



HERZNACH / 5.5 ZIMMER-WOHNUNG E 3.1

neuwertig, grosszügig, ruhig



ADRESSE

Burghaldenstrasse 8, 5027
Herznach-Ueken, Schweiz



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 820'000.-



VERFÜGBAR AB

01.05.2026



NETTOWOHNFLÄCHE

126 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2025

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	12
Tragbarkeitsrechnung	13
Kontakt	14

Die Gemeinde Herznach – naturnah wohnen mit idealer Anbindung

Die Gemeinde Herznach, Teil der fusionierten Gemeinde Herznach-Ueken zählt rund 2'780 Einwohner und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Lage im beliebten Jurapark Aargau. Der aktuelle Steuerfuss liegt bei attraktiven 110%.

Eingebettet in eine idyllische Landschaft mit weitläufigen Wald- und Erholungsgebieten bietet Herznach eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Trotz der naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der Zentren Zürich und Basel. Im Dorf selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten wie ein Volg, eine Metzgerei und ein Bio-Hofladen sowie eine Post, Bank und ärztliche Versorgung – alles bequem zu Fuss erreichbar. Weitere Angebote stehen im nahegelegenen Frick und Aarau zur Verfügung.

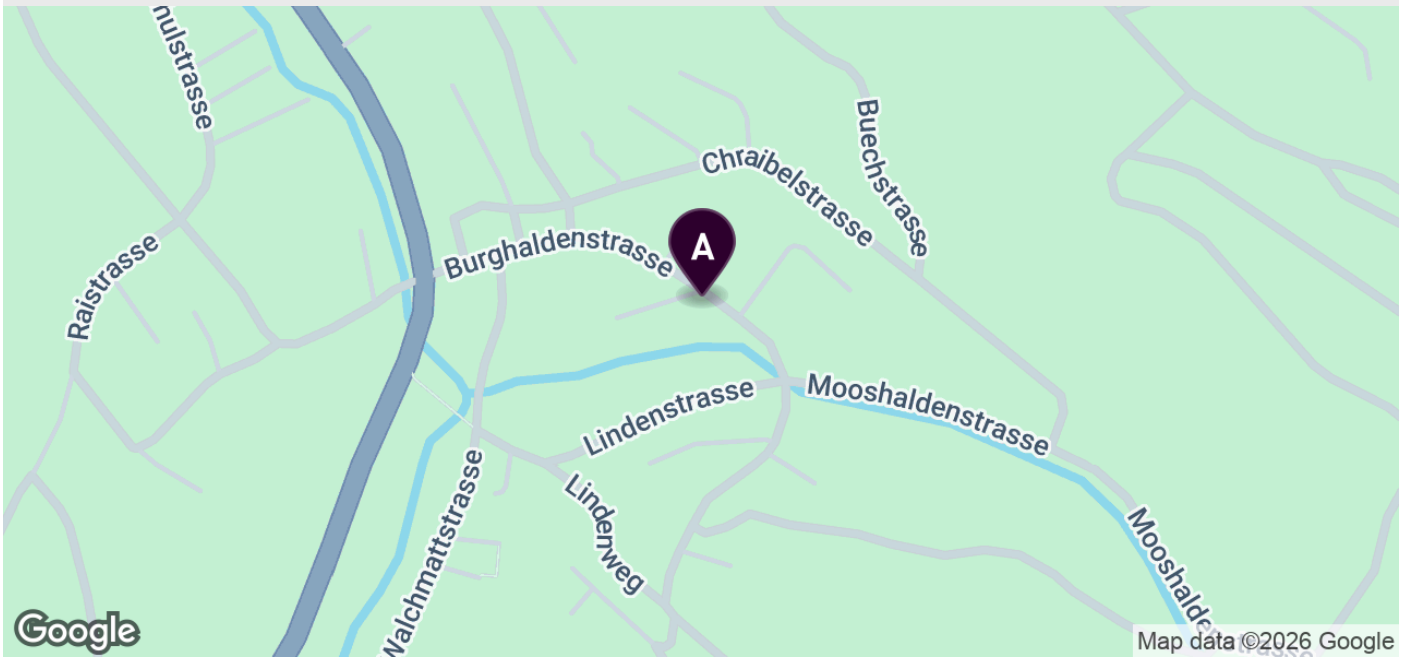
Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Ort, die Oberstufe ist in Frick angesiedelt.

