

Freistehendes 5.5-Zimmer Einfamilienhaus mit vielseitigem Um- und Ausbaupotenzial Fliederweg 7, 5703 Seon



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'280'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 77 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.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer Einfamilienhaus Fliederweg 7 5703 Seon	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Umschwung Garage Aussenparkplatz	
Merkmale	Liegenschaft im Bungalowstil Attraktiver und grosszügiger Umschwung Ausbaupotenzial für zwei zusätzliche Stockwerke Ideal für Familien, Tier- und Gartenliebhaber Grosszügige Garage mit Aussenparkplatz Umfangreicher Kellerbereich mit viel Verstaumöglichkeiten Ruhige und familienfreundliche Wohngegend in einer 30er Zone Kein Durchgangsverkehr Die Anmerkung «Enteignungsbann z.G. Staat Aargau» wird gelöscht	
Parzelle	Alte Gesamtfläche	603 m ²
	Zusätzliche Landzuteilung vom Staat AG +	31 m ²
	Neue Gesamtfläche	634 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1984
	Volumen (SIA 116)	ca. 932 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 139 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 85 m ²
Renovationen	Ersatz Wassermischer Küche	2023
	Ersatz Ölheizung	2022
	Malerarbeiten Fensterrahmen	2022
	Malerarbeiten Haustüre	2022
	Malerarbeiten Garagentor	2022
	Ersatz Kühlschrank	2021
	Renovierung Badezimmer	2017
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenparkplatz	1



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 – Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer max.	0.5	
	0.6	(Reihen- und Terrassenhäuser)

Grenzabstand 4.0 m

Vollgeschoss	2
--------------	---

Gebäudehöhe Flachdach 9 m

Gebäudehöhe Schrägdach 11 m

Empfindlichkeitsstufe ||

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Seon

Allgemein

Namentlich wird Seon erstmals 893 in einem Zinsrodel des Frauenmünsterklosters Zürich erwähnt. Die ältesten gefundenen Überreste stammen jedoch aus dem Ende des 1. Jahrhunderts. Forscher schliessen deshalb auf eine bereits sehr frühe Besiedlung dieser Gegend. Obwohl zu Beginn des 13. Jahrhunderts das ortsansässige Geschlecht der Herren von Seon auftaucht, wurden nie Spuren einer Burg gefunden. Das Gelände rund um das grösste Dorf des Seetals wird durch eine Endmoräne geprägt. Westlich des Dorfes erhebt sich ein bewaldeter Hügelzug. Dieser bildet die Grenze zum Wynental. Etwa eineinhalb Kilometer südlich des Dorfzentrums liegt der Weiler Retterswil, welcher 1899 eingemeindet wurde.

Insgesamt wohnen 5'713 Bürger im Dorf (Stand 31. Dezember 2025). Der Steuerfuss beträgt aktuell 108%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und drei Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden (Primarschule, Realschule, Sekundarschule, Bezirksschule).

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Verkehrsanbindung

Durch das Dorf verläuft die Hauptstrasse von Lenzburg durch das Seetal nach Luzern. Der sechs Kilometer entfernte Autobahnanschluss Aarau-West der A1 ist über eine Nebenstrasse via Schafisheim erreichbar. Seon besitzt eine Haltestelle an der Seetalbahn der SBB, welche von Lenzburg nach Luzern verkehrt. Vom Bahnhof Lenzburg aus führen zwei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg nach Seon. Ab dem Bahnhof Lenzburg stehen zahlreiche Verbindungen in die gesamte Schweiz zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Seon mehr als nur die Grundbedürfnisse ab. Es stehen Filialen von Coop, Migros, Denner sowie Primo zur Verfügung. Für Grosseinkäufe oder Shopping findet sich im nahen Buchs AG oder Lenzburg ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften. Zusätzlich bietet Seon ein etabliertes Sportartikelgeschäft, diverse Restaurants, Cafés, eine Bank, eine Postfiliale sowie zwei Arztpraxen und eine Apotheke.

Arbeitsmarkt

In Seon gibt es gemäss Betriebszählung 2008 rund 2350 Arbeitsplätze. Das bekannteste Unternehmen mit Sitz in Seon ist der Sportausrüstungshersteller Mammut Sports Group. Daneben gibt es zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Dennoch sind viele Erwerbstätige Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung, hauptsächlich in Lenzburg.

