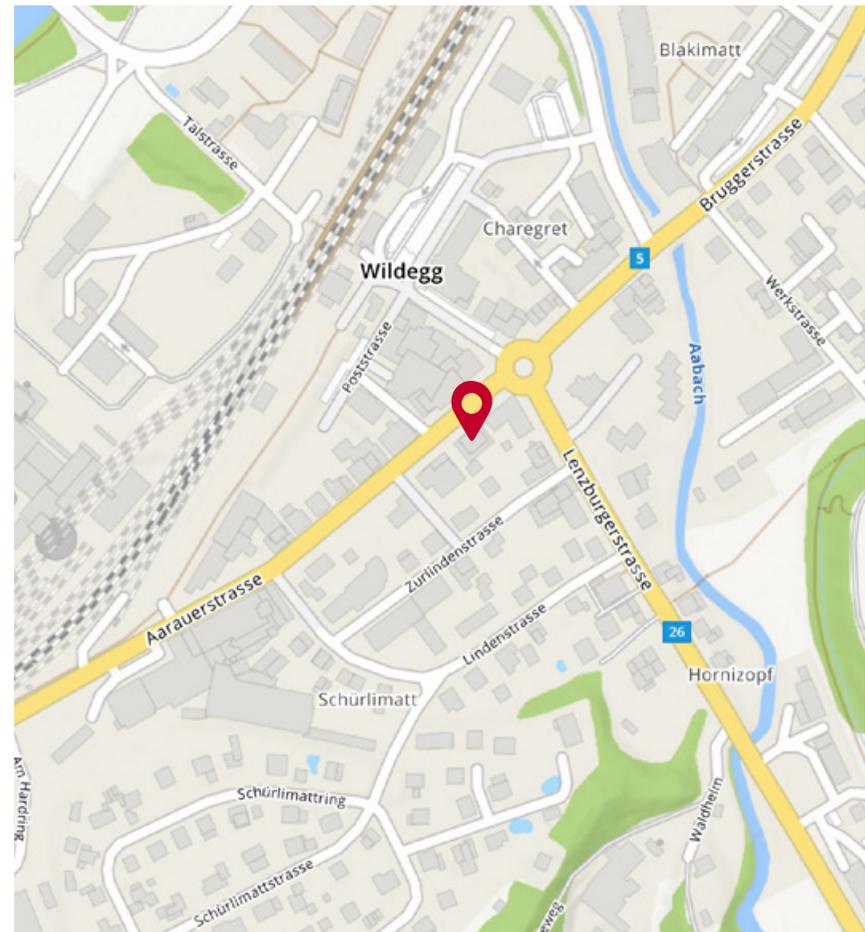
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

