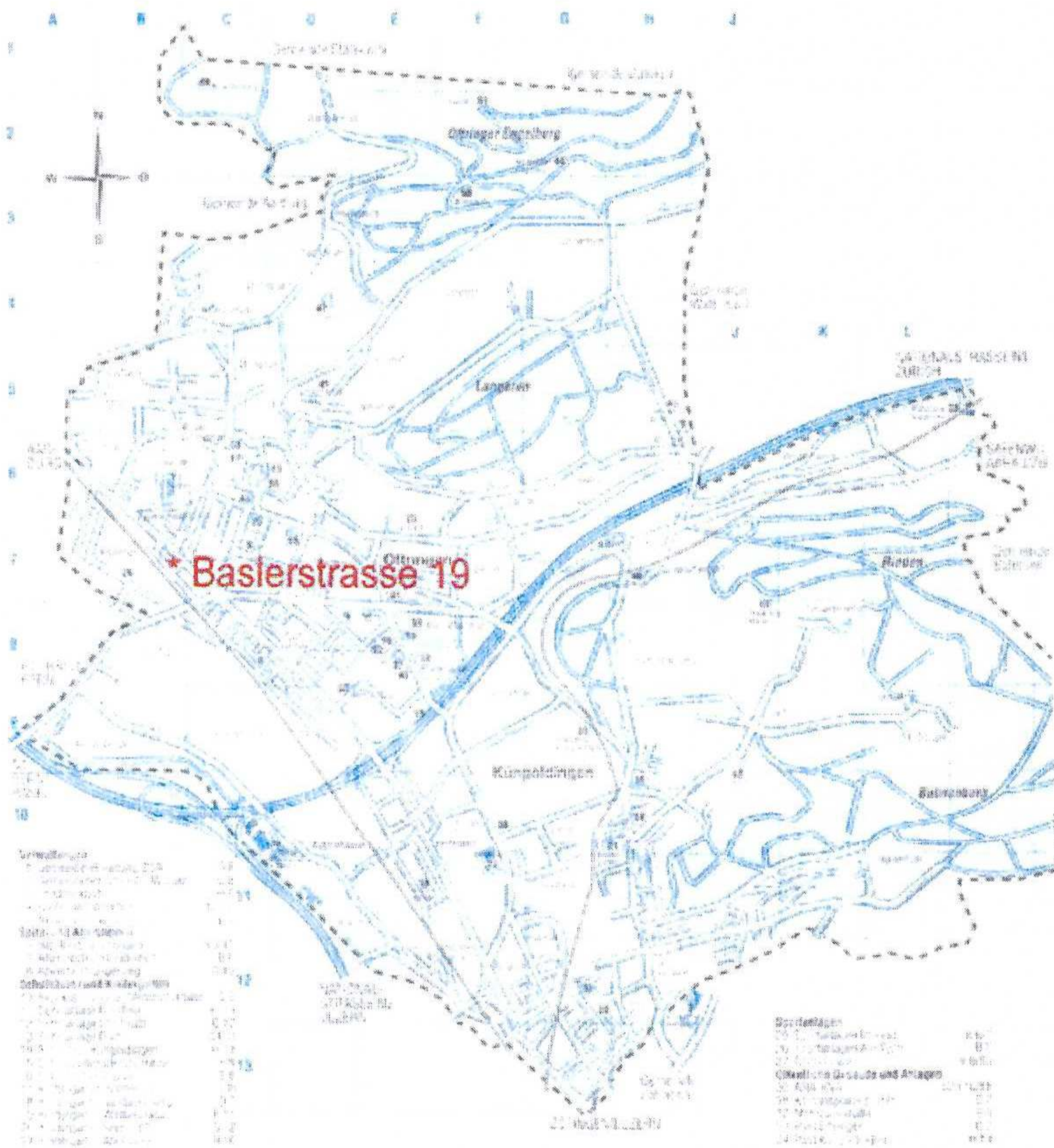


Wohn- und
Geschäftshaus
Baslerstrasse 19
4665 Oftringen

Kurzdokumentation2
2022



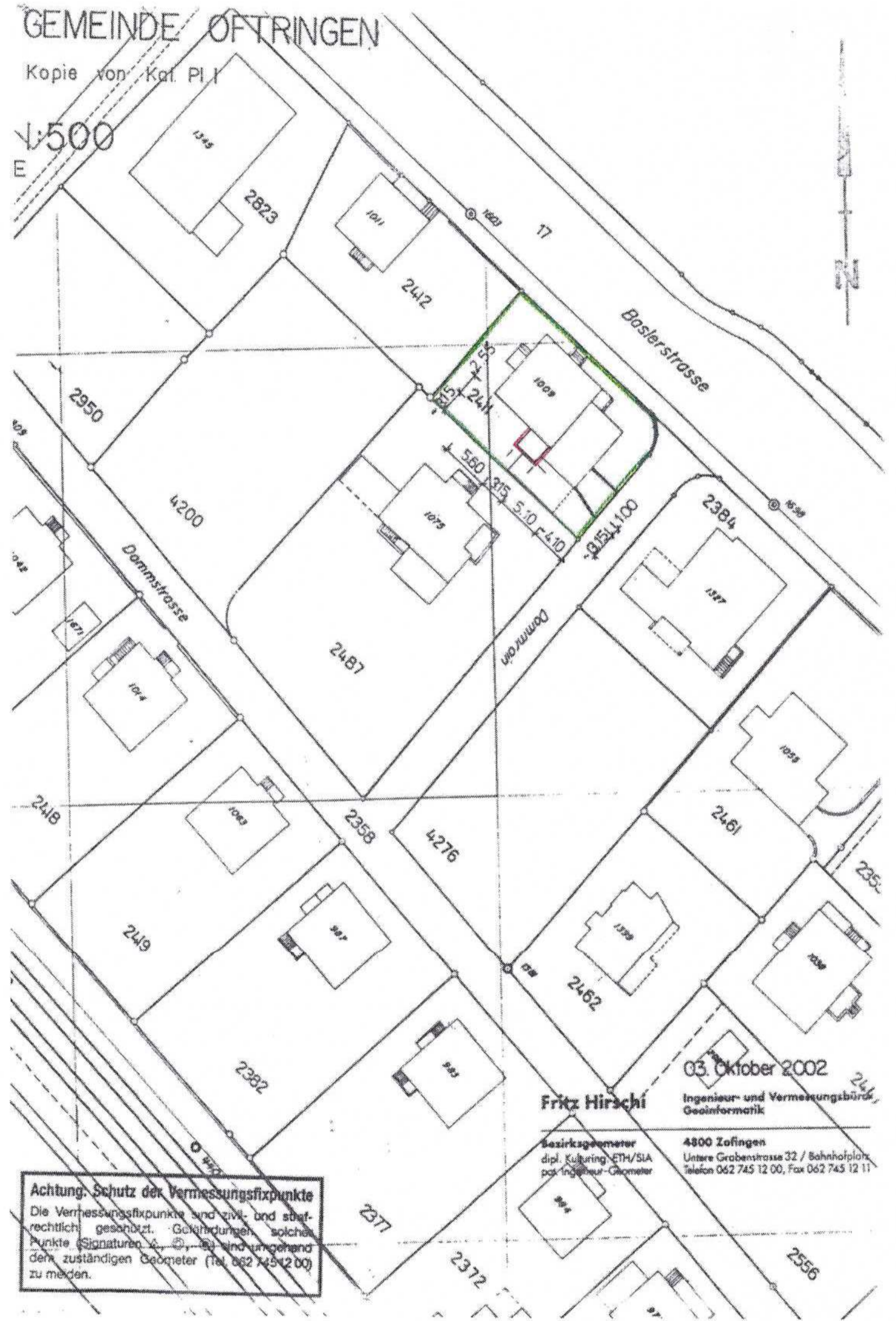
Situationsplan des Einzugsgebietes



GEMEINDE OFTRINGEN

Kopie von Kat. Pl I

1:500



03. Oktober 2002

Fritz Hirschi

Ingenieur- und Vermessungsbüro,
Geoinformatik

Besirksgemeter
dipl. Kulturing ETH/SIA
pat. Ingenieur-Geometer

4800 Zofingen
Untere Grabenstrasse 32 / Bahnhofplatz
Telefon 062 745 12 00, Fax 062 745 12 11

Achtung: Schutz der Vermessungsfixpunkte
 Die Vermessungsfixpunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen Δ , \odot , \ominus) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 062 745 12 00) zu melden.

1.1 Kubische Berechnung

Wohnhaus mit Büro	9.0	x	8.8	x		
- Keller					2.9	
- Erdgeschoss				x	2.8	
- Obergeschoss				x	2.6	
- Dachzuschlag				x	<u>1.7</u>	
				=	10.0	= 792 m3
Dachausbau	3.5	x	3.5	x	2.5	= 31 m3
Eingang	2.8	x	1.5	x	1.5	= 6 m3
Antritt						= 7 m3
Vordach Nord u. Ost	9.8	x	0.8	x	1.0	= 8 m3
	5.7	x	0.8	x	1.0	= 5 m3
Anbau	4.9	x	8.4	x		
- Keller					2.9	
- Erdgeschoss					2.8	
- Obergeschoss					2.6	
- Dachgeschoss					<u>2.5</u>	
				=	10.8	= 445 m3
Rampe Garage	4.0	x	3.0	x	1.5	= 18 m3
Vordach Schaufenster	15.6	x	0.8	x	1.0	= 12 m3
Balkon Süd	10.0	x	1.1	x	1.5	= 17 m3
Balkon neu West	3.25	x	2.70	x	2.50	= 22 m3
Unterstand	7.20	x	3.62	x	2.95	= 77 m3

