

# Grosszügige 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG im Zentrum von Villmergen mit grosser Terrasse alte Bahnhofstrasse 7, 5612 Villmergen



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

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis                    CHF 1'090'000    Wohnung  
   CHF 60'000      2 Einstellhallenplätze

Verkauf                                    **Nach Vereinbarung**

### Kontakt

Beratung                                Hypothekbank 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  
**Hypothekbank Lenzburg AG**

Die Hypothekbank 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 Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

## Finanzierungsbeispiel

### Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	1'150'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	230'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF</b>	<b>920'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF	13'800
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	11'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	11'500
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>36'800</b>

\*Annahme Mittelwert

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>172'500</b>
--------------------------------	------------	----------------

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-Zimmerwohnung im 2. OG Alte Bahnhofstrasse 7 5612 Villmergen	
<b>Umfang</b>	4.5-Zimmerwohnung Terrasse mit Abstellraum Kellerabteil Zwei Einstellhallenplätze	
<b>Merkmale</b>	lichtdurchflutete Wohnung mit Bodentiefen Fenstern Grosszügige Terrasse mit Abstellraum Zwei Tiefgaragenparkplätze à je CHF 30'000.- rollstuhlgängig Hindernisfreie Duschen Zwei Nasszellen Wirtschaftsraum mit eigenem Waschturm Einbauschränke in diversen Zimmern Mitten im Zentrum von Villmergen Lift im Gebäude	
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	2014
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 127 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 15 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsanteile</b>	Eigentumswohnung	162/1000
	Einstellhallenplatz 1	1/18
	Einstellhallenplatz 2	1/18
<b>Erneuerungsfonds</b>	STWEG per 30.06.2025	CHF 100'736.52
	MEG per 30.06.2025	CHF 21'749.42
<b>Autostellplätze</b>	Einstellhallenplätze	2