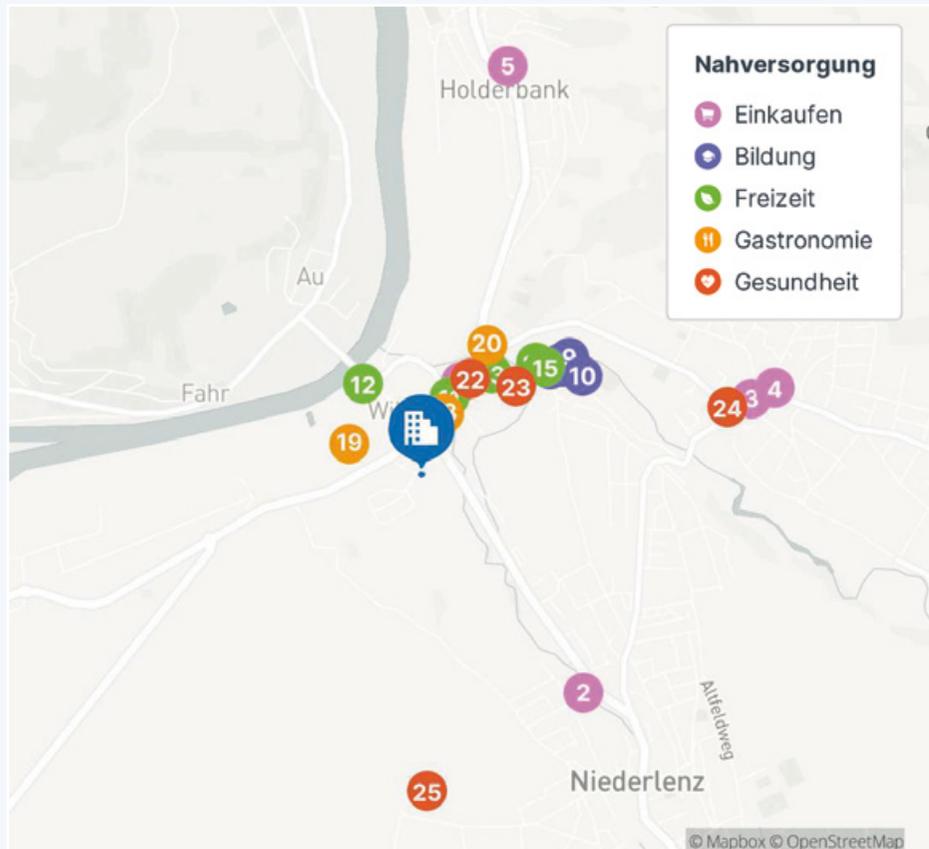
Makrolage



Mikrolage



Infrastruktur in der Nachbarschaft



Einkaufen

1	Migros M	275 m
2	Lidl	1.2 km
3	Volg	1.4 km
4	Volg Dorfladen	1.5 km
5	Denner Partner	1.5 km

Gastronomie

16	Sale e Pepe	72 m
17	Moosberger	81 m
18	Diaw	122 m
19	Kafi Untergrund	296 m
20	Gasthof zum Bären	451 m

Bildung

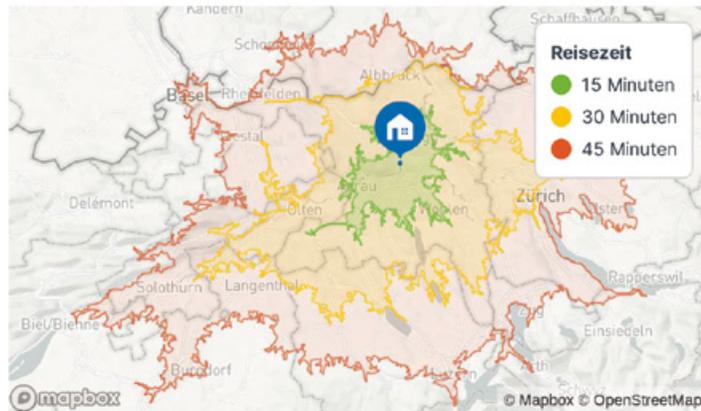
6	Aula	592 m
7	Hellmatt	639 m
8	Primarschule Wildeggen	645 m
9	Oberstufe Wildeggen	683 m
10	Bünz	700 m

Gesundheit

21	Drogerie Stirnemann	17 m
22	TopPharm Apotheke & Drog...	308 m
23	Praxiszentrum Lauématt	435 m
24	Hausarztpraxis Möriken AG	1.3 km
25	Tierarzt	1.4 km

Erreichbarkeit

Auto

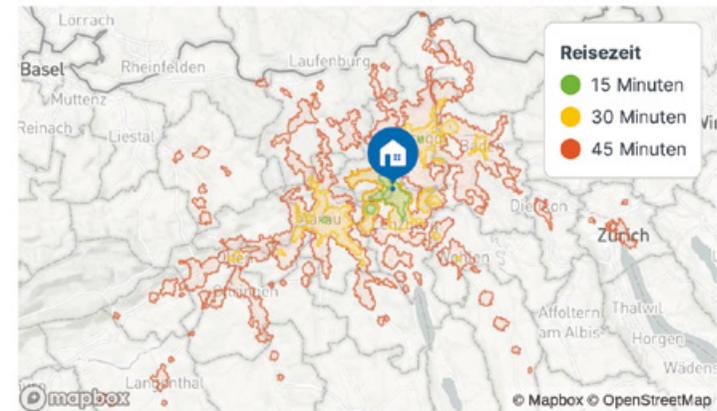


 Autobahnauffahrt 2.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|---|--|
|  266 Einkaufen |  314 Bildung |
|  523 Gastronomie |  184 Gesundheit |
|  1332 Freizeit | |