Total umbauter Raum SIA

1'440 m3

2 Sachwert (Anlagekosten)

Gebäudekosten 1'440 m3 à 820.00 = Fr. 1'180'800
 Altersentwertung - 10 % = Fr.- 118'080

Zeitwert des Gebäudes	=	1'062'700.00 Fr.
Aushub		8'000.00 Fr.
Erschliessung		11'000.00 Fr.
Umgebung		48'000.00 Fr.
Gebühren		42'500.00 Fr.
Bauzinsen		26'600.00 Fr.
Landkosten 369 m2 à Fr. 780.00		287'800.00 Fr.

Total Sachwert

1'486'600.00 Fr.

3 Ertragswert

Mietzinseinnahmen 2 ½ Zimmerwohnung –	Fr. 1'400.00/ pm *	
Büro	Fr. 3'100.00/ pm	
Unterstand, Parkplätze	Fr. 260.00/pm	
Jährliche Mietzinseinnahmen	Fr. 4'760.00 x 12 =	57'120.00 Fr.
(* angepasst: Heutige Miete zu tief)		

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietzinseinnahmen} \times 100}{\text{Kapitalisierungsfaktor}}$$

$$\begin{aligned} \text{Kapitalisierungsfaktor} &= 1,5 \% \text{ 1. Hypothek} \\ &= \frac{2,5 \% \text{ Zuschlag}}{4,0 \%} \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Fr. } 57'120.00 \times 100}{4,0} = 1'428'000.00 \text{ Fr.}$$

3 Ertragswert

1'428'000.00 Fr.

4 Verkehrswert

$$\begin{aligned} \text{Verkehrswert} &= \frac{\text{Sachwert} \times \text{Ertragswert}}{2} \\ &= \frac{\text{Fr. } 1'486'600.00 + \text{Fr. } 1'428'000.00}{2} \end{aligned}$$

Verkehrswert

1'457'300.00 Fr.

Zürcher Baukostenindex 125.4 Punkte am 1.4.2022
 100 Punkte am 1.4.1998

gebaute Lebensräume
 ALFRED HENZER AG
 ARCHITEKTEN
 4665 OFTRINGEN

Tel. 062 797 11 44
 www.henzerarchitekten.ch
 info@henzerarchitekten.ch

5 Flächenangaben

5.1 Bruttofläche pro Geschoss **ca. 120.8 m²**

5.2 Nettoflächen:

Bürofläche Erdgeschoss ca. 96.2 m²

Gesamtnettoflächen: Büro EG, Büro OG, Archiv/Arbeitsplatz DG, Magazin UG ca. 155.0 m²

Wohnung 1. Obergeschoss ca. 80.3 m²

6 Zusammenfassung und Verkaufspreis

4. Verkehrswert 1'457'300.00 CHF

6. Verkaufspreis **1'280'000.00 CHF**

Anmerkung:

