



WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IM ZENTRUM VON 5012 SCHÖNENWERD



Adresse	Schmiedengasse 9
Grundbuch	Schönenwerd GB Nr.475
Grundstück	150 m ²
Gebäude	Geschäfts-Wohnhaus 1 Ladenlokal 75 m ² 1 Maisonettwohnung 4.5 Z
Baujahr	Nicht bekannt
Renovation	1995 – 2015 – 2020
Bausubstanz	Mittel - gut
Brutto Geschoss- flächen	Ca 320 m ²
Rauminhalt	Ca 1000 m ³
Gebäude- Versicherung	684'880. — (2019)
Zone	Bühlschutzzone Wohnen und Gewerbe
Verkaufspreis	CHF 840'000.00 + Kaufkosten (Notar)

Lage

Standort	Zentrumslage mit guten Parkiermöglichkeiten (Blaue Zone) vor der Liegenschaft und in der unmittelbaren Umgebung.
Besonnung	Hauptfassade Süd orientiert
Verkehrstechnische Erschliessung	Bahnhof, Fussweg 3-5 Min. - Zugverbindung nach Zürich ab 39 Min. - Zugverbindung nach Bern ab 55 Min. Autobahnzubringer Aarau Ost ca. 7 Min. Autobahnzubringer Aarau West ca. 7 Min.
Schulen	In unmittelbarer Nähe
Einkaufsmöglichkeiten	In unmittelbarer Nähe



Objektdaten

Allgemein	Renovationen	1997 Fassade / Kunststoffenster 2012 Bodenbeläge, Malerarbeiten Wohnung 2014 Bodenbeläge, Malerarbeiten Ladenlokal 2015 El. Heizung + Steuerung Wohnung
Heizung	Elektro-Heizung	
Besonderes	Das Objekt liegt in der „Bühlschutzzone“. (Geschützte Zone im Umkreis der Stiftskirche)	

Mietzinseinnahmen aktuell Netto

Ladenlokal EG 75 m2	Fr.	866.-
Ladenlokal EG 20 m2	Fr.	545.-
Wohnung 1. + 2. OG	Fr.	1'535.-