Freizeit & Natur

Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Ebenso lädt in der kälteren Jahreszeit das Hallenbad zum Planschen und Schwimmen ein. Sollten Sie geschichtlich interessiert sein, so bietet das Dorfmuseum eine optimale Möglichkeit, sich über die Entstehung des Dorfes zu informieren. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessensbereichen an neuen Mitgliedern.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

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



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / Bushaltestellen in der Nähe des Objekts
- 3** Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Hallenbad
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schulhäuser / Kindergarten
- 7** Postfiliale
- 8** Hypothekarbank Lenzburg AG
- 9** KiTa

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Eisenbeton (EG/UG) 16cm, Kelleraussenwände 25cm, Kellerinnenwände aus Kalksandstein, Holzbalkenlage im DG, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Holzfenster (BJ 1984) mit 3-fach-Isolierverglasung im EG; Metall-Fenster (BJ 1984) mit teilweisen Gitterstäben und 1-fach-Isolierverglasung und teilweise 2-fach-Isolierverglasung im UG.

Dach

Walmdach mit Betonziegelsteineindeckung, Tannenkonstruktionsholz imprägniert, Hartplattenunterdach direkt auf Konstruktionsholz, Conterlattung zur Durchlüftung, Dachlattung, Vordachuntersicht mit Fastäfer 13 mm, zwischen Balkenlage mit 100 mm Vetroflex isoliert, Untersicht aus Holz lasiert, Dachrinnen und Ablaufrohre aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Sichtmauer, teilweise gestrichen, Korridor und Hobbyraum mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit raumhohen Keramikplatten.

Decken

Generell mit Beton, teilweise gestrichen, Korridor, Badezimmer und Hobbyraum mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Beton, Naturkeller, Waschküche, Heizung und Technikraum mit Zementüberzug, Korridor, Badezimmer und Hobbyraum mit Keramikplatten.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit raumhohen Keramikplatten, Küche mit ¾ hohen Keramikplatten.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Duschzimmer (UG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche mit Vorhang, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Badewanne, hindernisfreie Dusche mit Vorhang, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche (UG): Waschmaschine von Miele, Lavabo, Wäscheleine, Entkalkungsanlage (BJ 2011).

Küche

Einbauküche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte Kühlschrank mit Gefrierfach (2021), Backofen, Glaskeramik-kochfeld mit Dunstabzugshaube von Electrolux.

Heizung

Ölheizung (2022) mit 2 x 1'000 Liter Fassungsvermögen, Warmwasserboiler (2008) mit 300 Liter Fassungsvermögen, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinsatz, Verteilung über Bodenheizung, im Duschzimmer und Zimmer 1 im UG über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Elektrotabelleau mit Kippschaltern und FI-Schaltern.

Umgebung

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Umgebung mit viel Grün. Der Garten auf der Rückseite ist grosszügig angelegt und bietet weitläufige Rasenflächen, während der Eingangsbereich mit liebevoll gestalteten Blumenbeeten und Sträuchern ein einladendes Erscheinungsbild vermittelt. Die Wege rund um das Haus sind mit pflegeleichten Verbundsteinen ausgeführt. Dank der leicht erhöhten Lage des Wohnbereichs ist ein angenehmes Mass an Privatsphäre gewährleistet. Die Liegenschaft liegt an einer wenig befahrenen Quartierstrasse in einer 30-Zone.

Fazit

Die Bausubstanz präsentiert sich als solide und gut erhalten. Insgesamt befindet sich die Liegenschaft in einem guten Zustand und bietet grosszügige Stauraummöglichkeiten. Einzelne Bauteile, insbesondere die Küche sowie die Fenster, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollten kurz- bis mittelfristig erneuert werden. Die ruhige, naturnahe Lage und das attraktive Grundstück verleihen der Immobilie einen besonderen Wohnwert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet das vorhandene Ausbaupotenzial – beispielsweise durch Aufstockung zwei vollwertigen Geschosse - eine interessante Möglichkeit, das Haus individuell an zukünftige Bedürfnisse anzupassen und den Wohnraum grosszügig zu erweitern.