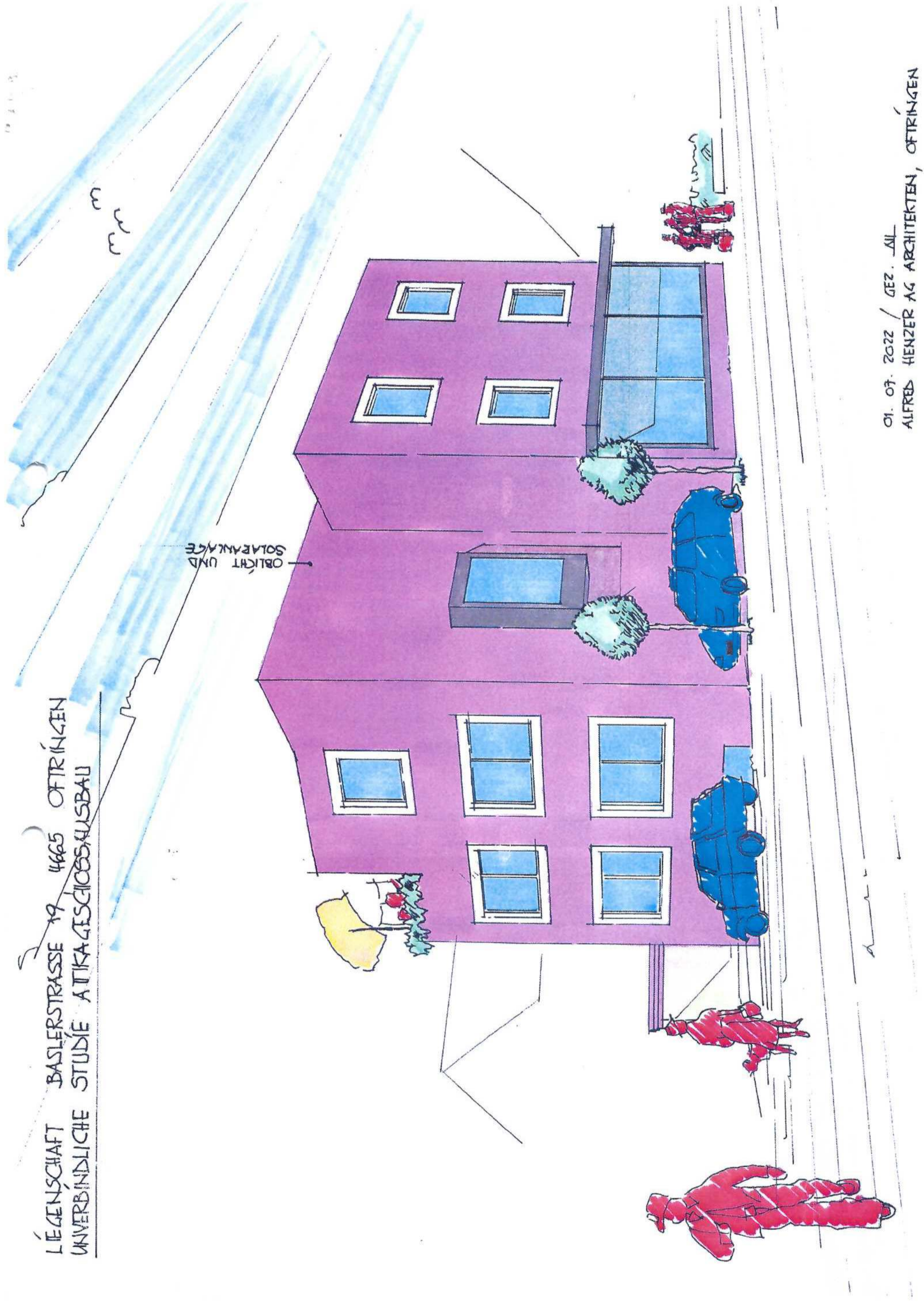
Erweiterungsmöglichkeit: Ausbau Dachgeschoss / ev. Attika-Ausbau nach Abklärung mit dem Amt Bauen Planen Umwelt Oftringen. Fassadenidee beeiliegend.

