

# Helle 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse, Sitzplatz mit Garten und 2 Parkplätze Sarmenstorferstrasse 26, 5707 Seengen



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

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 950'000.-
Verkauf	Nach Vereinbarung

### 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	950'000.-
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	190'000.-
= Hypothek	CHF	760'000.-

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF	11'400.-
+ Amortisation (1% von der Hypothek)	CHF	9'500.-
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	9'500.-
= Total Belastung pro Jahr	CHF	30'400.-

\*Annahme Mittelwert

### Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	133'000.-
-------------------------	-----	-----------

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

Verkaufsobjekt	4.5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten Sarmenstorferstrasse 26 5707 Seengen	
Umfang	Eigentumswohnung Hobbyraum Einstellhallenplätze Balkon und Terrasse mit Gartenanteil	
Merkmale	Maisonettewohnung Grosszügiger Hobbyraum Schwedenofen im Wohnzimmer sonnige Terrasse mit Gartenanteil Gedeckter Balkon Waschturm in Wohnung Elternschlafzimmer mit Bad en Suite Autolift und Personenlift	
Renovationen	Kontrolle Elektrozähler	2024
	Spülung Abwasser-/Sickerleitungen	2023
	Modernisierung Autolift	2023
	Ersatz Bodenbeläge separates WC	2019
	Badezimmer	2010
	Küche	2010
Wohnhaus	Baujahr	2001
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 119 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 27 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 84 m <sup>2</sup>
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung und Parkplätze	111/1000
Erneuerungsfond	STWEG per 30.09.2024	ca. CHF 126'232.84
	Tiefgarage per 30.09.2024	ca. CHF 7'650.51
Autostellplätze	Einstellhallenplätze	2