Raumprogramm

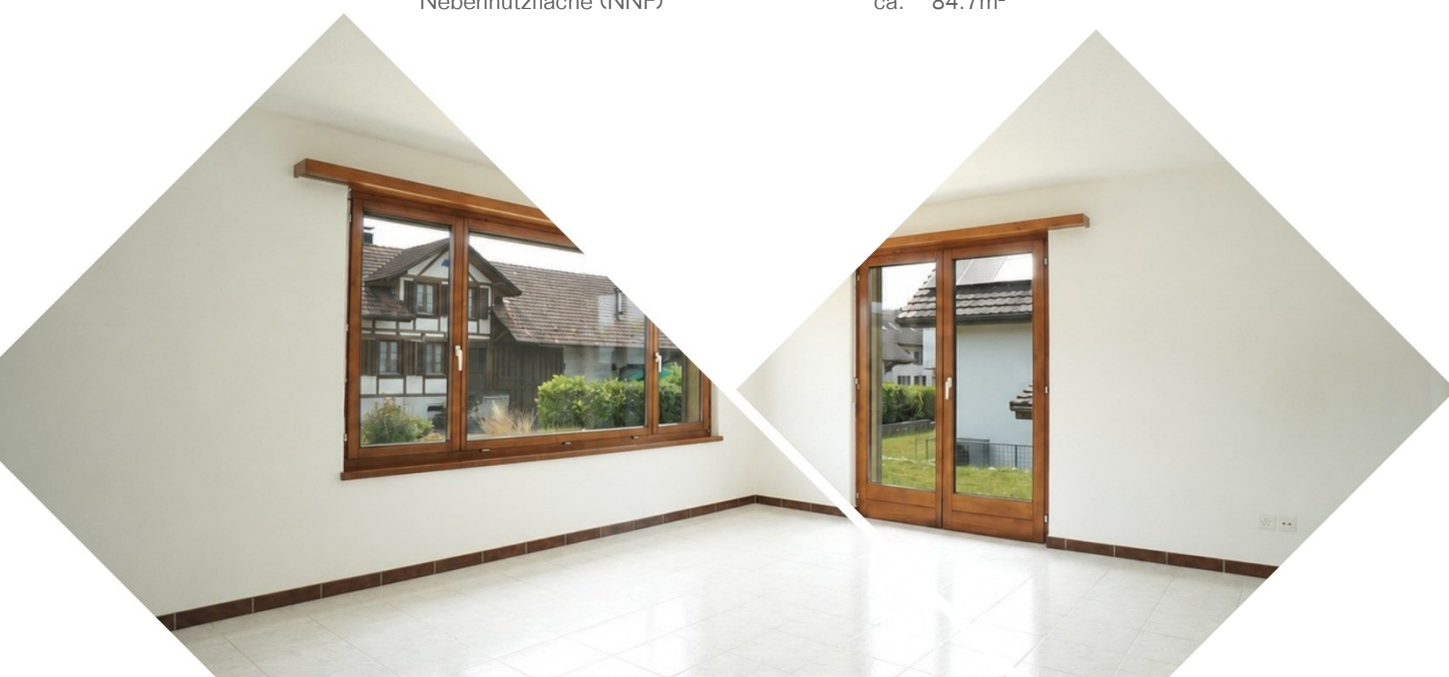
Untergeschoss	Waschküche/Heizung/Technik	27.6 m ²
(NNF)	Tankraum	6.3 m ²
	Luftschutzraum	8.9 m ²
	Naturkeller	11.5 m ²
	Treppe UG – EG	3.4 m ²
	Zwischentotal	57.7 m²

Untergeschoss	Garage	27.0 m ²
(NNF)	Zwischentotal	27.0 m²

Untergeschoss	Korridor / Vorplatz	10.1 m ²
(HNF)	Zimmer 1	15.7 m ²
	Duschzimmer	4.2 m ²
	Zwischentotal	30.0 m²

Erdgeschoss	Eingangsbereich	5.5 m ²
(HNF)	Korridor	7.6 m ²
	Badezimmer	6.5 m ²
	Zimmer 2	15.0 m ²
	Zimmer 3	18.5 m ²
	Zimmer 4	13.8 m ²
	Wohn- und Esszimmer	24.4 m ²
	Küche	17.3 m ²
	Zwischentotal	108.6 m²

Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 138.6 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 84.7 m ²



Impressionen



























Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung

vertrag@die-agv.ch



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Hypothekarbank Lenzburg AG

Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Aarau, 16. Juli 2026

Auszug aus Police Nr. 143082

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Seon Fliederweg 7
Gebäude-Nr:	SEO.01423
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	685'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	15.1 %
Schätzungsdatum:	24.09.2008
Baujahr:	1984
Gebäudeausmass:	932 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
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.

