

# Freistehendes 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus in ländlicher Idylle mit Aus- und Umbaupotential Steinrütistrasse 14, 5505 Brunegg



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)



Hypothekbank  
Lenzburg

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	<b>CHF 750'000</b>
Verkauf	<b>Nach Vereinbarung</b>

### Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg
	Tel. 062 885 12 76
	immobilien@hbl.ch www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse  
**Hypothekarbank Lenzburg AG**

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

## Finanzierungsbeispiel

### Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 750'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 150'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF 600'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.5%*	CHF 9'000
+ Amortisation (1% von Kaufpreis)	CHF 7'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 7'500
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF 24'000</b>

### Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 112'500
-------------------------	-------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



## Objektspezifische Informationen

<b>Verkaufsobjekt</b>	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus Steinrütistrasse 14 5505 Brunegg	
<b>Umfang</b>	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Aussenparkplätze	
<b>Merkmale</b>	Direkt am Naherholungsgebiet Ideal für Handwerker Ruhige und zentrale Lage Schöne Weitsicht Gemütlicher Gartensitzplatz mit Holzpergola Grosses Aus- und Umbaupotenzial Kein Durchgangsverkehr	
<b>Parzelle</b>	Fläche	513 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr Einfamilienhaus	1968
	Volumen (SIA 116)	694 m <sup>3</sup>
	Baujahr Hallenbad, Cheminéeraum	1980
	Volumen (SIA 116)	247 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 170 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Renovationen</b>	Brenner	2007
	Boiler	2007
	Anbau Schwimmbad, Cheminéeraum	1980
	Fenster Dachgeschoss	1976
<b>Autostellplätze</b>	Garage	1
	Aussenparkplätze	2



# Parzellenspezifische Informationen

## Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 - Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer 0.45