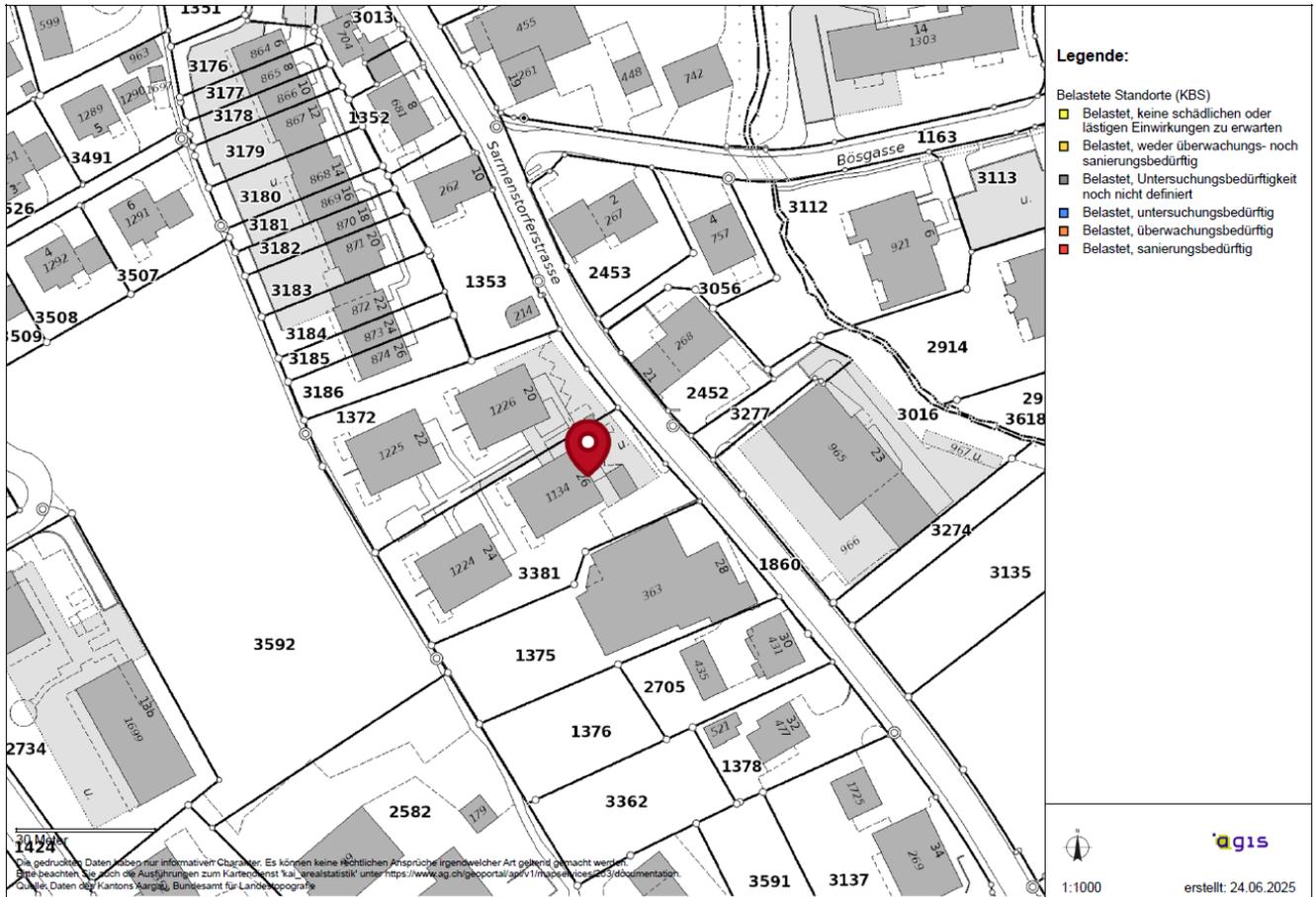


# Parzellenspezifische Informationen

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

# Gemeinde Seengen

## Allgemein

Seengen ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg im Kanton Aargau. Sie liegt im Seetal am Nordende des Hallwilersees. Das Zentrum des weit verzweigten Dorfes liegt rund 1 Kilometer vom Ufer des Sees entfernt am östlichen Rand des Seetals. In Richtung Westen erstreckt sich die flache Ebene des Aabachs. Das Gelände rund um die Nordspitze des Sees ist versumpft und steht unter Naturschutz. In Richtung Osten und Norden befinden sich die sanft abfallenden Hänge des 712 Meter hohen Eichbergs. Im Südosten, wo die Hänge auf das Seeufer treffen, wird Weinbau betrieben. Die Fläche der Gemeinde beträgt 1035 Hektaren, davon sind 313 Hektaren bewaldet und 102 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt befindet sich auf 712 Metern auf dem Eichberg, der tiefste auf 441 Metern am Ufer des Aabachs am Dreigrenzungspunkt zu Hallwil und Seon.

Insgesamt wohnen 3'934 Bürger im Dorf (Stand 31. Dezember 2024). Der Steuerfuss beträgt 72%.

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über 2 Kindergärten und 5 Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der oblig. Volksschule unterrichtet werden (Primar-, Real-, Sekundar-, Bezirksschule).

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau oder Wohlen.

## Verkehrsanbindung

Der Bezirkshauptort Lenzburg ist mit dem Auto von Seengen aus innerhalb von 20 min erreichbar. Die nächste Autobahneinfahrt (A1) in Lenzburg ist rund elf Kilometer entfernt. Die grossen Städte sind innert 100 Minuten (Bern), 54 Minuten (Zürich) oder 49 Minuten (Luzern) erreichbar. Der Bahnhof in Lenzburg ist mit dem Bus mit Direktverbindungen im Halbstundentakt, zu Stosszeiten im Viertelstundentakt, erschlossen.

## Einkaufsmöglichkeiten

Im Zentrum von Seengen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, drei Banken und eine Postfiliale. Ein umfassendes Dienstleistungsangebot befindet sich im nahen Lenzburg oder Seon.

## Arbeitsmarkt

In Seengen gibt es gemäss Betriebszählung 2008 knapp 1000 Arbeitsplätze, davon 10 % in der Landwirtschaft, 22 % in der Industrie und 68 % im Dienstleistungsbereich. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung. Seit 1763 besitzt das Dorf das Marktrecht.

## Kultur

Jeweils im Frühling und im Herbst findet der Vieh-, Landmaschinen und Warenmarkt statt, allerdings werden Vieh und Landmaschinen seit den 1980er Jahren nicht mehr angeboten. Im Dezember findet überdies jährlich ein Weihnachtsmarkt statt.