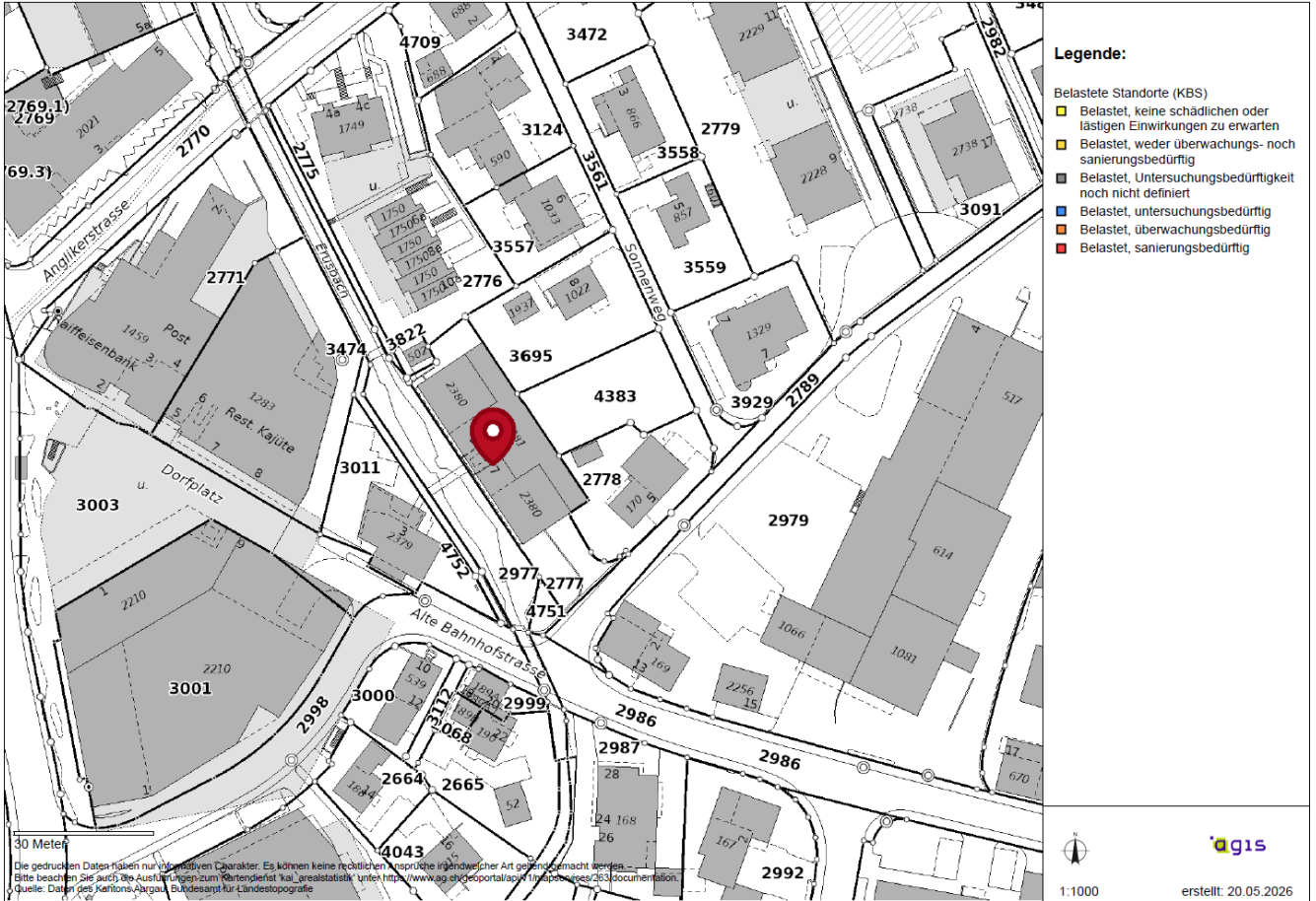


# Parzellenspezifische Informationen

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

# Gemeinde Villmergen

## Allgemein

Villmergen liegt im Aargauischen Freiamt, welches aus den Bezirken Muri und Bremgarten besteht. Der Ort Villmergen ist bekannt als Schauplatz der Entscheidungsschlachten der beiden Glaubenskriege von 1656 und 1712, welche heute als Villmergerkriege bekannt sind. Seit Januar 2010 ist Hilfikon ein Ortsteil von Villmergen. Nachbargemeinden sind Dottikon im Norden, Wohlen im Osten, Büttikon im Südosten, Sarmenstorf im Süden, Seengen und Egliswil im Westen, sowie Dintikon und Hendschiken im Nordwesten.

Das Dorf zählt Ende Jahr 2025 ca. rund 8'300 Einwohner. Steuertechnisch weist die Gemeinde Villmergen einen Steuerfuss von 102% auf.

## Bildung

Villmergen hat einen Kindergarten und drei Schulen. Die Unterstufe geht zur Schulanlage Dorf, die Mittelstufe zur Schulanlage Mühlematten und die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) zur Schulanlage Hof. Die Bezirksschule wird in Dottikon oder Wohlen besucht.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasium) befinden sich im nahen Wohlen oder Aarau.

## Verkehrsanbindung

Villmergen ist leicht erreichbar. Das Dorf liegt zirka 7 Kilometer vom Autobahnanschluss Lenzburg entfernt neben der Hauptstrasse 25 (Lenzburg-Zug). Die von Wohlen herkommende Kantonstrasse 298 führt durch Villmergen ins Seetal, Nebenstrasse stellen Verbindungen nach Büttikon und Dintikon her. Den öffentlichen Verkehr stellen drei Buslinien sicher, die Ihren Ausgangspunkt alle am Bahnhof Wohlen haben. Sie führen nach Meisterschwanden, Dintikon und ins Industriegebiet. Der SBB Bahnhof

Dottikon-Dintikon, welcher auf Villmerger Gemeindegebiet steht, befindet sich etwa drei Kilometer nördlich des eigenen Dorfes. An Wochenende verkehren Nachtbusse von Lenzburg über Villmergen und Wohlen nach Dottikon sowie von Dietikon über Villmergen nach Sarmenstorf.

## Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Villmergen die Grundbedürfnisse problemlos ab. Es stehen eine grosse Filiale von Coop und Denner zur Verfügung. Zusätzlich bietet das Dorf diverse Restaurants, eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Poststelle wie auch eine Apotheke und Arztpraxis. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Wohlen oder Lenzburg ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