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

Seon (AG) / CH160705118105 / 3362 / - / 4209 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Seon / 4209
Grundbuchname	Seon
Grundstück-Nr.	3362 / - / 4209 / -
E-GRID	CH160705118105
Beschreibung	
Fläche	603 m2
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Zelgli
Bodenbedeckung	Gebäude, 136 m2 Übrige Befestigte, 111 m2 Gartenanlage, 356 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 597662, Nummer: 1423, Flaechenmass: 136 m2, Anteil auf Grundstück: 136 m2 Adresse: EDID: 0, Fliederweg 7 5703 Seon

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1. Eigentümer 2. Eigentümer 3. Eigentümer 4. Eigentümer 5. Eigentümer 6. Eigentümer 7. Eigentümer 8. Eigentümer 9. Eigentümer 10. Eigentümer	1. Eigentümer 2. Eigentümer 3. Eigentümer 4. Eigentümer 5. Eigentümer 6. Eigentümer 7. Eigentümer 8. Eigentümer 9. Eigentümer 10. Eigentümer
--	--

Anmerkungen

24.03.2021	023-2021/3583/0	Enteignungsbann
	023-2021/919	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundpfandrechte

[Redacted text]

[Redacted text]

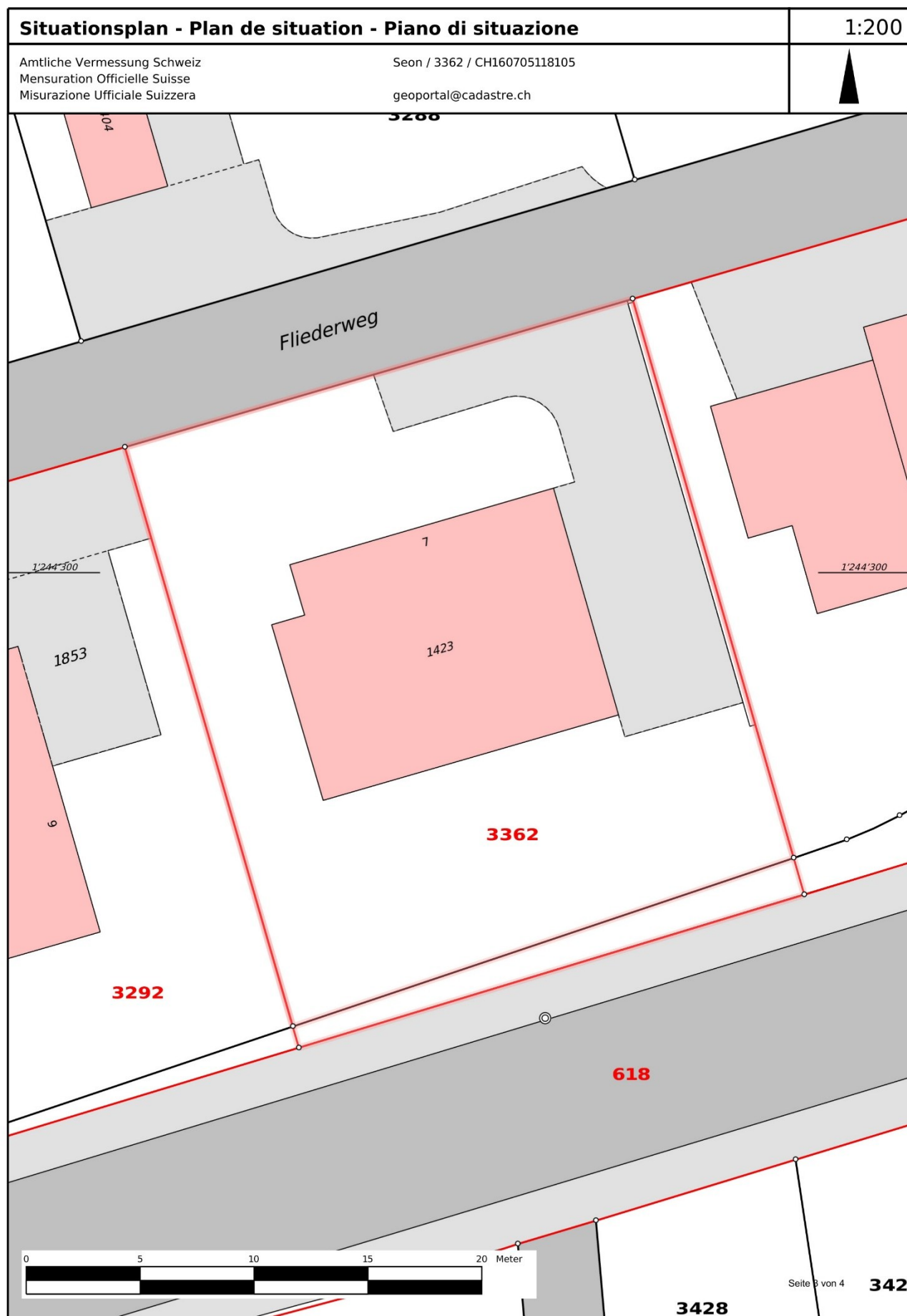
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 30.06.2026