## Freizeit & Natur

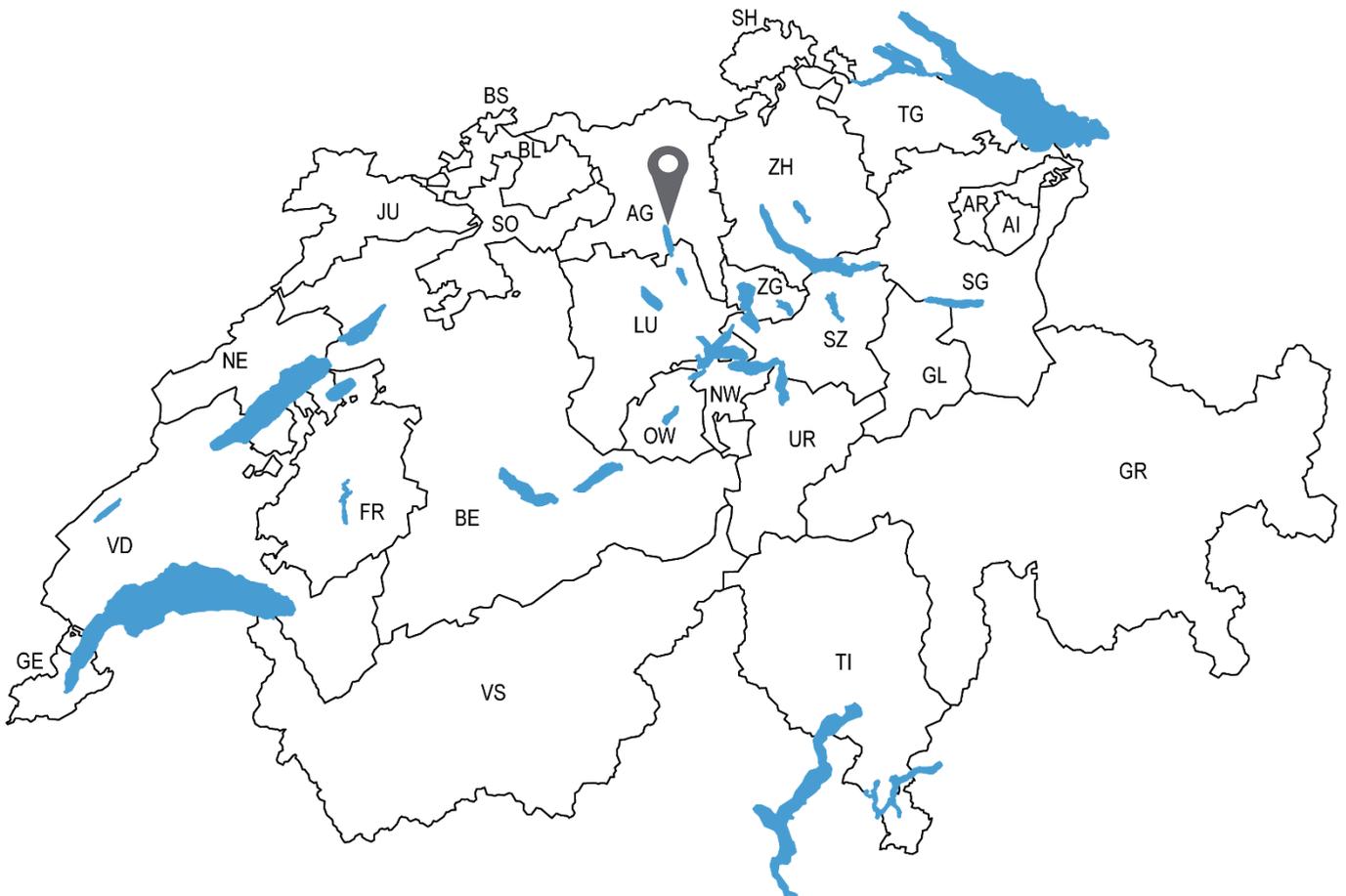
Die Seengen umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Nebst einer Turnhalle stehen ebenfalls mehrere Sportplätze zur Verfügung.



# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Seengen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im schönen Seetal.



## Mikrostandort



Quelle: Agis

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestelle
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Kindergarten
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schulhäuser
- 7 Postfiliale
- 8 Bank

## Objektbeschreibung

### Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar, Sonnenstoren auf Balkon und Terrasse, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster (BJ 1999) mit 2-fach Isolierverglasung.

### Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Spenglerarbeiten mit Kupferblech, Untersicht aus Holz, gestrichen.

### Ausbau Maisonettewohnung

#### OG

##### Wände

Generell mit Abrieb, gestrichen, separates WC mit Keramikplatten.

##### Decken

Generell mit Feinputz, gestrichen.

##### Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

#### EG

##### Wände

Generell mit Abrieb, gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten raumhoch, Bad en Suite mit halbhohen Keramikplatten.

##### Decken

Generell mit Feinputz, gestrichen.

##### Bodenbeläge

Generell mit Laminat, Badezimmer mit Keramikplatten, Vorplatz und Treppe mit Kugelgarn.

### Sanitärräume

Separates WC (OG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, mit mechanischer Lüftung.

Badezimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, Badewanne, Waschmaschine und Wäschetrockner von Electrolux, mit mechanischer Lüftung.

Bad en Suite (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, hindernisfreie Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

### Küche

Schränke aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Abrieb gestrichen, Kühlschrank (Miele), Backofen mit Steamer, Geschirrspüler, Dampfabzug und Induktionskochfeld von Electrolux.

### Heizung

Zentrale Gasheizung und Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

### Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter.

