

Verkaufsdokumentation

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen „Schlössli“
Hinterdorfstrasse 21
5322 Koblenz Dorf (AG)



Inhalt

Eigentümerin, Verkäuferin, Verkaufspreis, Infos zur Liegenschaft	Teil 1
Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG und UG	Teil 2
Lage und Zonenplan	Teil 3
Mieterspiegel ab 1.5.2018	Teil 4
Grundbuchauszug Stammparzelle	Teil 5
Grundbuchauszüge Wohnungen	Teil 6
Gebäudeversicherungspolice	Teil 7
Fotos	Teil 8-11

Eigentümerin:

Frau baut AG
Kasernenstrasse 77b
8004 Zürich
www.fraubaut.ch

Verkaufsmandat exklusiv:

S-Finanz AG, Hauptstrasse 48, 5330 Bad Zurzach
Kontaktperson:
Thierry Steullet, thierry.steullet@s-finanz.ch, 079 201 61 61

Verkaufspreis

Auf Anfrage

Zone und Katasternummer

Dorfzone (Bau mit Substanzschutz)
Grundstücknummer 910

Gebäudedaten

Baujahr: 15. / 16. Jahrhundert (?)
Kernsanierung, Umbau & Anbau: 1989-1990
Sanierung von 3 Wohnungen (Küchen, Böden, Bäder etc) : 2017
Parzellengrösse: 885 m²
Gebäudevolumen: 3'598 m³
Geschossfläche: ca. 740 m²
Gebäudeversicherungswert 2015 inkl. Zusatzversicherung: CHF 2'554'000
Insgesamt sieben Wohnungen, aufgeteilt in sechs Stockwerkeinheiten:
davon drei 3-Zimmer-Wohnungen à 85m²
davon drei 3-Zimmer-Wohnungen à 93m²
davon eine 6-Zimmer-Wohnung à 205m²
dazu 12 Aussenparkplätze

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss, welche eine Stockwerkeinheit bilden, haben einen unterschiedlich grossen Gartenanteil zur Verfügung. Die Wohnungen im 1. und 2. Geschoss besitzen jeweils einen Balkon, während die Grosswohnung im 3./4. Stock über eine Loggia verfügt. Alle Wohnungen haben mindestens ein Kellerabteil zur Verfügung. Neben den standardisierten Kellerabteilen im Anbauteil hat das Haus noch einen unterkellerten Gewölbekeller mit zwei grossräumigen Abteilen.

Lage im Dorf:

Das Gebäude liegt in der Dorfzone und grenzt teilweise an die schwach befahrene Bahnlinie Koblenz – Waldshut (D).

Die umliegenden Gebäude werden fast alle zu Wohnzwecken genutzt, teilweise Kleingewerbe.

Die SBB Haltestelle Koblenz Dorf befindet sich etwa 5 Gehminuten entfernt, Autobahnauffahrten Richtung Basel, Bern oder Zürich sind in ca. 20-30 Minuten zu erreichen.

Koblenz bietet keine grösseren Einkaufsmöglichkeiten, diese befinden sich in Bad Zurzach, Klingnau, Döttingen und Waldshut-Tiengen, jeweils in 5-10 Minuten per Auto zu erreichen.

Das Gebäude liegt in der Dorfzone und ist als Bau mit Substanzschutz ausgewiesen.

Lage im Aargau:

Koblenz liegt am Südufer des dort auf der deutsch-schweizerischen Grenze fliessenden Rheins. Etwa 1 km westsüdwestlich vom Kern des Hauptortes vereinigen sich die zwei grössten Flüsse der Schweiz: Rhein und [Aare](#). Der Rhein fliesst zunächst in westlicher, dann in südwestlicher Richtung und nach einer engen Flussbiegung nach Norden. Das Naturschutzgebiet Aue in Rietheim ist 3 km entfernt und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet.

EinwohnerInnen und Wirtschaft

Am 31. Dezember 2016 lebten 1617 Menschen in Koblenz.

In Koblenz gibt es gemäss Betriebszählung 2008 rund 650 Arbeitsplätze, davon 3% in der Landwirtschaft, 57% in der Industrie und 38% im Dienstleistungssektor. Der mit Abstand grösste Arbeitgeber ist die Firma Stoll Giroflex AG, die Bürostühle herstellt. Ebenfalls von Bedeutung sind die Holzverarbeitung und die Herstellung von Kunststoffen. Zahlreiche Erwerbstätige sind Wegpendler und arbeiten in den Nachbargemeinden des unteren Aaretals oder in der Region Brugg/Baden.

Historisches

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes, welches als mächtiger spätgotischer Mauerbau charakterisiert wird, ist nicht genau erstellt, dürfte aber ins 15. bis 16. Jahrhundert zurückreichen. Es gehörte dem Kloster St. Blasien im Hochschwarzwald und war ursprünglich wohl ein Lager- (Zehnten und Zinseinnahmen) und Gästehaus für reisende Mitglieder und Gäste des Klosters. 1683 wurde das Haus renoviert / umgebaut und hat als eines der wenigen aus Stein gebauten Häuser in Koblenz den verheerenden Dorfbrand von 1795 überlebt.