## Freizeit & Natur

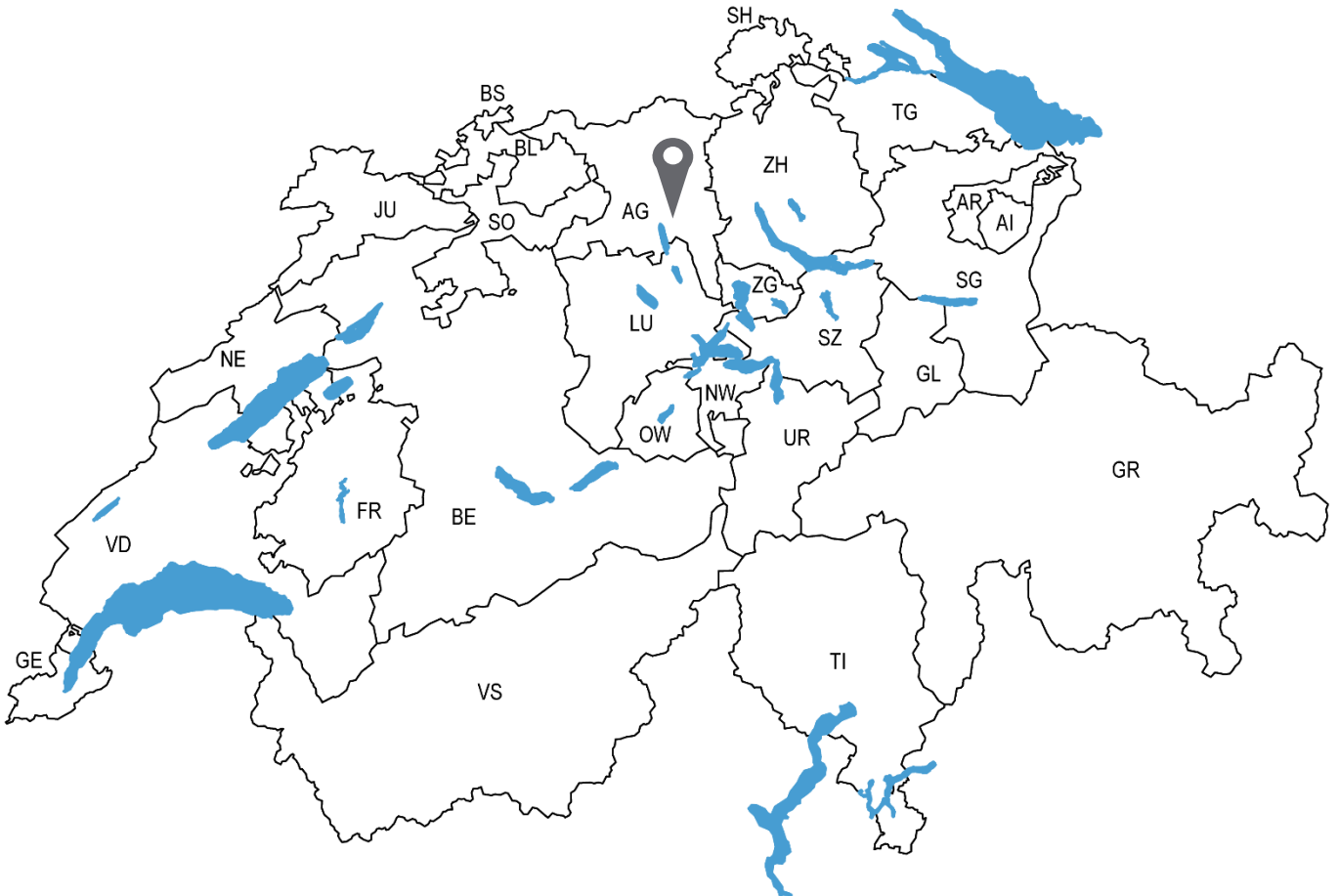
Die in Villmergen umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Landschaft am Lindenberg kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Villmergen bietet weitere Freizeitangebot wie ein Schwimmbad oder zahlreiche Feuerstellen. Für kältere Tage bietet sich die Kletterhalle in Lenzburg an, welche in rund 10 Fahrminuten entfernt befindet. Abgerundet wird das Freizeitangebot von zahlreichen Vereinen, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