### Umgebung

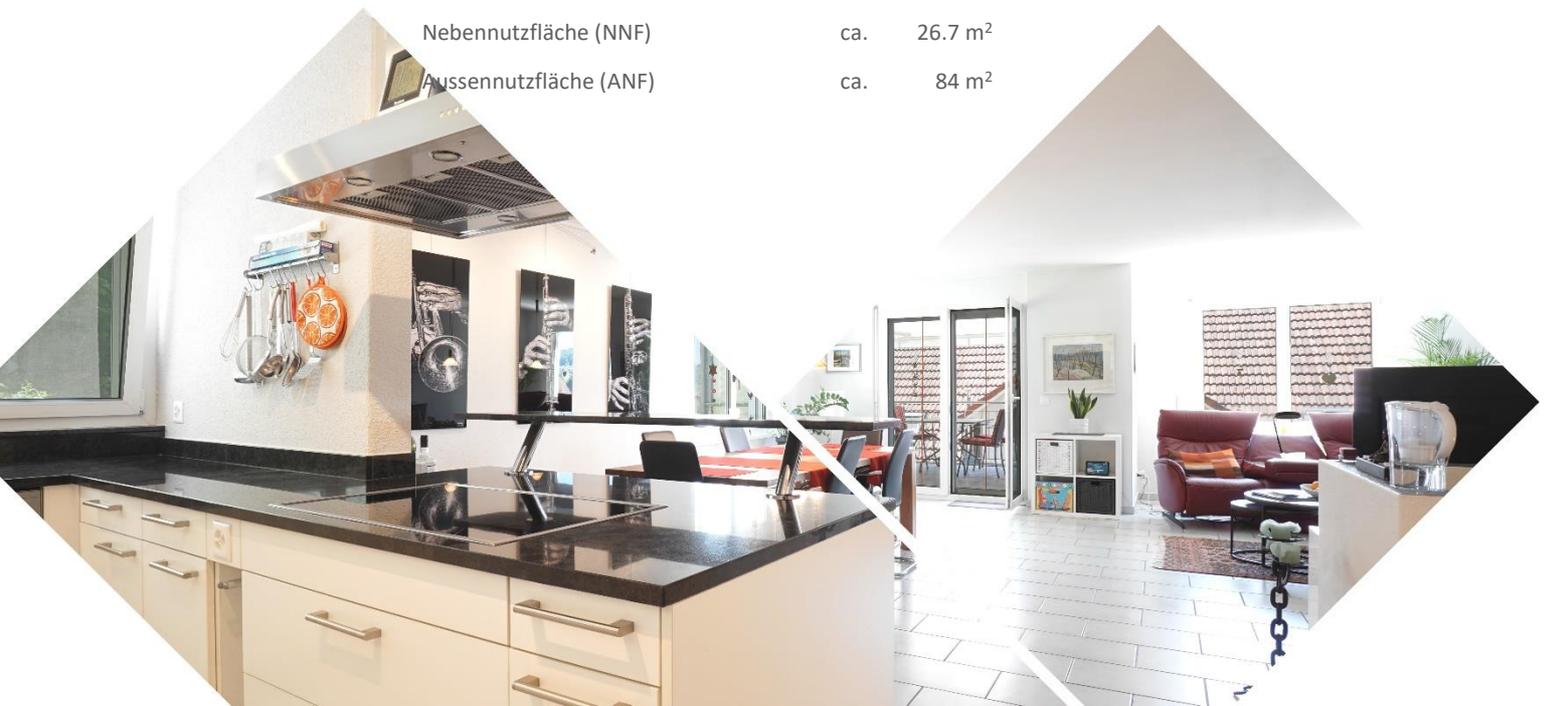
Die Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten und ansprechend begrünten Umgebung mit Sträuchern, Büschen und Blumenbeeten. Die gedeckten Briefkästen sind oberhalb der Häuserzeilen angeordnet. Die Gehwege bestehen aus Verbundsteinen und für die Besucher stehen oberhalb der Liegenschaft gelb markierte Parkplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage liegt unter dem Gebäude und ist bequem über einen Autolift erreichbar.

### Fazit

Die grosszügige und lichtdurchflutete Maisonettewohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Liegenschaft wurde laufend sorgfältig instandgehalten. Sie punktet mit dem offenen und hellen Wohn- und Essbereich, einem Bad en Suite im Elternschlafzimmer, einem Schwedenofen für behagliche Winterabende, eine grosszügige Terrasse, sowie ein Sitzplatz mit kleinem Gartenanteil runden das Gesamtbild der Wohnung ab.

# Raumprogramm

Obergeschoss	Eingangsbereich	3.0 m <sup>2</sup>
(HNF)	Wohnzimmer	36.9 m <sup>2</sup>
	Küche	13.3 m <sup>2</sup>
	Separates WC	1.8 m <sup>2</sup>
	Treppe EG – OG	4.3 m <sup>2</sup>
	Zwischentotal	59.3 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Terrasse	13.9 m <sup>2</sup>
(ANF)	Zwischentotal	13.9 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Vorplatz	4.5 m <sup>2</sup>
(HNF)	Zimmer 1	18.1 m <sup>2</sup>
	Bad en Suite	4.6 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	10.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	11.6 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	8.1 m <sup>2</sup>
	Reduit	1.7 m <sup>2</sup>
	Zwischentotal	59.3 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Sitzplatz und Garten	70.0m <sup>2</sup>
(ANF)	Zwischentotal	70.0 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Hobbyraum	26.7 m <sup>2</sup>
(NNF)	Zwischentotal	26.7 m <sup>2</sup>
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 118.6 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 26.7 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 84 m <sup>2</sup>