Renovationsgeschichte

Das "Schlössli" wurde 1989 nach dem Kauf durch die Besitzerfamilie in das Verzeichnis der örtlichen Kulturgüter aufgenommen, man war sich erst bei der Planung der Renovation des Gebäudes der historischen Bedeutung bewusst geworden. Trotz den Bestimmungen des Denkmalschutzes war es möglich, das Hauptgebäude 1989-1990 zu entkernen, neu aufzubauen und mit einem Anbau zur Erweiterung der Wohnflächen zu versehen. Dabei konnte das Gebäude nicht nur seinen historischen Kern behalten, es wurde in einer Wohnung auch eine Kassettendecke mit Bauernmalereien wiederentdeckt und fachgerecht restauriert - der Um- und Neubau wurde grösstenteils fotografisch dokumentiert. Die entstanden Wohnungen haben neben dem historischen Ambiente durch die mehrhundertjährigen Holzbalken, welche wo immer möglich wieder verwendet wurden, auch alle Vorzüge von modernen Wohnungen bekommen. Sie sind alle mit einem Lift erschlossen, haben moderne Küchen und verfügen über Nasszellen mit eigenem Waschmaschinen und Tumbler Turm. Die damaligen Kosten für die Renovation und Anbau betragen ca. 2.75 Mio. Franken, ein kleiner Teil davon wurde durch die Denkmalpflege übernommen.

Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes darf die Aussenansicht nur in Übereinstimmung mit der Denkmalpflege verändert werden.

Alle drei Mietwohnungen auf der rechten Haushälfte wurden im Winter 2017/18 für rund 140'000 CHF renoviert (neue Lavabos im Bad, neue Armaturen, alle Wohnungen sind gestrichen, teils neue Böden, sowie neue Küchen). Die Erdgeschoss-Wohnung links wurde 2013 komplett erneuert. Geplant sind Anfang 2018 die Sanierung von zwei weiteren Wohnungen auf der linken Seite und allenfalls der grossen Dachwohnung.

Die Heizanlage wird mit Öl betrieben (4x 2'000 Liter Tank) und wurde 2013 durch eine neue Anlage ersetzt, ebenso die Warmwasserboiler und Briefkastenanlage. 2014/15 wurden die Zäune ersetzt sowie praktisch alle Geräte (Waschmaschinen & Tumbler, Kühl- & Gefrierschränke, Backöfen & Geschirrspüler). Eine Boilerentkalkung erfolgte Ende 2017.

2015 wurde die Fassade gereinigt, 2016 alle Fensterläden entweder ersetzt oder renoviert und eine neue Türsprechanlage mit Video in allen Wohnungen installiert.

Das Ersetzen der Fenster steht in nächster Zeit an. Vor allem auf der Wetterseite (Westen) sind die Fenster nicht mehr in gutem Zustand.

Stockwerkeigentum

Das Gebäude und die Parkplätze sind im Stockwerkeigentum aufgeteilt. Dies erlaubt ohne zusätzliche Aufteilungskosten einen Verkauf von einzelnen Wohnungen.

Auch steuertechnisch bietet die bestehende Aufteilung im Stockwerkeigentum Vorteile; es ist möglich, einen Erneuerungsfond der Stockwerkeigentümer zu äufnen, was steuerlich sehr attraktiv ist.

Mietzinsübersicht

Separate Zusammenstellung, gültig ab 1.5.2018.

Die bisherigen oder teils bestehenden Mietverträge haben eine Pauschale für die Nebenkosten. Alle neuen Verträge werden mit einem festen Mietzins und Akonto der Nebenkosten abgeschlossen. So kann auch eine Übersicht der tatsächlichen Nebenkosten gewährleistet werden. Aufgrund der Renovationen wurde den betroffenen Mietern gekündigt und nach und nach werden die Wohnungen wieder neu vermietet. Alleine im März konnten 2 neue Mietverträge abgeschlossen werden.

Nebenkosten

Da die Nebenkosten bis Ende 2017 pauschal erhoben wurden, entsprechen diese nicht zwingend den jährlichen Unterhaltskosten. Im Schnitt darf mit Unterhaltskosten von knapp CHF 19'000 p.a. gerechnet werden, im Durchschnitt betragen die aufgeschlüsselten Kosten 2015-2017 (Angaben des vorherigen Eigentümers):

Strom 1'100
Wasser 3'600
Heizöl (ca. 7'500l p.a.) 5'500
Service (Heizung, Aufzug) 2'200
Kabelanschluss UPC 2'600 (bis 2017, ist neu Bestandteil der NK)
Gartenpflege 1'920
Reinigung 1'920

Steuerlich können aufgrund des Alters des Gebäudes jeweils die aktuellen Kosten oder 20% der Nettomietzinsen als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden.

Die Mietverträge sind unbefristet und können mit 3-monatiger Kündigungsfrist auf die ortsüblichen Kündigungstermine (Ende März, Juni, September) gekündigt werden. Mit Ausnahme von Stockwerk 6 sind fast alle Mietverträge mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.75% versehen. Im Dezember 2017 konnte ein Mietvertrag mit aktuellem Referenzzinssatz von 1,5% abgeschlossen werden. Die Hauswartfunktion inkl. Reinigungs- und Gartenarbeiten wird von einem Mieter für eine monatliche Pauschale von 320 CHF übernommen.