15.06.2026 11:40 023-2026/6660/0 Handänderung Erbgang



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

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

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH160705118105>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bezugsoptionen:

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

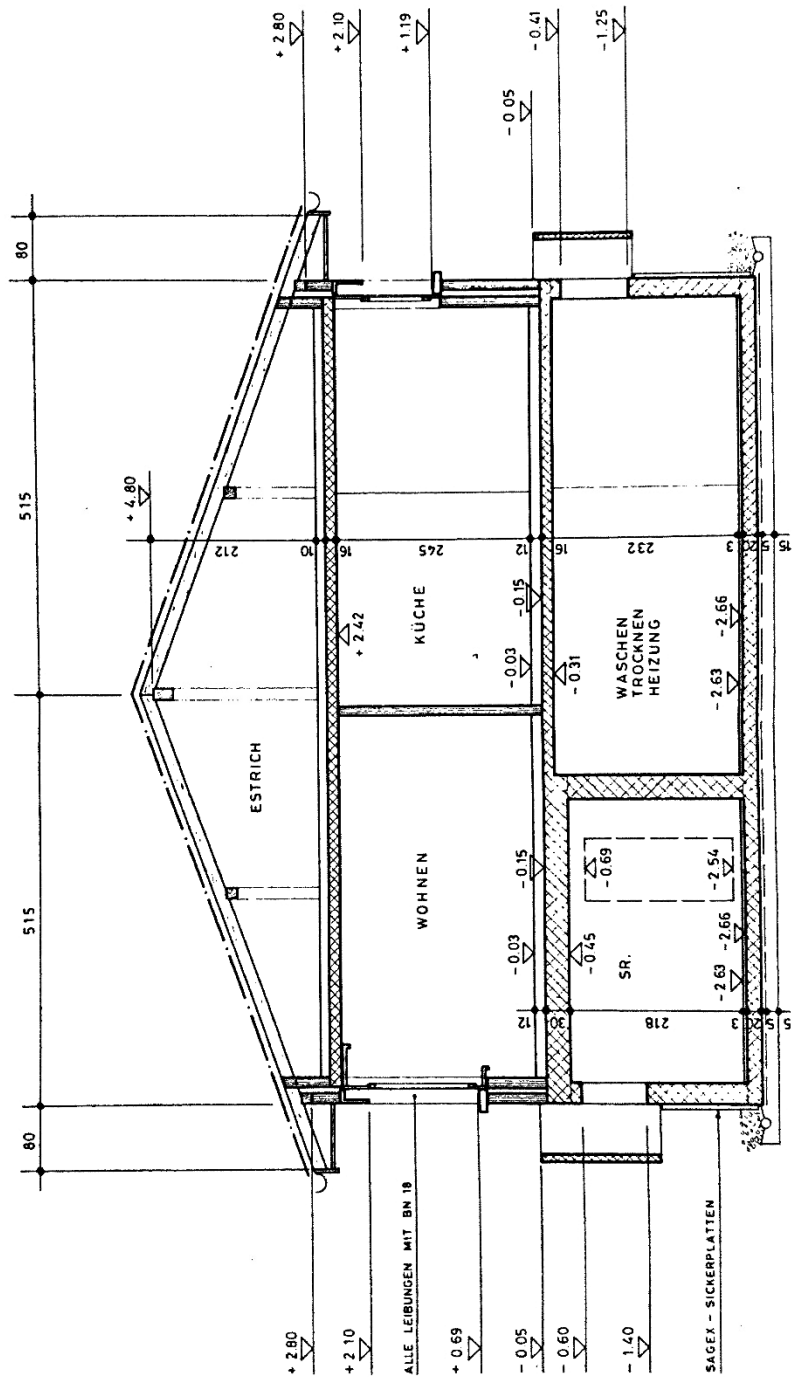
Grundbuchdaten:

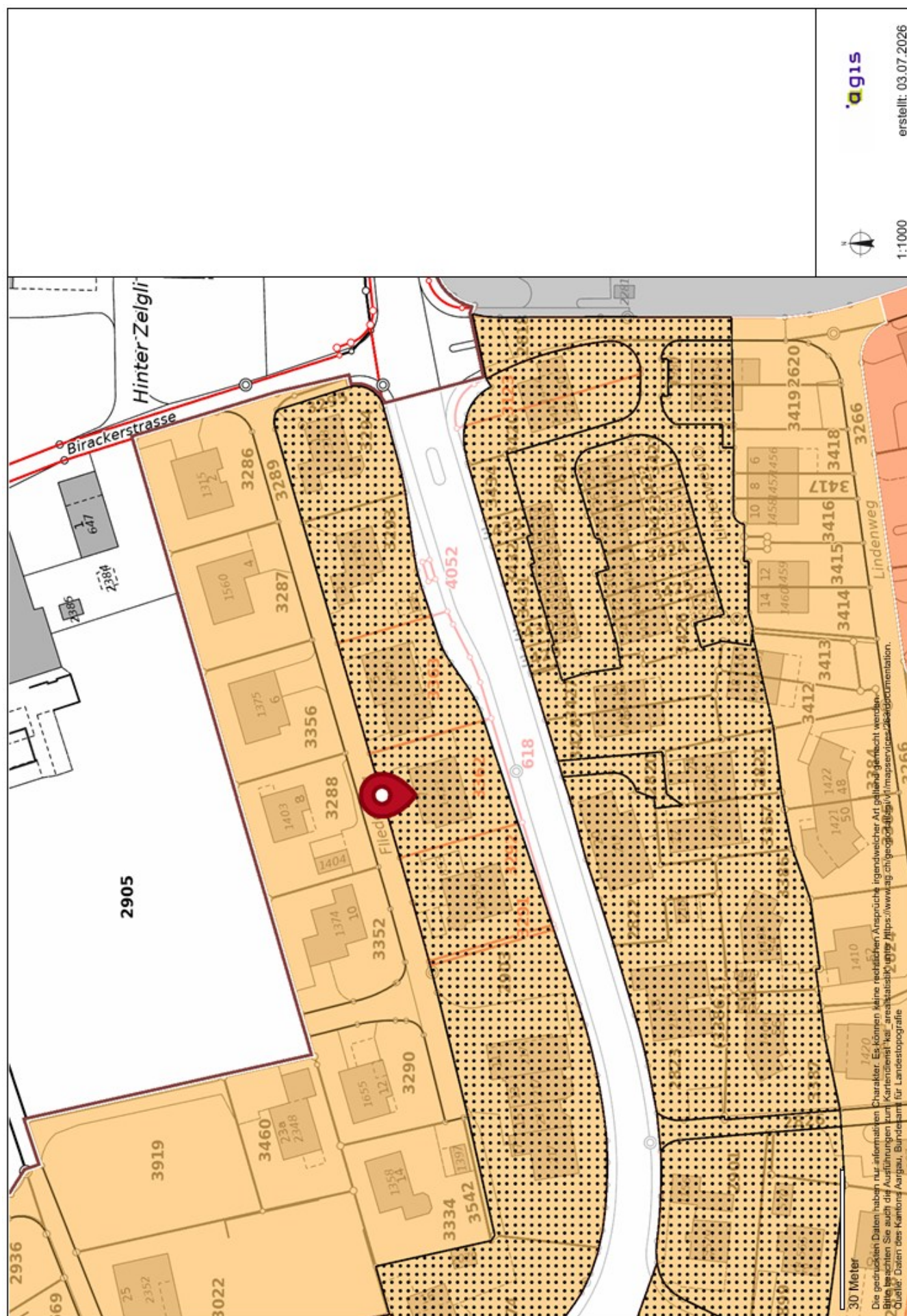
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	30.06.2026