Wohn- und Geschäftshaus Baslerstrasse 19 in Oftringen

Investitionen der letzten Jahre

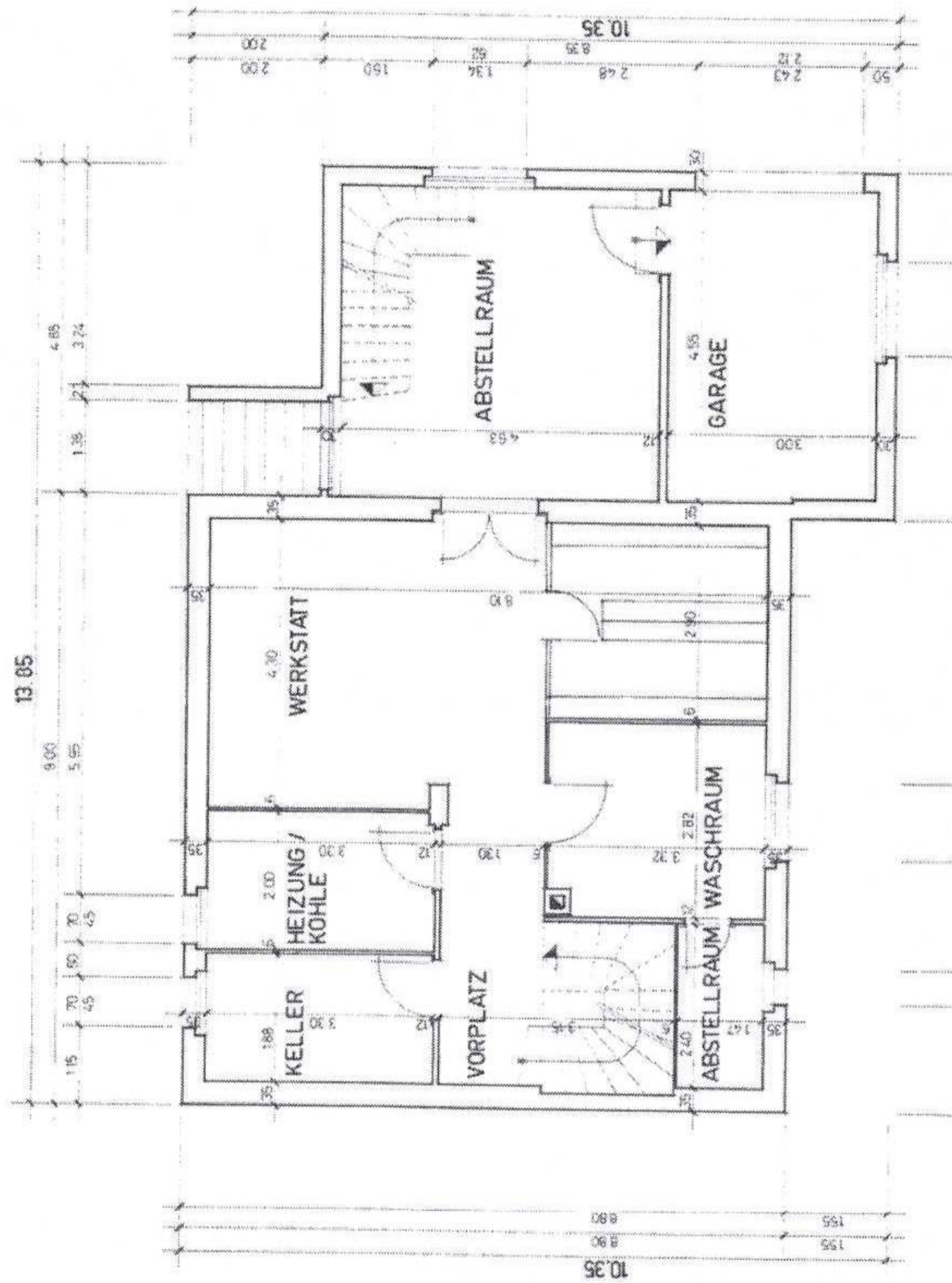
- Komplettumbau Wohnung Obergeschoss mit neuer Dusche/WC
- Neue Eingangs- und Glastüre Büro
- Ersatz der Rollläden mit modernen Rafflamellenstoren
- Schallschutzfenster Obergeschoss auf der Strassen- und Südseite
- Büroeinteilung Erdgeschoss mit schallgedämmtem Sitzungszimmer, und Beleuchtung, sämtliche Büroräume mit Kabelkanälen Schwach- und Starkstrom erschlossen
- Abschliessbares Magazin im Keller
- Rolllor Garage (erneuert 2018) mit Fernbedienung
- Neue Schaufensterfront Büro EG mit Wärmeschutzglas, schallisoliert
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Heizkörpererweiterung**
- **Elektroboiler Brauchwasser**
- Umgebung mit 4 Parkplätzen und Autounterstand
- Gartengestaltung mit Springbrunnen
- Neuer grosser Balkon im Obergeschoss auf der Westseite
- Reklamebeleuchtung –Tafel
- Neues Geländer Eingangsbereich
- Neuer keramischer Treppen- und Podestbelag Eingangsbereich aussen
- Waschmaschine 7 kg Samsung
- Neue Kanalisationsführung im Keller
- **Erneuerung Wärmetauscher/Aggregat Wärmepumpe Dezember 2019**
- Neue Pumpe Springbrunnen 2021
- Neuer Dampfabzug Küche 1. OG.