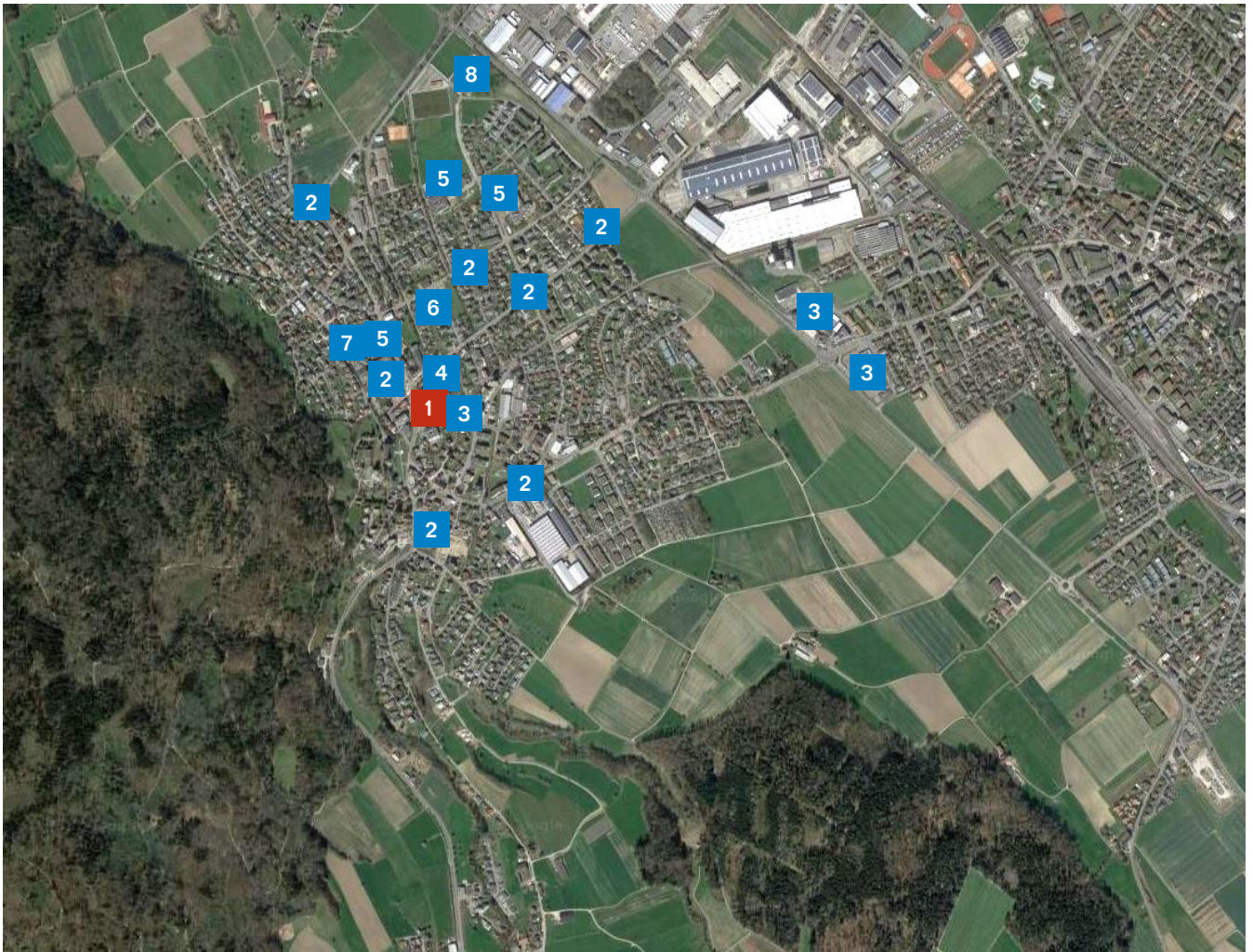
# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Villmergen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt im Bünztal im Südosten des Kantons.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Postfiliale
- 5 Schulhaus
- 6 Kindergarten
- 7 Gemeindeverwaltung
- 8 Schwimmbad

# Objektbeschreibung

## Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium elektrisch bedient, Haustüre aus Holz, generell Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung.

## Dach

Flachdach gedämmt.

## Ausbau Wohnung

### Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Nasszellen mit halbhohen Keramikplatten.

### Decken

Generell Abrieb gestrichen.

### Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Nasszellen und Reduit mit Keramikplatten.

## Sanitärräume / Waschen

Badezimmer 1: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, hindernisfreie Dusche, mechanische Lüftung.

Badezimmer 2: Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, hindernisfreie Dusche, mechanische Lüftung.

Reduit: Waschmaschine und Tumbler von V-Zug, Lavabo.