Total Mieteinnahmen Netto pro Jahr Fr. 35'352.-

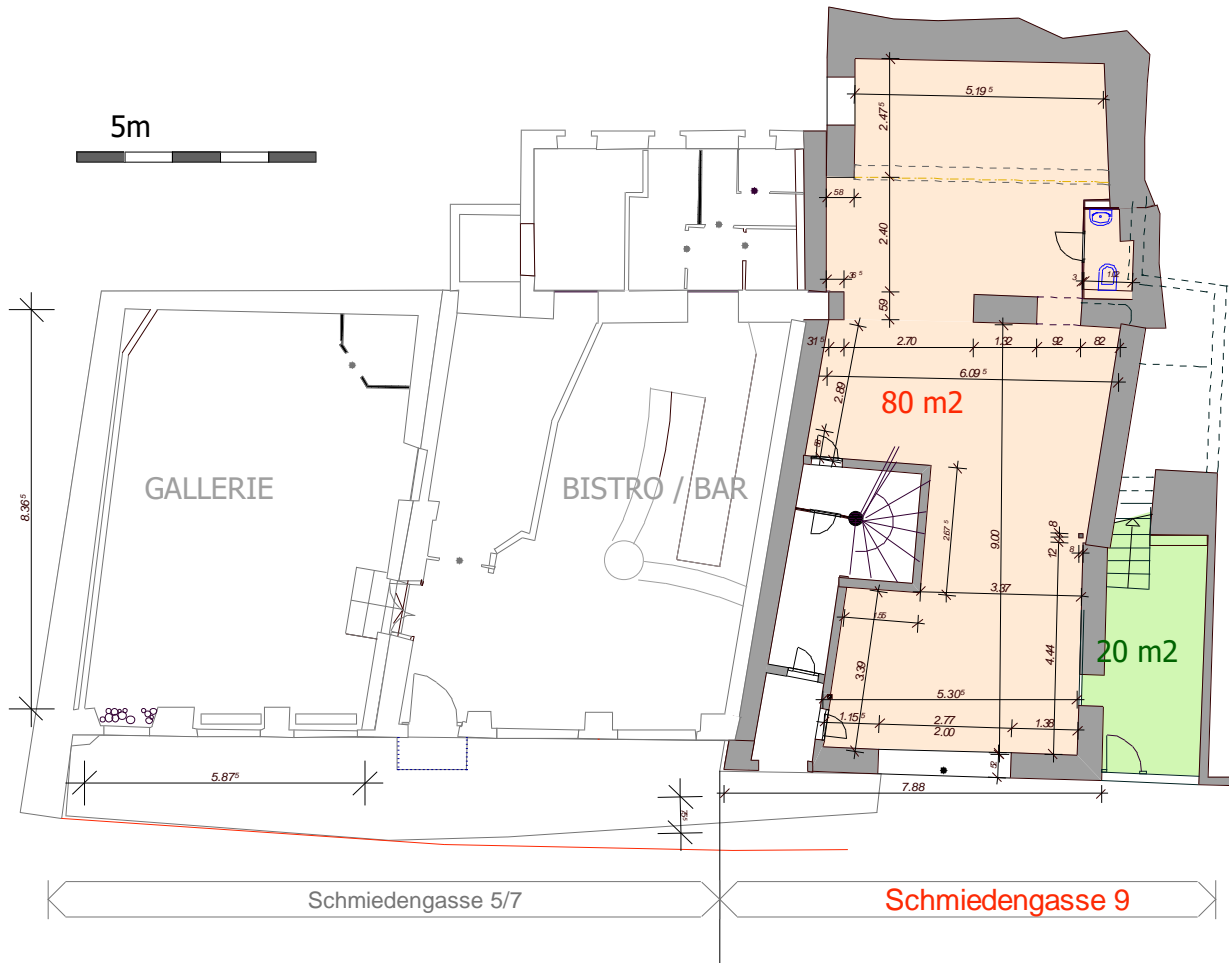
Mietwert

Anlagewert bei einer Bruttorendite von 4% $35'352.- : 4\% = \underline{\underline{\text{Fr. } 883'800.--}}$

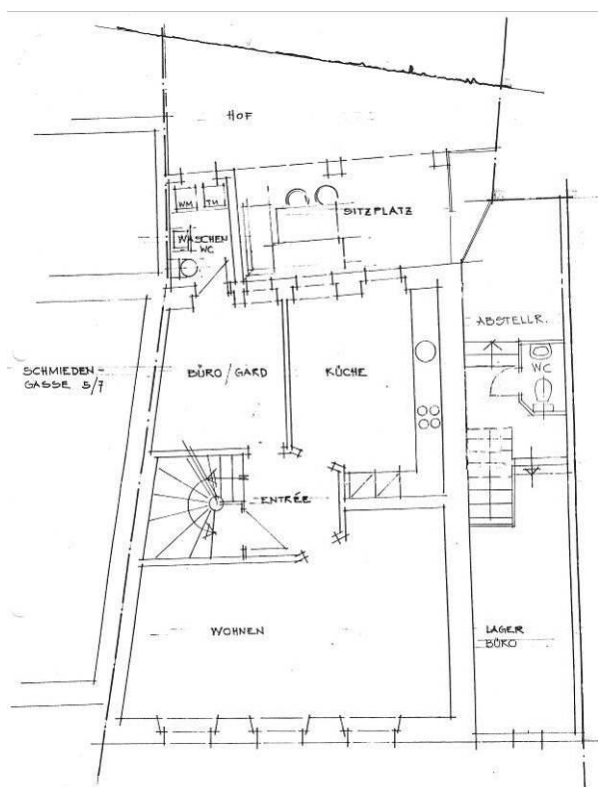
Anlagekosten der Gesamtliegenschaft

Neuwert Gebäude	Neuwert gem. Gebäudeversicherung	Fr. 684'880.--
Wertberichtigung		- Fr. 114'880.--
Zeitwert Gebäude ohne Gebühren		Fr. 570'000.--
Gebühren	Bewilligungen, Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrisch, TV, etc.	+ Fr. 55'000.--
Umgebung, Aushub, etc.	Zeitwert	+ Fr. 75'000.--
Landwert (Grundstück bebaut)	Kernzone	+ <u>Fr. 200'000.--</u>
Total Zeitwert		<u>Fr. 900'000.--</u>

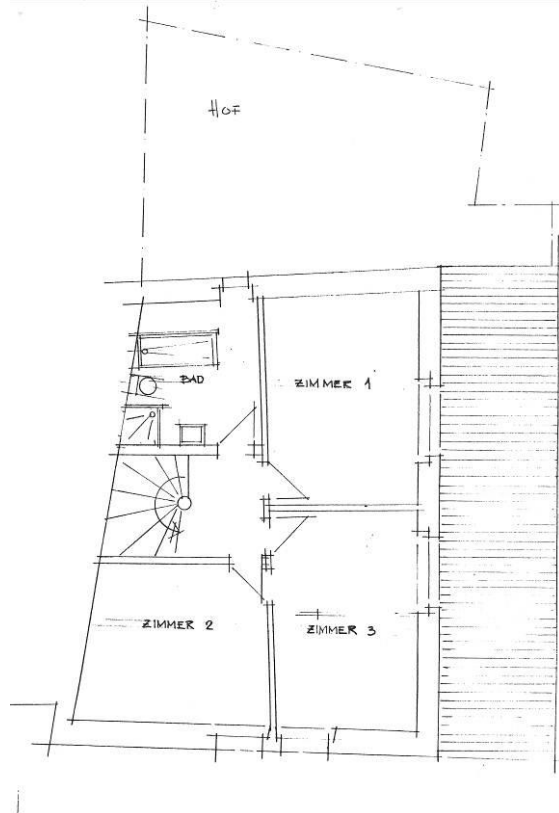
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Hinterhof



Dachzimmer



WC / Waschküche 1. OG



Essküche mit Ausgang zum Hinterhof

Ladenlokal EG links



Ladenlokal EG rechts