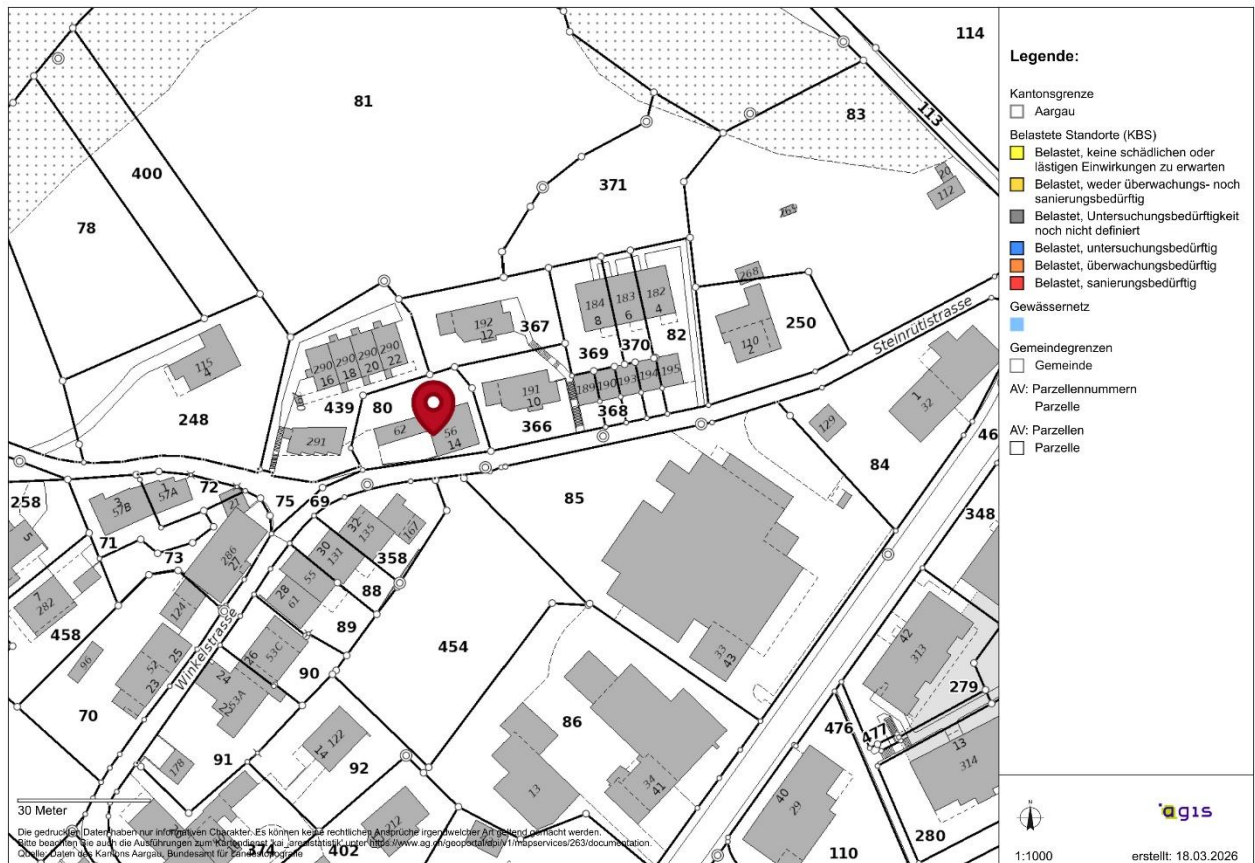
Grenzabstand 4.0 m

Empfindlichkeitsstufe II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Brunegg.

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



## Gemeinde Brunegg

### Allgemein

Die erste Erwähnung von Brunegg stammt aus dem Jahr 1273. Der Ortsname vom althochdeutschen (ze dero) brunun ekko und bedeutet «beim braunen Bergrücken». Das Dorf verdankt seine Existenz der gleichnamigen Burg, die im 13. Jahrhundert errichtet worden war. Sie diente dazu, die Südseite des habsburgischen Kernlandes, des Eigenamts, zu schützen, und war von Ministerialen bewohnt. Die niedere Gerichtsbarkeit über das Dorf lag in den Händen der jeweiligen Burgbewohner.

Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein war das Dorf von der Landwirtschaft geprägt; am Chestenberg wurde etwas Weinbau betrieben. Nach der Eröffnung der nahen gelegenen Autobahn im Jahr 1970 erlebte die Gemeinde einen wirtschaftlichen Aufschwung. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1980 fast verdreifacht.

Am 31. Dezember 2025 lebten 974 Personen in der Gemeinde Brunegg.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 105%.

### Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Sämtliche Oberstufen (Real-, Sek- und Bezirksschule) können in Möriken-Wildegg besucht werden. Im Kantonshauptort Aarau oder im nahen Wohlen kann die Kantonsschule absolviert werden.

### Verkehrsanbindung

Brunegg besitzt ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Östlich des Dorfes verläuft die Kantonsstrasse zwischen Wohlen und Brugg. An dieser liegt auch der Anschluss Mägenwil der Autobahn A1. Vier Kilometer weiter nördlich befindet sich der Anschluss Brugg der A3. Obwohl die Bahnlinie Lenzburg-Brugg unmittelbar am Dorf vorbeiführt, gibt es keine Haltestelle. Stattdessen führt eine Buslinie der Gesellschaft Regionbus Lenzburg zu den Bahnhöfen in Lenzburg und Mägenwil. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Brugg über Brunegg nach Othmarsingen.

### Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten bietet das Dorf ein kleines Café mit Bäckerei. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Othmarsingen, Birr oder Lupfig, sowie Lenzburg oder Aarau ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

### Freizeit & Natur

Die wunderschöne Aare- oder Reusslandschaft, der Hallwilersee oder auch die in Brunegg umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten.



# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Brunegg ist eine Einwohnergemeinde im Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt zwischen dem Reusstal und dem unteren Bünzthal, knapp drei Kilometer östlich des Bezirkshauptorts.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Café
- 4 Autobahnanschluss
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Primarschule / Kindergarten
- 7 Schloss Brunegg
- 8 Vianco Arena

## Objektbeschreibung

### Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit teilweise Zweischalenmauerwerk oder Dämmung innen. Geschossdecken aus Beton (EG) oder Holzbalkenlage (DG), Fenster 2-Fach isoliert, Baujahr teilweise Original, teilweise 1976, 1980. Haustüre aus Metall.

### Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, gedämmt.

### Ausbau

#### EG:

##### Wände

Generell mit Täfer oder Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

##### Decken

Generell mit Täfer.

##### Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten oder Teppich, Küche mit Laminat.

#### DG:

##### Wände

Generell mit Täfer, Duschzimmer mit Keramikplatten.

##### Decken

Generell mit Täfer.

##### Bodenbeläge

Generell Teppich, Duschzimmer mit Keramikplatten.

### Sanitärräume / Waschen

Badezimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, Waschmaschine von Electrolux, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (DG): Klosett mit Lavabo, Dusche mit Duschvorhang, Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Hallenbad: Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Studio: Klosett und Lavabo.

### Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten.

### Heizung

Öl-Heizung, Warmwasseraufbereitung über Warmwasserboiler ca. 300 Liter, Wärmeverteilung über Radiatoren.