Öffentlicher Verkehr



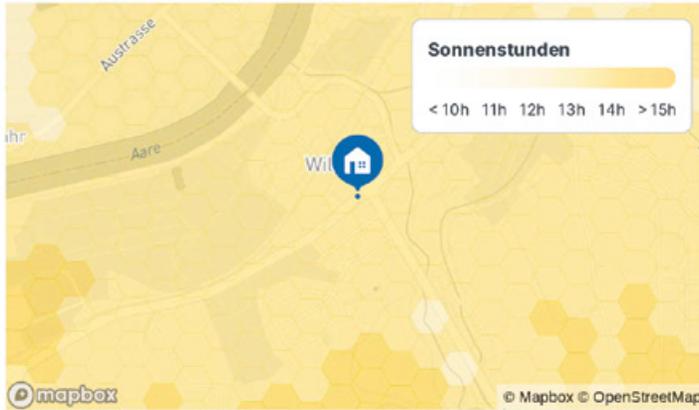
 Bahnhof Wildegg 124 m

 Bus Wildegg Bahnhofplatz 130 m

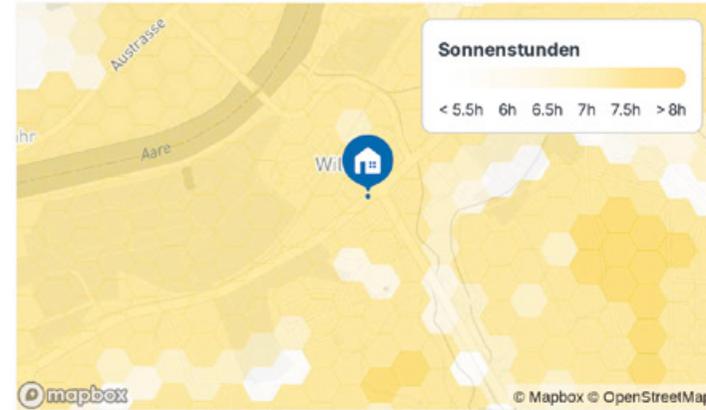
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|--|---|
|  35 Einkaufen |  43 Bildung |
|  71 Gastronomie |  39 Gesundheit |
|  102 Freizeit | |

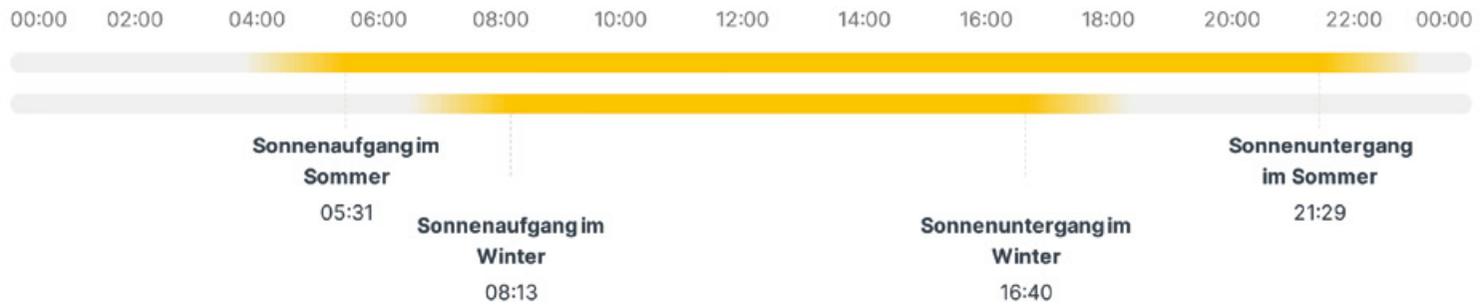
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





Haben Sie Interesse an dieser Liegenschaft?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf



Simon Federspiel
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.