Lage



ADRESSE




Burghaldenstrasse 8, 5027 Herznach-Ueken, Schweiz

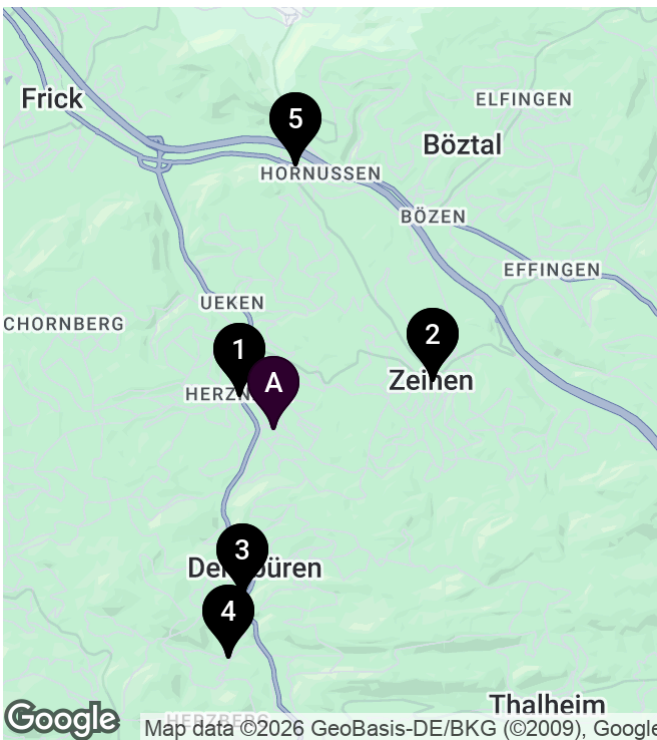


Infrastruktur



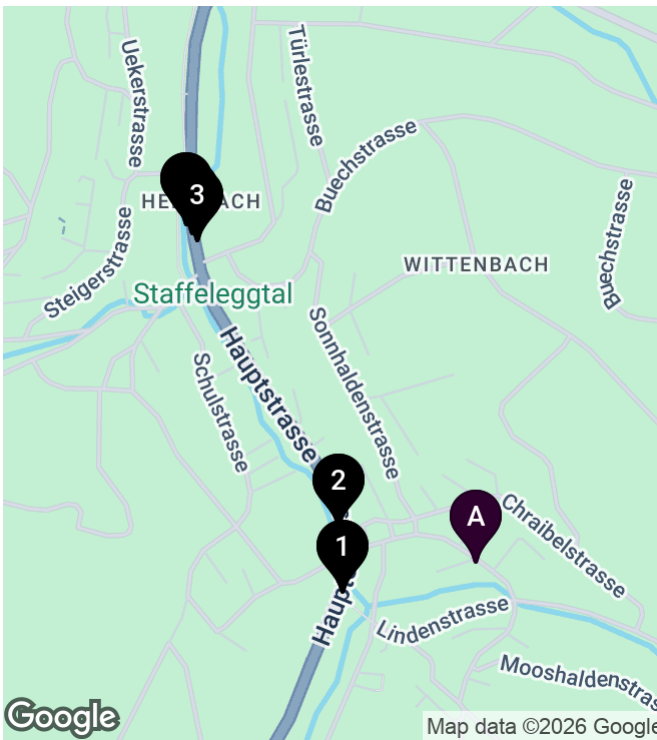
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Primarschule 472 m	8'	2'	2'
2 Kindergarten Hofacher 1.4 km	24'	6'	4'
3 Schule Ueken 1.4 km	24'	6'	4'
4 Kindergarten 2.1 km	41'	13'	4'
5 Schule Densbüren 2.1 km	44'	15'	4'






Einkauf

			
1 Volg 615 m	9'	2'	1'
2 Volg 2.1 km	47'	15'	6'
3 Volg 2.2 km	40'	12'	3'
4 Handlung Windisch 3 km	56'	18'	5'
5 Volg 3.4 km	70'	21'	7'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Herznach, Oberherznach 220 m	4'	1'	1'
2 Herznach, Oberherznach 228 m	3'	1'	1'
3 Herznach, Post 684 m	10'	2'	1'
4 Herznach, Post 698 m	10'	2'	1'
5 Herznach, Post 715 m	10'	2'	1'

Beschreibung

Verkaufsangebot im Überblick

Am ruhigen Dorfrand von Herznach an der Burghaldenstrasse ist das neue Quartier "Burghaldenpark" entstanden. Es schafft hochwertigen Wohnraum und erstreckt sich auf insgesamt fünf Baukörper.