## Küche

Küche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Granit, grosszügige Kücheninsel, Küchengeräte von V-Zug (Kühlschrank, Backofen, Combi-Steamer, Geschirrspüler, Wärmeschublade, Induktionskochfeld und Dampfabzug).

## Heizung

Fernwärme, zwei zentrale Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung, Minergiebelüftung.

## Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschalter und Fehlerstromschutzschalter, teilweise eingebaute Spots in der ganzen Wohnung und auf der Terrasse.

## Umgebung

Die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum von Villmergen, wodurch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken, Ärzte, Restaurants und Cafés liegen nur wenige Schritte entfernt. Die grosszügige Terrasse, die dank Wasser- und Stromanschluss vielseitig genutzt werden kann, ist ein grosser Pluspunkt. Zusätzlich verfügt die Wohnung nebst dem Kellerabteil, über einen praktischen Abstellraum auf der Terrasse, der wertvollen Stauraum schafft.

## Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als gut ein. Die Wohnung kann ohne grössere Renovationen bezogen und eingerichtet werden. Die Liegenschaft bietet zudem zahlreiche Vorzüge wie die grosszügige Terrasse, viele Verstaumöglichkeiten, zwei Nasszellen mit hindernisfreien Duschen, eigener Waschturm im Reduit - um nur Einige davon zu nennen



# Raumprogramm

<b>Hauptnutzfläche</b> (HNF)	Eingangsbereich	5.4 m <sup>2</sup>
	Korridor	11.5 m <sup>2</sup>
	Wohn-/ und Esszimmer inkl. Küche	49.9 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	15.4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	13.4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	14.0 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	4.5 m <sup>2</sup>
	Duschzimmer	5.5 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftsraum / Reduit	7.2 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>126.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b> (NNF)	Keller	10.0 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	4.5 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>14.5 m<sup>2</sup></b>
<b>Aussennutzfläche</b> (ANF)	Terrasse	40.2 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>40.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 126.8 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 14.5 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 40.2 m <sup>2</sup>



## Impressionen



















# Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter [REDACTED]  
Direktwahl [REDACTED]  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Hypothekarbank Lenzburg AG  
[REDACTED]  
Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg  
[REDACTED]

Aarau, 03. Dezember 2025

## Auszug aus Police Nr. 333445

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Villmergen Alte Bahnhofstrasse 5+7
Gebäude-Nr:	VME.02380
Eigentümer:	StWE Gebäude 2380+2381 Mühlenstrasse 1+3 5612 Villmergen
Versicherungswert*):	3'544'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	25.03.2015
Baujahr:	2014
Gebäudeausmass:	4'494 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

\*)

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 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.ch

## Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter  
Direktwahl  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Hypothekarbank Lenzburg AG  
Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg

Aarau, 03. Dezember 2025

### Auszug aus Police Nr. 333446

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Villmergen Alte Bahnhofstrasse 5+7
Gebäude-Nr:	VME.02381
Eigentümer:	StWE Gebäude 2380+2381 Mühlenstrasse 1+3 5612 Villmergen
Versicherungswert*):	588'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	25.03.2015
Baujahr:	2014
Gebäudeausmass:	2'044 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Autoeinstellhalle
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted signature]

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

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Villmergen (AG) / CH167254618481 / 2777 / 6 / 4080 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Villmergen / 4080
Grundbuchname	Villmergen
Grundstück-Nr.	2777 / 6 / 4080 / -
E-GRID	CH167254618481
Beschreibung	4 1/2 - Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss, mit Nebenräumen, Einheit A23
Belastete Grundstücke	162/1000 Miteigentum Villmergen / CH275093911591 / 2777 / - / 4080 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

### Anmerkungen

27.04.2012	003-2012/8918/0 003-2012/4458	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
27.04.2012	003-2012/8919/0 003-2012/4462	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 21.12.2012, 003-2012/11783/0

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[Redacted content]

---

**Rangverschiebungen**

Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 17.05.2026

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH167254618481>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact 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:	17.05.2026

### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	16.05.2026

Auszug erstellt am: 20.05.2026 08:06:52



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

---

**Rangverschiebungen**

Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 17.05.2026

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH235472618432>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact 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:	17.05.2026
Auszug erstellt am:	20.05.2026 08:06:55