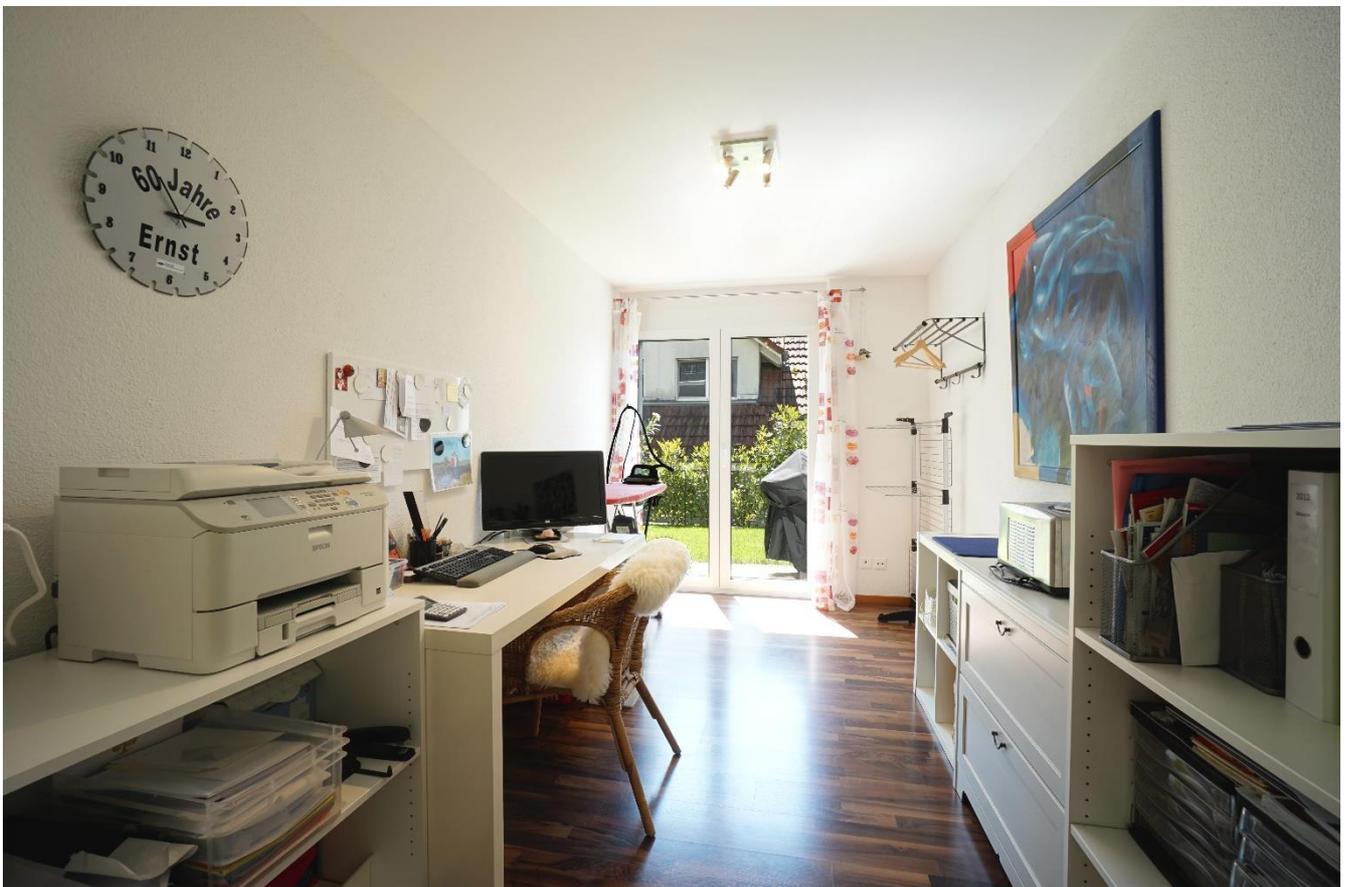
## Impressionen





















# Beilagen

## 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, 25. Juni 2025

### Auszug aus Police Nr. 220052

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Seengen Sarmenstorferstrasse 26
Gebäude-Nr:	SEE.01134
Eigentümer:	StWE Gebäude 1134, 1135, 1224 Sarmenstorferstrasse 5707 Seengen
Versicherungswert*):	2'003'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	2.0 %
Schätzungsdatum:	30.04.2004
Baujahr:	2001
Gebäudeausmass:	2'262 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

\*)

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

v

## 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, 25. Juni 2025

### Auszug aus Police Nr. 220054

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Seengen Sarmenstorferstrasse
Gebäude-Nr:	SEE.01135
Eigentümer:	StWE Gebäude 1134, 1135, 1224 Sarmenstorferstrasse 5707 Seengen
Versicherungswert*):	1'314'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	0.4 %
Schätzungsdatum:	30.04.2004
Baujahr:	2001
Gebäudeausmass:	4'121 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Tiefgarage
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

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Seengen (AG) / CH767154613550 / 3381 / 3 / 4208 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Seengen / 4208
Grundbuchname	Seengen
Grundstück-Nr.	3381 / 3 / 4208 / -
E-GRID	CH767154613550
Beschreibung	4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 3 im EG und 1. OG
Belastete Grundstücke	111/1000 Miteigentum Seengen / CH711176059545 / 3381 / - / 4208 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted]	[Redacted]

### Anmerkungen

22.07.1998	007-3285	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2012/9799	02.07.1999, 007-2797
01.01.2009	007-5509	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2012/9802	

### Dienstbarkeiten

22.07.1998	007-3283	Recht: Autoabstellplatz Nr. 1
	007-2012/9774	19.08.1998, 007-3644
		Zulasten Seengen / CH711176059545 / 3381 / - / 4208 / -
22.07.1998	007-3283	Recht: Autoabstellplatz Nr. 2
	007-2012/9778	22.09.1999, 007-4097
		Zulasten Seengen / CH711176059545 / 3381 / - / 4208 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[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 16.06.2025