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.07.2009
Aktualitätsstand:	11.06.2026

Auszug erstellt am: 03.07.2026 12:12:57





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 / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld



Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



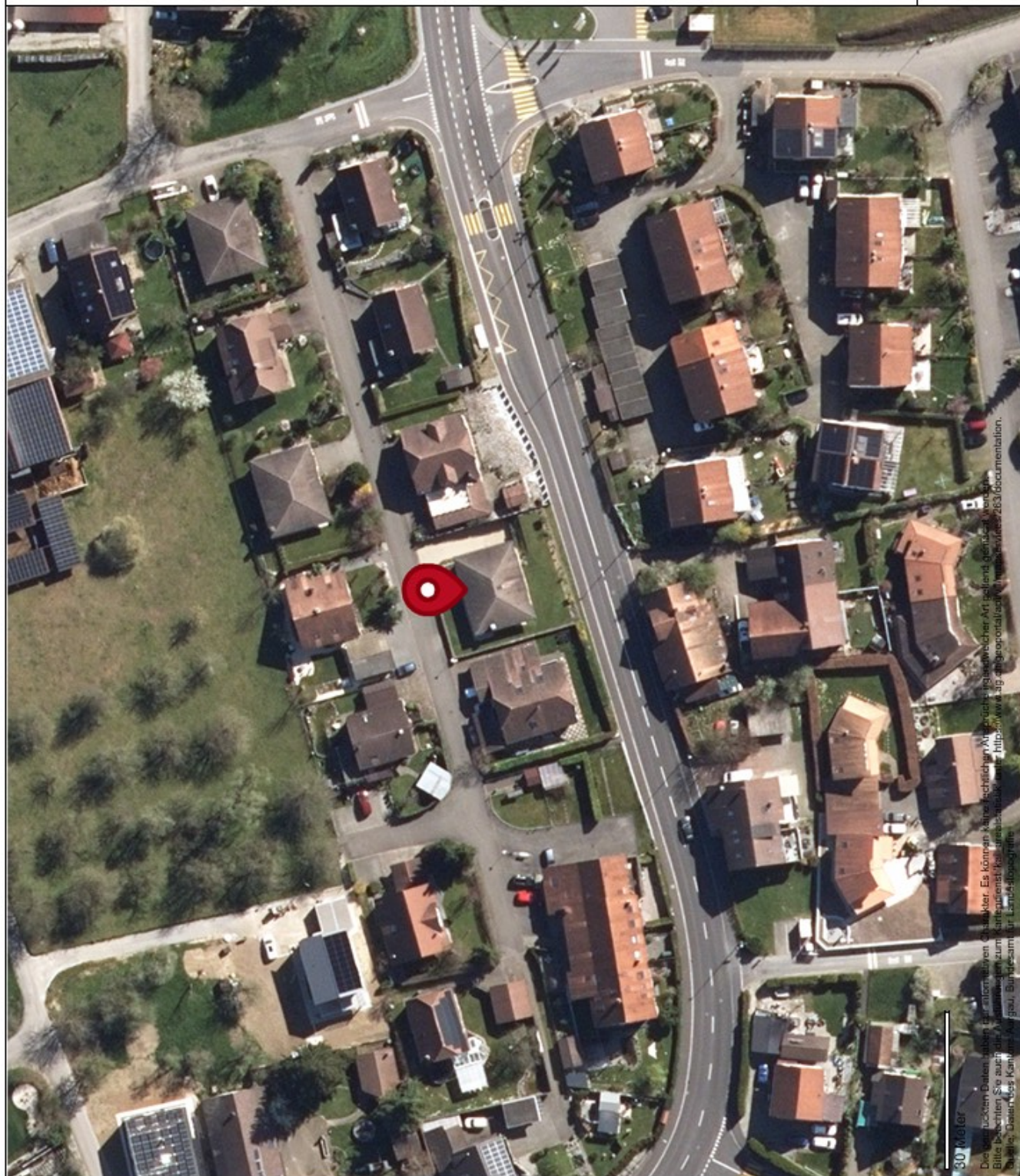
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



30 Meter

Die gezeigten Daten haben für Informationen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche daraus resultieren. Bitte beachten Sie auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Kartendienst: <https://www.aig.at/geoportals/283/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1000

agis

erstellt: 03.07.2026