### Elektroinstallationen

Beschränkte Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau generell mit Schmelzsicherungen.

### Umgebung

Der Gartensitzplatz präsentiert sich als einladender Aussenbereich mit einer Holzpergola, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spendet und gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre schafft. Der Garten ist mit Rasen, Sträuchern und Bäumen gestaltet und wird durch Stein- und Rinnsteinplatten sowie einen Zaun ergänzt. Zwei Aussenparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

### Fazit

Die freistehende Liegenschaft liegt ruhig und zentral. Die Bausubstanz ist solide, jedoch sind Teile – insbesondere der Innenausbau – nicht mehr auf dem neuesten Stand und sanierungsbedürftig. Dank des grossen Aus- und Umbaupotenzials eignet sich das Objekt ideal für handwerklich versierte Käufer. Die Nähe zum Naherholungsgebiet rundet das Angebot ab.



# Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	Keller / Heizung	17.4 m <sup>2</sup>
(NNF)	Keller 2	8.0 m <sup>2</sup>
	Garage	20.0 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>45.4 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Wohnzimmer	20.4 m <sup>2</sup>
(HNF)	Küche	13.9 m <sup>2</sup>
	Korridor	13.8 m <sup>2</sup>
	Zimmer	15.3 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	9.1 m <sup>2</sup>
	Hallenbad	22.1 m <sup>2</sup>
	Studio / Cheminéeerraum	18.6 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>113.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Zimmer	50.8 m <sup>2</sup>
(HNF)	Dusche	3.7 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>54.5 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Estrich über Studio	14.1 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>14.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 167.7 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 68.5 m <sup>2</sup>

## Impressionen















# Beilagen

## Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

*[Faded text, likely a stamp or header information]*

Aarau, 29. Oktober 2025

### Auszug aus Police Nr. 29383

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Brunegg Steinrütistrasse 14
Gebäude-Nr:	BNE.00056
Eigentümer:	<i>[Faded text]</i>
Versicherungswert*):	599'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	5.9 %
Schätzungsdatum:	30.04.1992
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	694 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

\*)  
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

## Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung           **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter    **Sonja Staud**  
Direktwahl        **062 836 36 07**  
E-Mail             **gebäude@die-agv.ch**

**Handelsregister:** **Vernehmung Nr. 11**  
**Handelsregister:**  
**Handelsregister:** **Vernehmung Nr. 11**  
**Handelsregister:** **Vernehmung Nr. 11**  
**Handelsregister:**  
**Handelsregister:** **Vernehmung Nr. 11**

Aarau, 29. Oktober 2025

### Auszug aus Police Nr. 29389

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Brunegg Steinrütli
Gebäude-Nr:	BNE.00062
Eigentümer:	<b>Handelsregister</b> <b>Handelsregister Nr. 11</b> <b>Vernehmung Nr. 11</b>
Versicherungswert*):	228'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	5.8 %
Schätzungsdatum:	30.04.1992
Baujahr:	1980
Gebäudeausmass:	247 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Hallenbad, Chemineeraum
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

\*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

**Die Aargauische Gebäudeversicherung**

Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebäude@die-agv.ch | www.die-agv.ch

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Brunegg (AG) / CH571170770540 / 80 / - / 4193 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Brunegg / 4193
Grundbuchname	Brunegg
Grundstück-Nr.	80 / - / 4193 / -
E-GRID	CH571170770540
Beschreibung	
Fläche	513 m2
Plan-Nr.	13
Lagebezeichnung	Steirüti
Bodenbedeckung	Gebäude, 145 m2 Gartenanlage, 368 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 588184, Nummer: 56, Flaechenmass: 98 m2, Anteil auf Grundstück: 98 m2 Adresse: EDID: 0, Steinrütistrasse 14 5505 Brunegg Hallenbad, Chemineeraum, EGID: 263033840, Nummer: 62, Flaechenmass: 47 m2, Anteil auf Grundstück: 47 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted ownership information]

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

23.10.2013	007-2013/4934/0	Last: Näherbaurecht
	007-2013/1253	Zugunsten Brunegg / CH367005117882 / 439 / - / 4193 / -
23.10.2013	007-2013/4934/0	Last: Näherbaurecht
	007-2013/1254	Zugunsten Brunegg / CH367005117882 / 439 / - / 4193 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[Redacted mortgage information]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[Blurred text block]

---

**Rangverschiebungen**

Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 06.04.2026

Keine





## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Umgebungsschutzgebiet gem. § 25 BNO

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone 2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH571170770540>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