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=CH767154613550>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

---

### Bezugsoptionen:

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

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	16.06.2025

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	23.06.2012
Aktualitätsstand:	18.06.2025

Auszug erstellt am: 18.06.2025 10:49:37

**STWEG Sonnhalde I+II, Seengen**  
Sarmenstorferstrasse 20 – 26, 5707 Seengen

---



Härkingen, 04. Dezember 2024

**Abrechnung Nr. 20133**

Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhalde  
Nebenkostenabrechnung für die Periode 1. Oktober 2023 – 30. September 2024

**Haus Nr. 26      Wohnung A3      Wertquote 111/1000**

Abrechnung Nebenkosten gemäss Jahresrechnung	Fr. 5'480.80
Erneuerungsfond STWEG	Fr. 1'665.00
Erneuerungsfond Tiefgarage	Fr. 960.00
<b>Total Kosten</b>	<b>Fr. 8'105.80</b>
Akonto-Zahlungen gemäss beiliegendem Kontoblatt	Fr. 8'584.10
<b>Rückzahlungsguthaben</b>	<b>Fr. 478.30</b>

Ohne Gegenbericht übertragen wir dieses Guthaben in die nächste Jahresabrechnung.

Die monatliche Akonto-Zahlung für das laufende Jahr beträgt **CHF 625.00** (gemäss Budget 2024/25).

Einblick in die Buchhaltungsbelege sind in den nächsten 30 Tagen möglich. Bitte um telefonische Voranmeldung.

Beilagen: Protokoll der STWEG-Versammlung vom 28.11.2024  
Regelung Grüncontainer-Füllung

---

Verwaltung: Fredy Kaspar, Nesslergraben 23, 4624 Härkingen  
Telefon: 079 257 59 91 - Mail: f.kaspar@ggs.ch

STWEG Sonnhalde I+II, Seengen  
Sarmenstorferstrasse 20 – 26, 5707 Seengen

---

STWEG Sonnhalde  
Sarmenstorferstrasse 20 – 26  
5707 Seengen

Härkingen, 25. November 2023

**Abrechnung Nr. 10112**

Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhalde  
Nebenkostenabrechnung für die Periode 1. Oktober 2022 – 30. September 2023

**Haus Nr. 26      Wohnung A3      Wertquote 111/1000**

Abrechnung Nebenkosten gemäss Jahresrechnung	Fr. 4'980.90
Erneuerungsfond STWEG	Fr. 1'665.00
Erneuerungsfond Tiefgarage	Fr. 480.00
<b>Total Kosten</b>	<b>Fr. 7'125.90</b>
Akonto-Zahlungen gemäss beiliegendem Kontoblatt	Fr. 7'690.00
<b>Rückzahlungsguthaben</b>	<b>Fr. 564.10</b>

Ohne Gegenbericht übertragen wir dieses Guthaben in die nächste Jahresabrechnung.

Die monatliche Akonto-Zahlung für das laufende Jahr beträgt **CHF 670.00** (gemäss Budget 2023/24).

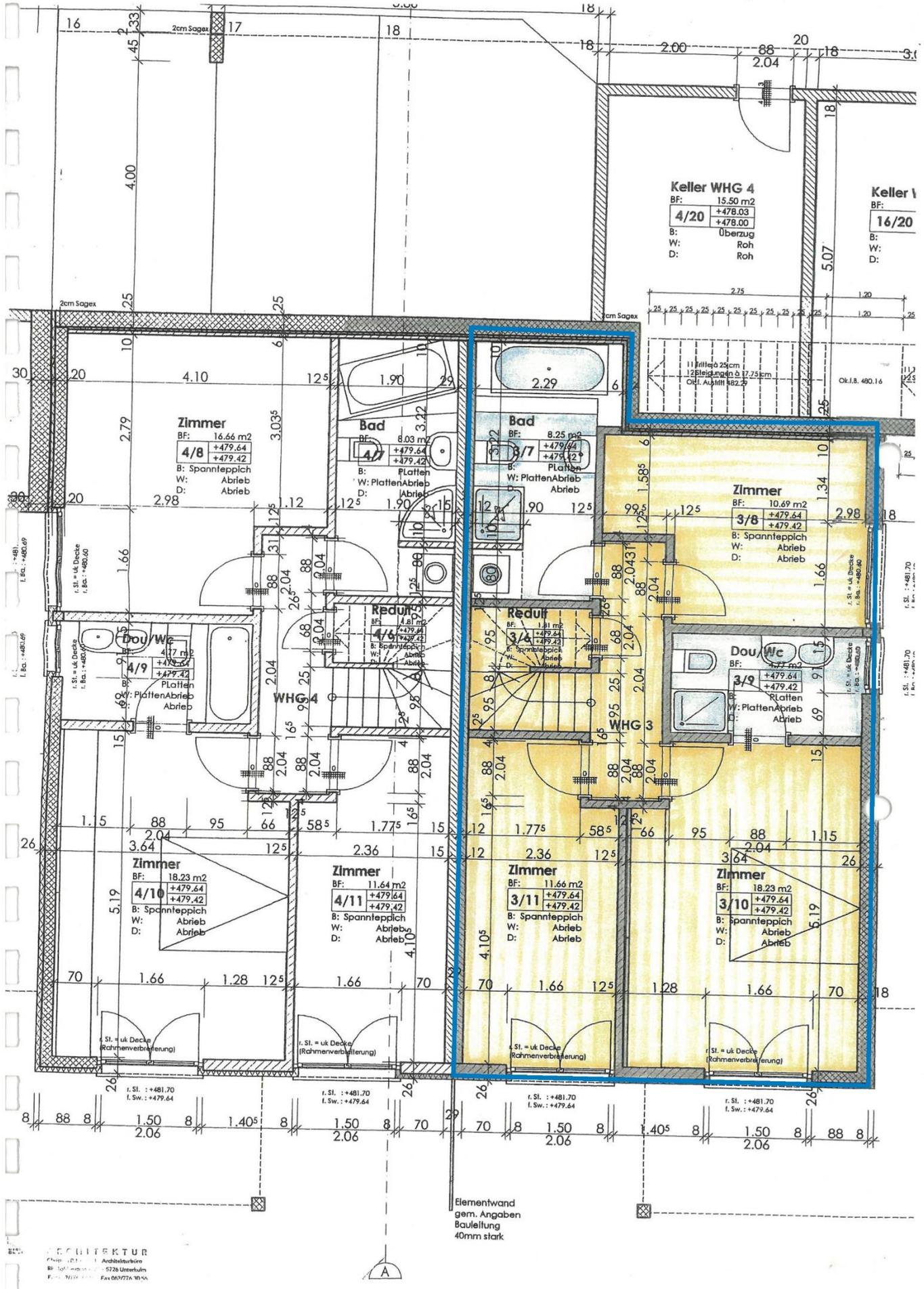
Einblick in die Buchhaltungsbelege sind in den nächsten 30 Tagen möglich. Bitte um telefonische Voranmeldung.