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

### Villmergen (AG) / CH246154728485 / 2777 / 7-6 / 4080 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Villmergen / 4080
Grundbuchname	Villmergen
Grundstück-Nr.	2777 / 7-6 / 4080 / -
E-GRID	CH246154728485
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/18 Miteigentum Villmergen / CH276172845462 / 2777 / 7 / 4080 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>
---	---

### Anmerkungen

27.04.2012	003-2012/8921/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	003-2012/4467	21.12.2012, 003-2012/11784/0

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

27.04.2012	003-2012/8920/0	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts zum Grundstück 2777.7
	003-2012/4465	
27.04.2012	003-2012/8920/0	Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer des Grundstückes 2777.7,
	003-2012/4466	Frist bis: 27.04.2062

### Grundpfandrechte

<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>
-------------------------------------	---

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[Redacted content]

---

**Rangverschiebungen**

Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 17.05.2026

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH246154728485>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact information]

---

### Bezugsoptionen:

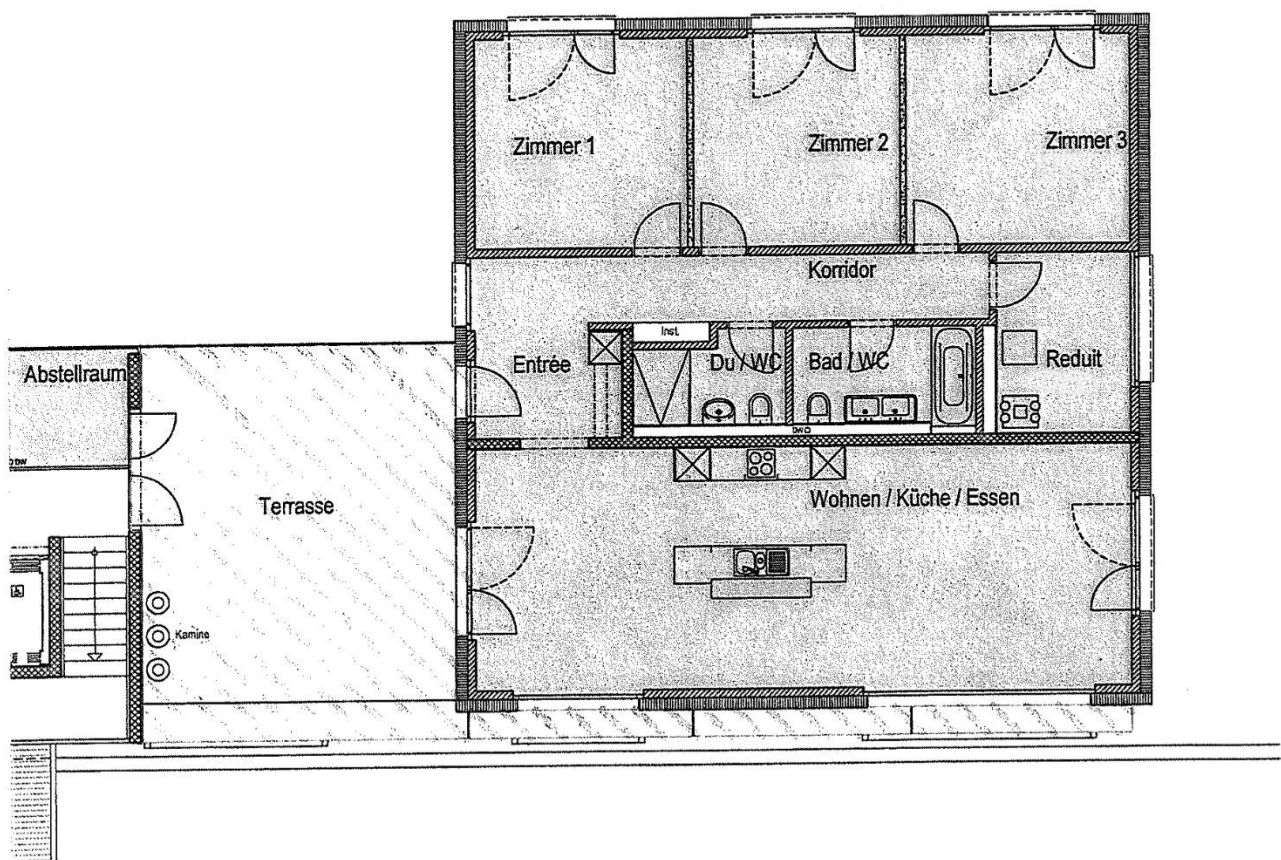
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y
Gebäudedaten	N