LÉGENSCHAFT BASLERSTRASSE 19 4665 OFTRINGEN
UNVERBINDLICHE STUDIE ATIKAGESCHICHTSAUSBAU

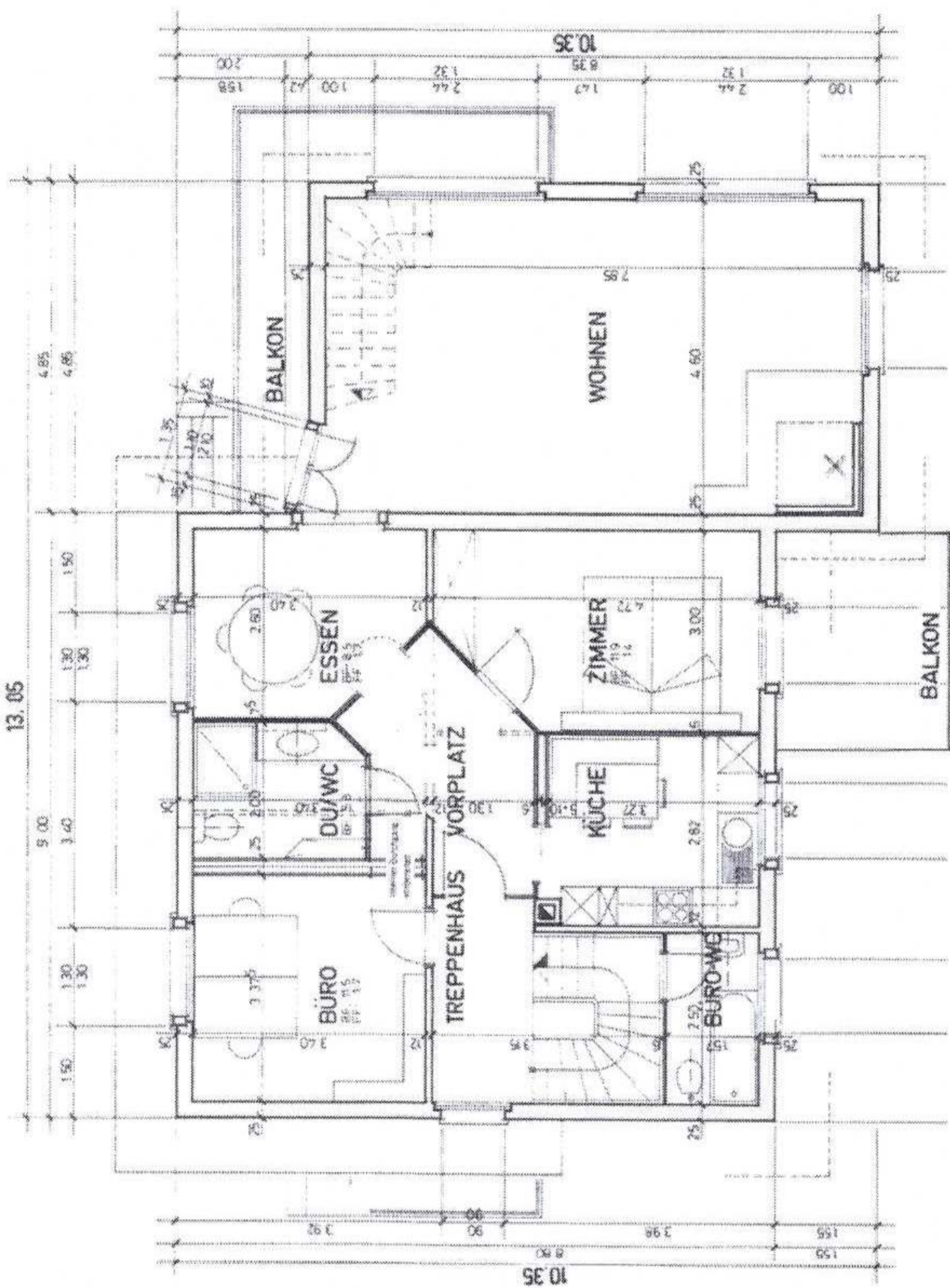


SOLARWÄRME

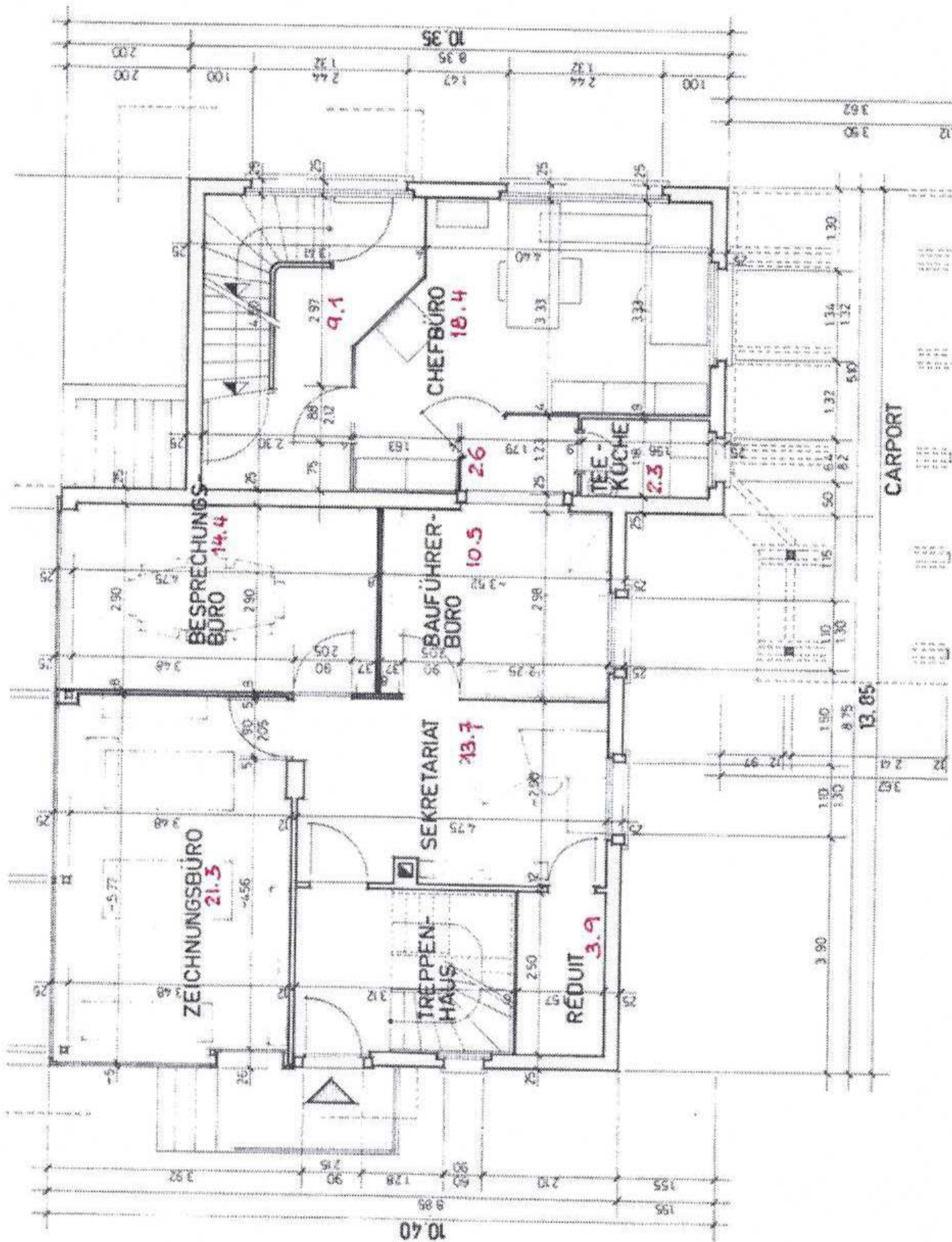