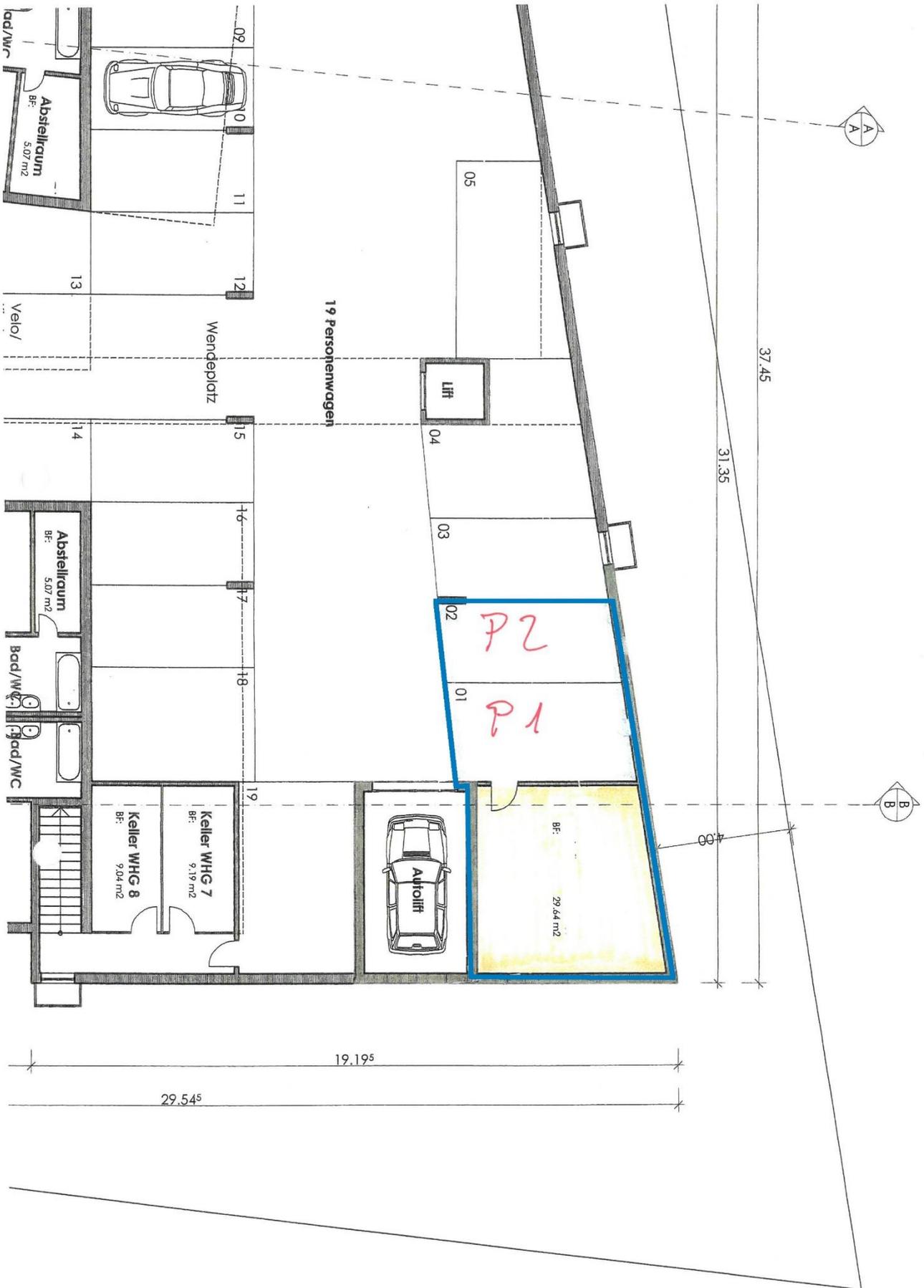
Beilagen: Protokoll der STWEG-Versammlung vom 23.11.2023  
Budget 2023/24