---

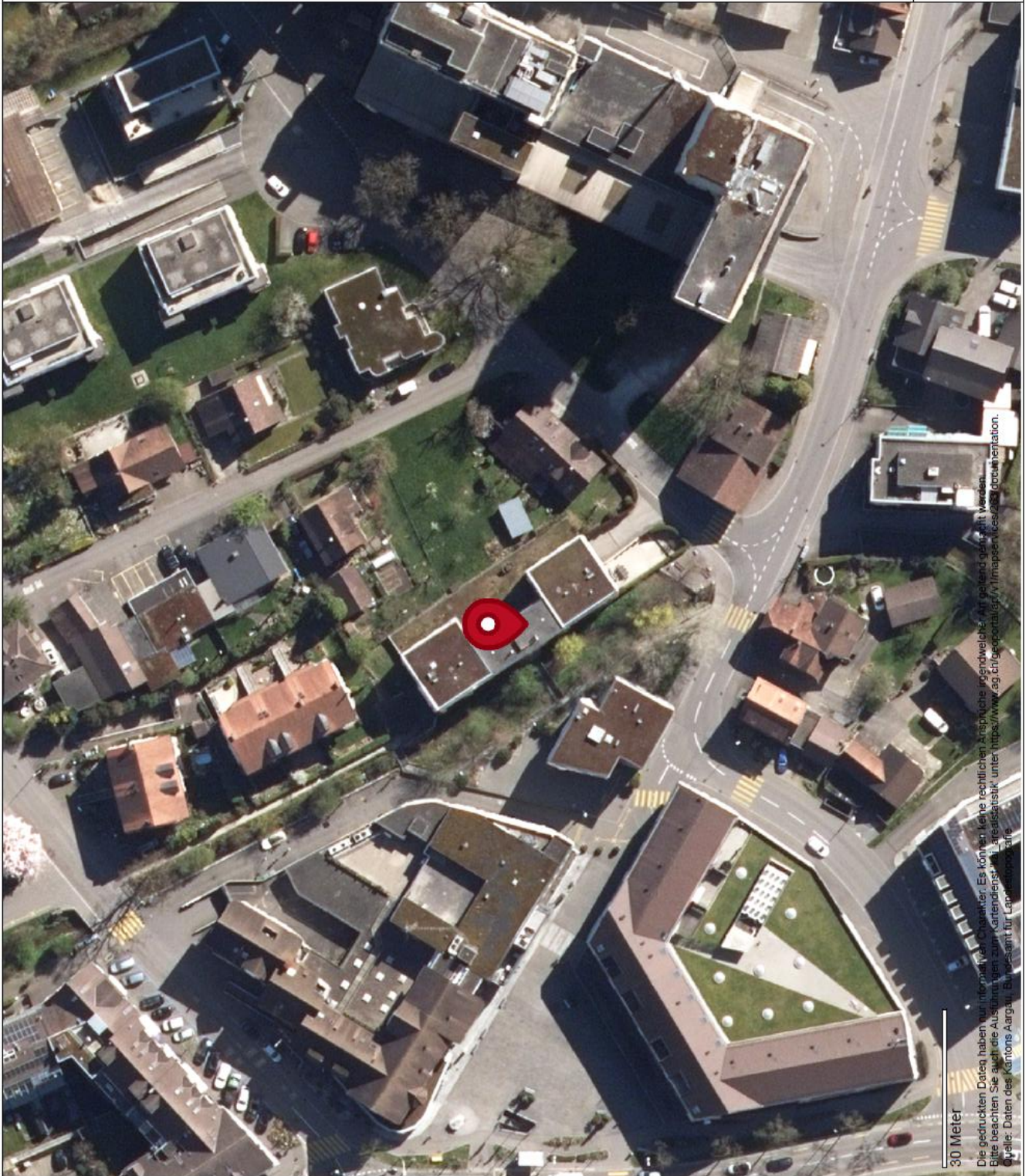
### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	17.05.2026
Auszug erstellt am:	20.05.2026 08:08:17

### Wohnung A23



Mst. 1:150



30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
Bitte beachten Sie auch die Auslieferung zum Kartendienst: <https://www.ag.ch/geoportal/sg/V1/mappservices/2525/documentation>.  
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1000

agis

erstellt: 20.05.2026