01. 07. 2022 / GEZ. JAL
ALFRED HENZLER AG ARCHITECTEN, OFTRINGEN



UNTERGESCHOSS



SSOHESCHEN



NETOFLÄCHE

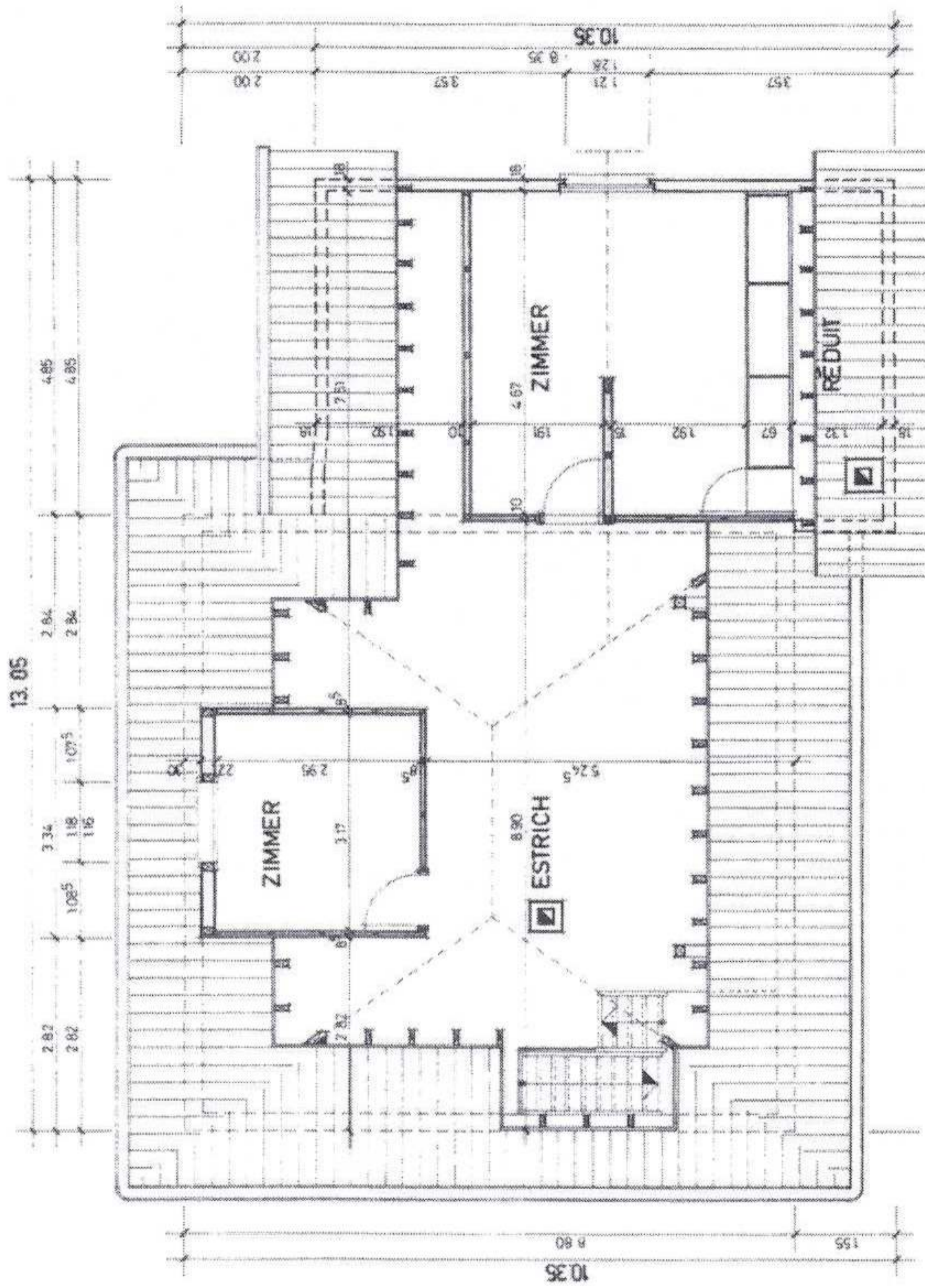
- 21.3
- 14.4
- 9.1
- 18.4
- 2.6
- 10.5
- 13.7
- 3.9