---

### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y
Gebäudedaten	N

---

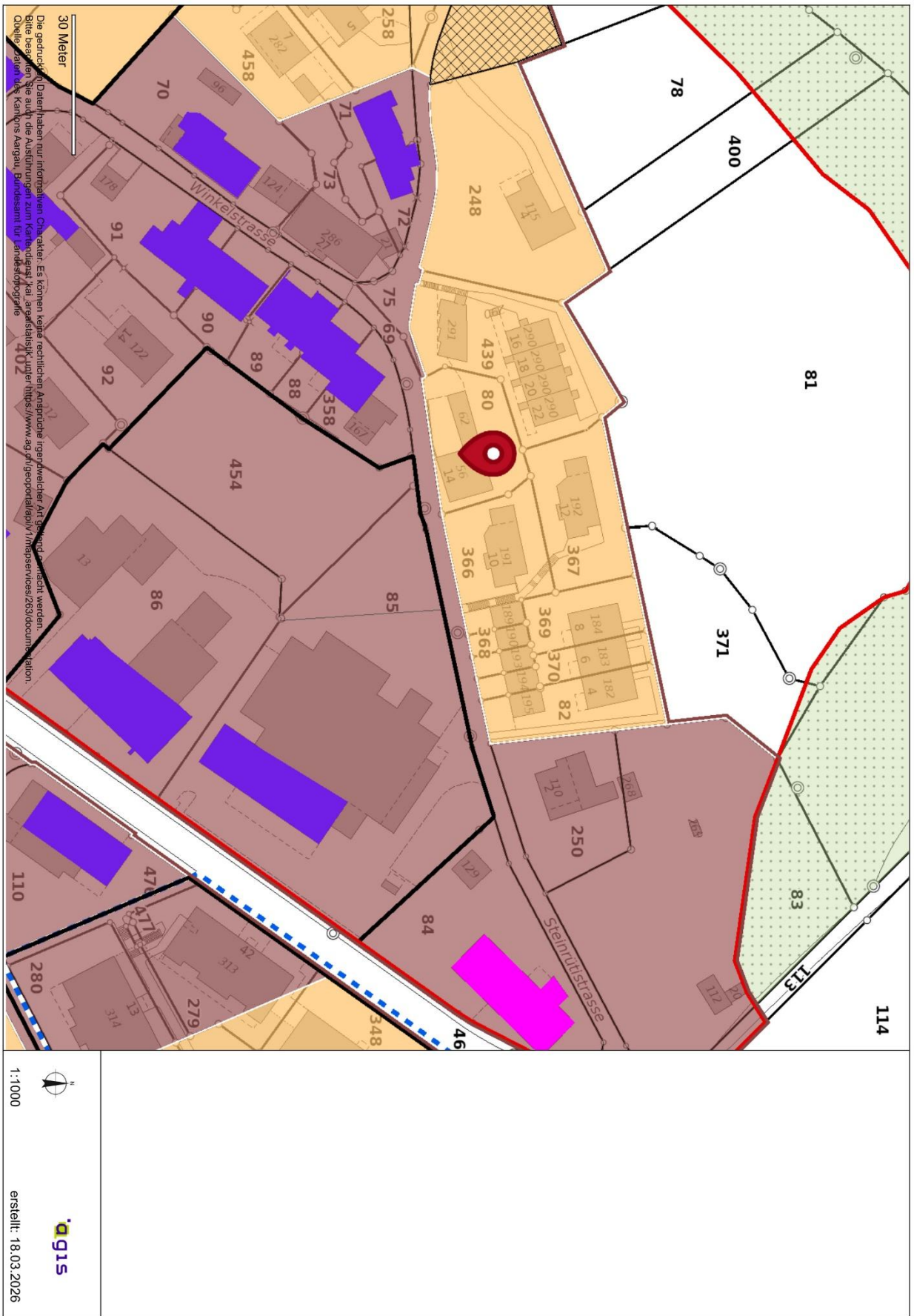
#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	06.04.2026

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.05.2007
Aktualitätsstand:	08.04.2026

Auszug erstellt am: 08.04.2026 12:00:41



**Legende:**

Statische Waldgrenze



Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte Innerhalb der Bauzone

- Grenzstein Innerhalb BZ
- Wegkreuz innerhalb BZ
- Brunnen innerhalb BZ
- Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte Innerhalb der Bauzone

- Einzelbaum Innerhalb BZ
- Aussichtspunkt Innerhalb BZ
- Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ
- Geologisches Objekt innerhalb BZ
- Weiteres Naturobjekt Innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

- Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen Innerhalb der Bauzone

- Hochwassergefahrenzone Stufe 1
- Hochwassergefahrenzone Stufe 2
- Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken Innerhalb der Bauzone

- Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen Innerhalb der Bauzone

- Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO
- Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte Innerhalb der Bauzone

- Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen Innerhalb der Bauzone

- Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht



Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein-oder Umzonung



Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen Innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld

Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



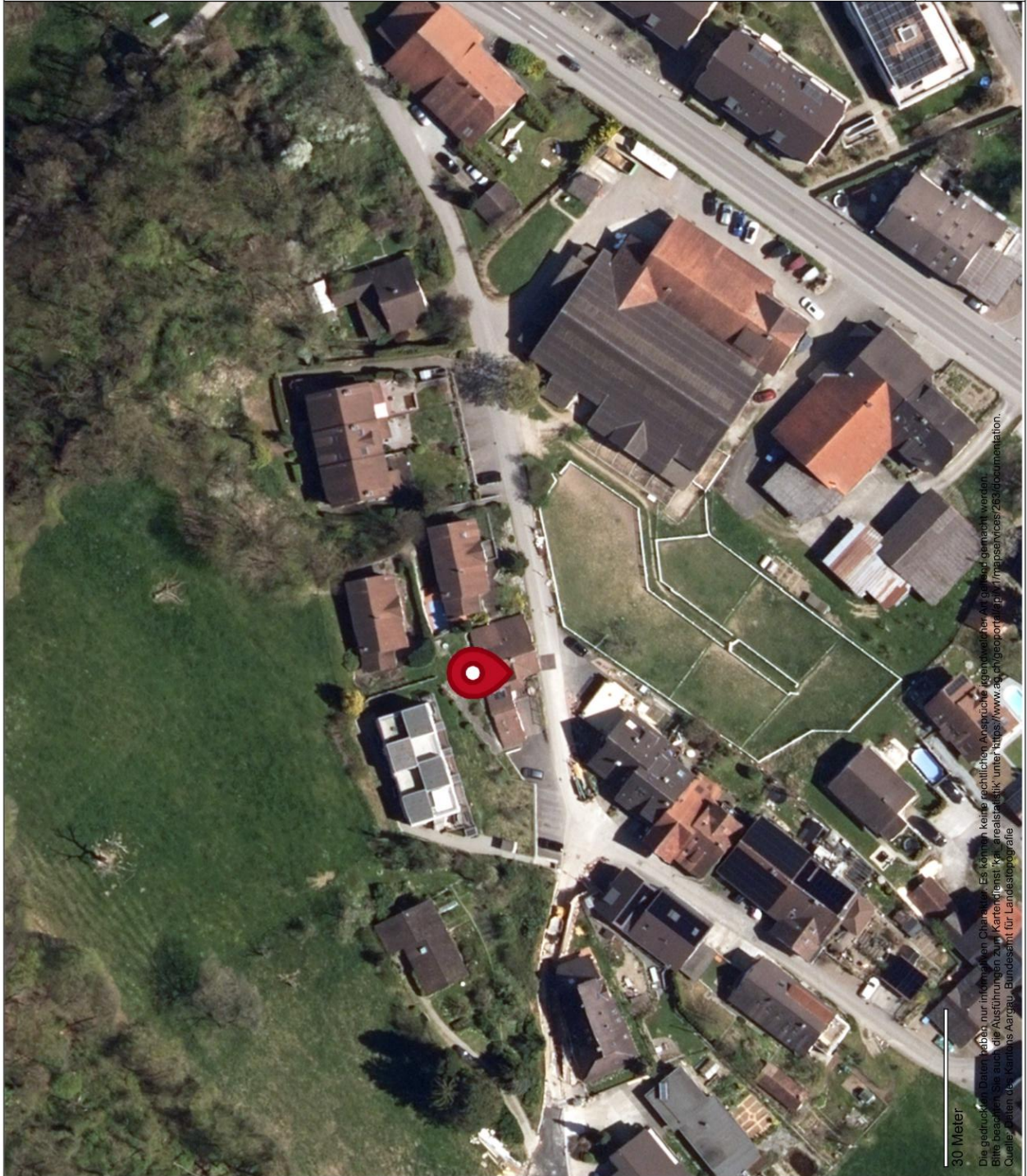
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



30 Meter

Die gedruckte Karte ist nur informativ. Es können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.  
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zur Kartennutzung unter <https://www.ag.ch/gisportal/portal/imapserver/263/documentation>.  
Quelle: Bundesamt für Landestopografie



1:1000

agis

erstellt: 18.03.2026