Die Wohnungen zeichnen sich durch höchste Wohnqualität und modernen Komfort aus. Die sorgfältig gestaltete Umgebungsanlage besticht mit grosszügigen Grünflächen, Spielplätzen, geschwungener Wegführung und einem gedeckten Pavillon.

Wir sind mit dem Verkauf der 5 1/2 Zimmer-Wohnung E 3.1 im 3. Obergeschoss mandatiert und möchten Ihnen gerne einen ersten Eindruck verschaffen:

- 5 1/2 Zimmer
- ca. 126.00 m² Nettowohnfläche
- 3. Obergeschoss
- Balkon ca. 11.60 m²
- Separater Kellerraum im UG mit ca. 13.40 m²
- Komfortlüftung
- Glasfaseranschluss
- Induktionskochfeld und integriertem Kochfeldabzug, Backofen, Steamer, Geschirrspüler und Kühlschrank-Gefrier-Kombination von Miele
- Badezimmer mit Feinsteinzeug Bodenplatten, Waschtisch mit Unterbaumöbel und grosszügiger Walk-In Dusche
- Zusätzliches Masterbad mit Dusche und WC
- Reduit mit Waschmaschine und Wäschetrockner von Miele
- Einbauschränk mit Garderobe im Eingangsbereich
- Balkon mit sonniger Ausrichtung
- Lichtdurchflutete Räume durch grossflächige Fenster und Hebeschiebetüre im Wohnbereich
- Minergie-Standard mit Lüfterneuerungsanlage für eine angenehme Raumluftqualität und reduzierte Energiekosten
- Lamellenstoren elektrisch
- Glasfaseranschluss
- Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss im UG
- Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen im UG
- Hochenergie-effizientes Heizsystem und Warmwasseraufbereitung mit Erdwärmesonden-Wärmepumpe-Anlage
- Photovoltaik-Anlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
- Kinderfreundliche Umgebungsgestaltung mit Spiel- und Begegnungszonen
- Grosszügige Grünflächen mit Bäumen
- Einstellhalle ist für Elektroladestation vorbereitet

- Die Wohnung ist ab dem 1. Mai 2026 verfügbar
- Kaufpreis Wohnung = CHF 820'000.00
- optional je AEH-Platz = CHF 35'000.00

Hinweis: Es handelt sich um eine Innenvisualisierung. Zeitnah werden Innenbilder online gestellt.

Verkaufsmodalitäten:

- **Kaufofferten** werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- **Offertcharakter:** Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- **Kaufvertrag:** Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.
- **Anzahlung:** CHF 30'000.00 bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Mirco Fritschi
Mobile 076 612 95 77
mfr@arimo.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.05.2026
Etage	3
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	2025
Parzellen-Nr.	914
Egid	192009534
Ewid	6
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 820'000.-
---------------	---------------

Flächen

Nettowohnfläche	126 m ²
Balkonfläche	12 m ²
Kellerfläche	13 m ²
Wertquote	148/1000

Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kinderfreundlich
- Ladestation für Elektroauto
- Lift
- Minergie
- Parkplatz
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

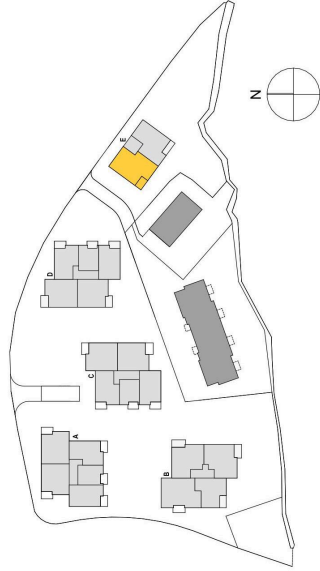
Impressionen





Grundrissplan Whg. E 3.1

schnetzler
immobilien



Haus E - 5.5 Zi. Wohnung E-3.1 - 3.Obergeschoss
Wohnfläche 126.0 m²
Balkon 12.0 m²

Massstab 1:100

Wohnüberbauung Burghaldenpark Herznach



Schnetzler Immobilien AG, Kaiserbergstrasse 3, 5052, Kaisen
+41 62 865 50 50, info@schnetzler-immo.ch, www.schnetzler-immo.ch

Grundrissplan

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	820'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	656'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	546'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	109'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	164'000.–			20.00%
Kosten		4'024.–	48'289.–	
Zinsen		2'733.–	32'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		607.–	7'289.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		683.–	8'200.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		12'072.–	144'867.–	
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. Arimo Vermarktung AG 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.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftsleitung / Leiter Vermarktung

M: 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 076 612 95 77

mfr@arimo.ch
www.arimo.ch