TOTAL

96.2 M²

BRUTTOFLÄCHE 120.8 M²

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Oftringen	2411	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 27. September 2021

Der/Die Grundbuchverwalter/in

i.A. 

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



116407

Herr
Alfred Henzer
Heuweg 37
4665 Oftringen

BEZAHLT

28. DEZ. 2022

Jahresrechnung 2023 Nr. 3813273

Aarau, 14. November 2022

Fälligkeit: 1. Januar 2023 Index: 530
Eigentümer/Eigentümerin

Alfred Henzer

Policen-Nr.: 107535 **Schätzungsdatum:** 04.03.2010
Versichertes Objekt: Oftringen, Geb. Nr. 1009, Baslerstrasse 19 **Versicherungsart:** Neuwert
Wohnhaus mit Büro, Unterstand

Deckung	Versicherungswert CHF	Ansatz in ‰	Total CHF
Feuer und Elementar (Gebäude, Umgebung)	943'000	0.330	311.20
Zus. Aufräumkosten	943'000	0.010	9.45
Gebäudewasser	943'000	0.330	311.20
Aqua Plus			35.00
Schadenfreiheitsrabatt Gebäudewasser			-51.95
Eidg. Stempelabgabe 5%			30.70
Interventionsabgabe	943'000	0.045	42.45
Präventionsabgabe	943'000	0.040	37.70
Rechnungsbetrag			725.75



Bitte auch Rückseite beachten

▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ▼▼▼

Empfangsschein

Konto / Zahlbar an
CH37 3000 0001 6041 3875 1
Aargauische Gebäudeversicherung
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau

Referenz
00 00000 01164 07000 00381 32739

Zahlbar durch
Alfred Henzer
Heuweg 37
4665 Oftringen

Währung Betrag
CHF 725.75

Zahlteil



Währung Betrag
CHF 725.75

Konto / Zahlbar an
CH37 3000 0001 6041 3875 1
Aargauische Gebäudeversicherung
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau

Referenz
00 00000 01164 07000 00381 32739

Zusätzliche Informationen

Zahlbar durch
Alfred Henzer
Heuweg 37
4665 Oftringen

Annahmestelle

116407

Herr
Alfred Henzer
Heuweg 37
4665 Oftringen

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

Police Nr. 107535

Aarau, 11. März 2010
S / 002

Eigentümer/Eigentümerin

Alfred Henzer

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer.
Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 04.03.2010
Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Oftringen	1009	Baslerstrasse 19	1934
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
04.03.2010	14.9	1'387	482

Gebäudebeschrieb

Wohnhaus mit Büro, Unterstand

Versicherungsdeckung Neuwert	Indexierte Versicherungssumme CHF	Prämiensatz in ‰	Jahresprämie in CHF inkl. eidg. Stempelsteuer
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadenssumme) (Umgebungsarbeiten vgl. Beilage)	858'000	0.33	283.15
- Gebäude 838'000			
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 20'000			
Freiwillige Zusatzversicherungen			
- Zusätzliche Aufräumkosten gegen Feuer- und Elementarschäden Ja	30'000	0.33	9.90
- Gebäudewasser Ja	858'000	0.32	274.55
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
	Zwischentotal		567.60
	Total CHF		567.60

Bitte auch Rückseite beachten



Beilage zur Police Nr. 107535 vom 11. März 2010

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Einfahrt, Springbrunnen.

20'000