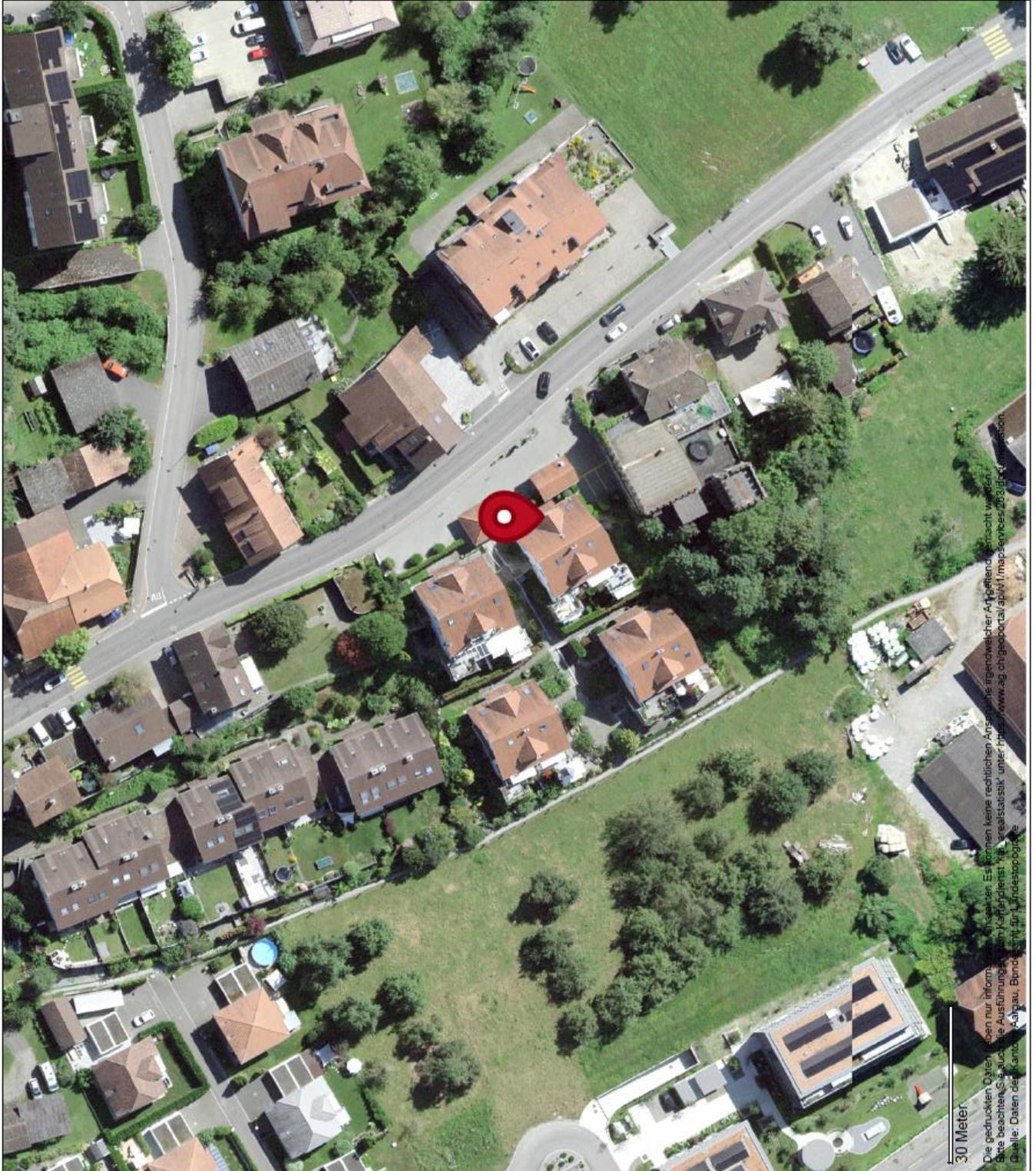
---

Verwaltung: Fredy Kaspar, Nesslergraben 23, 4624 Härkingen  
Telefon: 079 257 59 91 - Mail: f.kaspar@ggs.ch









1:1000

agis

erstellt: 24.06.2025

30 Meter

Die gedruckten Daten dienen nur Informationszwecken. Es können keine rechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden.  
Bitte besuchen Sie auch die Ausführungen zum Kartenprodukt 'Realstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoportalsgw/ImmoServices/2023/06/Realstatistik>.  
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie