

Reizvolles 5.5-Zi.-Doppelseinfamilienhaus mit gepflegter Umgebung, Privatsphäre und Garage Birenackerstrasse 19, 5502 Hunzenschwil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 990'000
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 990'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 198'000
= Hypothek	CHF 792'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50 %*	CHF 11'880
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 9'900
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 9'900
= Total Belastung pro Jahr	CHF 31'680

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 138'600
--------------------------------	--------------------

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	5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus Birenackerstrasse 19 5502 Hunzenschwil	
Umfang	5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus Umschwung Garage Aussenparkplatz	
Merkmale	Sitzplatz mit Glasüberdachung Ruhige und familienfreundliche Lage gedeckter Sitzplatzpavillon Gepflegter Garten Schwedenofen im Wohnzimmer Sichtschutzwände für mehr Privatsphäre Viel Stau- und Lagerflächen zentrumsnah	
Parzelle	Fläche	409 m ²
Wohnhaus	Baujahr Einfamilienhaus	1996
	Volumen (SIA 116)	ca. 910 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 151 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 86 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 200 m ²
Renovationen	Malerarbeiten Heizungsraum	2025
	Ersatz sämtlicher Storenkurbeln	2025
	Sämtliche Fenster revidiert/eingestellt	2025
	Ersatz Antrieb Garagentor	2025
	Ersatz Geschirrspüler	2022
	Sanierung Wasserleitungen Garage	2021
	Ersatz Waschmaschine und Tumbler	2018
	Sichtschutzwände Gartensitzplatz	2017
	Ersatz Heizung	2015
	Ersatz Bodenbeläge (Amerikanischer Nussbaum) im 1. OG	2012
	Sitzplatzüberdachung inkl. Sonnenstoren	2010
	Neuer Schwedenofen	2002
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenparkplatz	1

Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 - Einfamilienhauszone 2

Ausnutzungsziffer 0.45

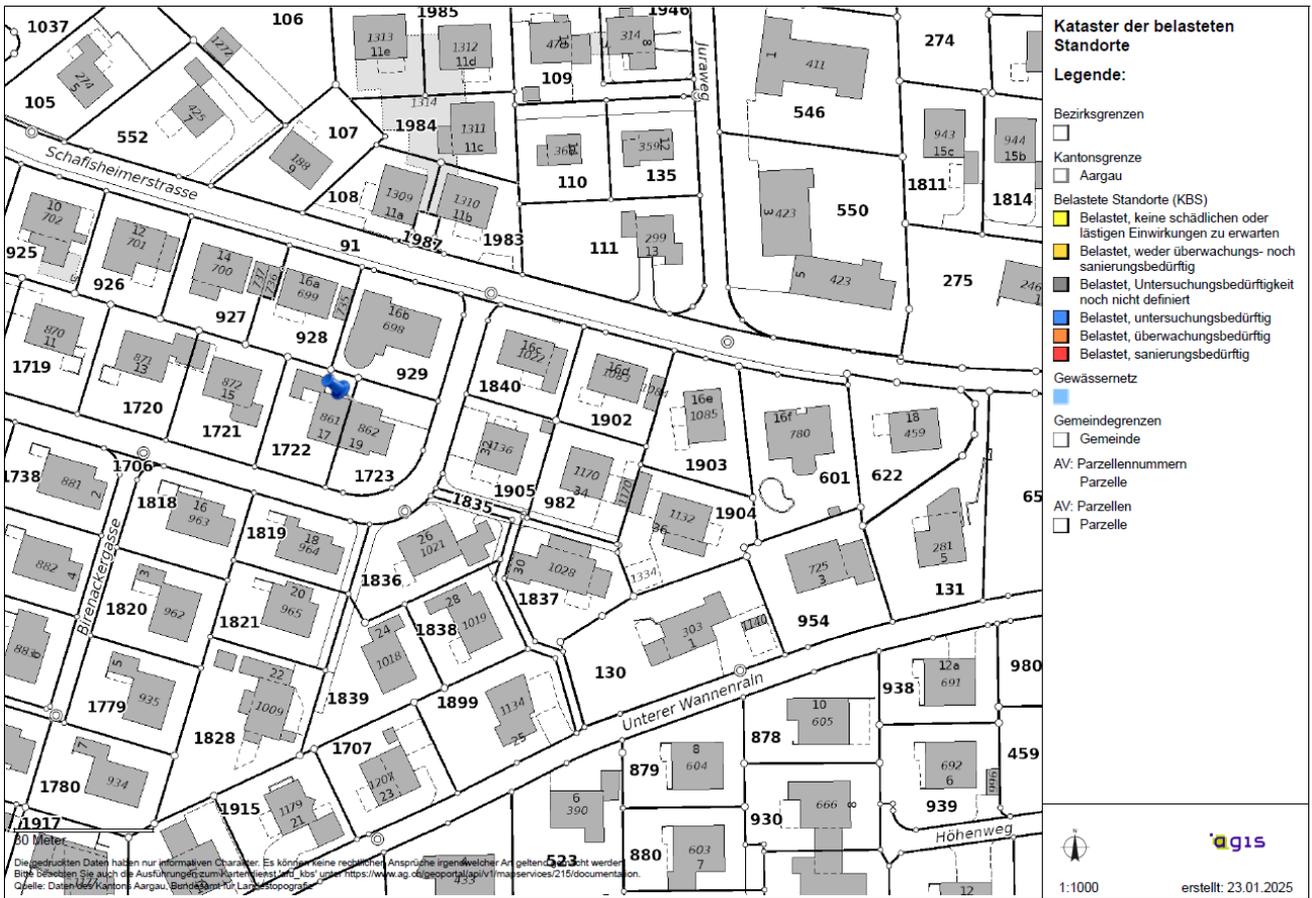
Grenzabstand Klein 4.50 m
Gross 7.50 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Hunzenschwil

Allgemein

Geschichtlich trat Hunzenschwil erstmal zur Römerzeit in Erscheinung und zwar nicht als Wohngebiet, sondern als Industriezone mit einer grossen Ziegelbrennerei. Hauptabnehmer dieser Ziegel war das Legionslager in Vindonissa. Das Hunzenschwil wie man es heute kennt, begann etwa um das Jahr 800 zu entstehen und war dazumal vermutlich eine Aussensiedlung von Suhr. Um die Jahrtausendwende hat sich das Dorf schliesslich verselbständigt und eine eigene Dorfmarkung gebildet. Anschliessend wechselten sich einige Landherren ab. Die Grafen von Lenzburg waren die ersten Grund- und Kirchherren, schenkten den Grossteil diese Rechte jedoch an ein Dienstmannengeschlecht von Hunzenschwil. Nach Mitte des 14. Jahrhunderts gelang es den Habsburger, Zwing und Bann wieder an sich zu ziehen. Der habsburgische Landes- und zeitweilige Zwingherr wurde 1415 durch Bern verdrängt und gehörte von nun an zum Berner Aargau.

Am 31. Dezember 2024 wohnten 4'397 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 102%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über die Stufen Kindergarten und Primarschule. Die Oberstufenschülerinnen und -schüler besuchen den Unterricht an der Kreisschule Lotten oder der Bezirksschule Suhr. Standorte der Schulhäuser sind Hunzenschwil, Schafisheim und Rupperswil. Schüler der Bezirksschule können diese in Suhr besuchen.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit für arbeitstätige Eltern ihre Kinder, in eine Kindertagesstätte zu bringen. Das Bildungsangebot wird durch eine Musikschule sowie eine Schulbibliothek abgerundet.

Verkehrsanbindung

Hunzenschwil liegt äusserst verkehrsgünstig. Am nordöstlichen Dorfrand befindet sich der Anschluss Aarau-Ost der Autobahn A1, der wichtigsten Autobahn der Schweiz. Die Autobahn T5 führt von dort nach Aarau. Der Bahnhof liegt an der SBB-Linie Zofingen-Lenzburg. Eine Buslinie der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg verkehrt zum Bahnhof Lenzburg, von wo aus Verbindungen in die gesamte Schweiz bestehen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten decken der Volg, eine Bäckerei, Denner sowie Lidl die Grundbedürfnisse ab. Für Grosseinkäufe und Shopping findet sich im nahen Lenzburg oder Aarau ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften. Zusätzlich bietet Hunzenschwil zwei Tankstellen mit Shop, diverse Restaurants, Cafés, Imbisse, eine Bank sowie medizinische Einrichtungen wie eine Arztpraxis und Apotheke.

Freizeit & Natur

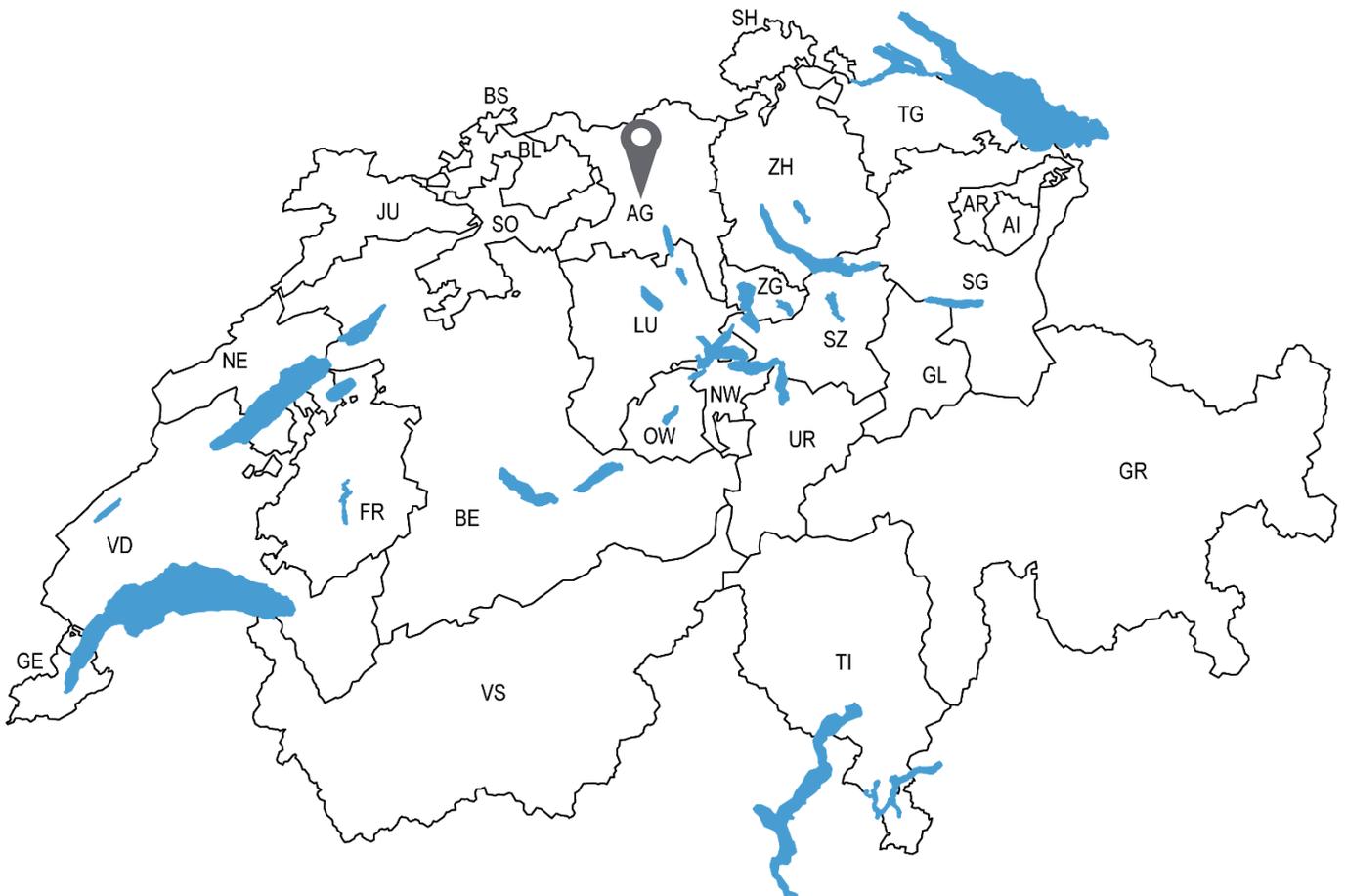
Hunzenschwil hat rund um den Hausberg "Lotten" und in Richtung Heuermüli ein herrliches Naherholungsgebiet. Unter anderem laden zahlreiche Feuerstellen zum Verweilen ein. Auch für Sportbegeisterte bieten die Wälder rund um Hunzenschwil sowie die wunderschöne Aarelandschaft geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Hunzenschwil ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg des Kantons Aargau und liegt zwischen Lenzburg und dem Kantons-
hauptort Aarau.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Bahnhof
- 4** Detailhändler
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schulen / Kindergarten
- 7** Post
- 8** Hypothekarbank Lenzburg

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk gedämmt, Geschossdecke aus Beton, Haustüre aus Holz, generell Holz-Metall-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung (JG 1996), Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium manuell bedienbar.

Dach

Satteldach mit Tonziegeleindeckung gedämmt, Garage mit Flachdach mit Bitumenabklebung bedeckt mit Kies, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht mit Holzlatten lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton.

Decken

Generell Beton.

Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Küchenrückwand und Duschzimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten raumhoch.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Parkett, Badezimmer mit Keramikplatten.

DG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

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

Badezimmer (OG): Klosett, Doppellavabo mit Unterbaumöbel, Badewanne, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche: Waschmaschine von Fust (2018) und Tumbler von V-Zug (2018).

Küche

Schränke aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Dampfzug, Glaskeramikkochfeld (eine Herdplatte defekt) von V-Zug.

Heizung

Gasheizung (2015), Warmwasserboiler ca. 300l mit Elektroein-
satz, Wärmeverteilung über Bodenheizung im EG und Badezimmer im OG, Radiatoren im OG und DG.

Elektroinstallationen

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

Umgebung

Schön angelegter und gepflegter Garten mit Wiese, Sträuchern und Bäumen. Holzschutzwände rund um das Grundstück ermöglichen die nötige Privatsphäre, ein gedeckter Gartensitzplatz mit Glasüberdachung und ein Gartensitzplatzpavillon mit Grillkamin.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als gut und solide ein. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Unterhaltsarbeiten wurden jeweils vorbildlich ausgeführt. Mittel- oder langfristig sind mögliche Renovationen für zeitgemäße Bauteile einzuplanen (z.B. Fenster oder Bodenbelag im Dachgeschoss). Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorteile, ruhige Lage, mit einem schönen und gepflegten Garten, mit einem hellen und offenen Wohnzimmer mit einem Schwebenofen und Zentrumsnähe- um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Vorplatz	4.4 m ²
	Waschküche	14.8 m ²
	Heizung / Technik	10.2 m ²
	Keller 1	13.6 m ²
	Keller 2	18.4 m ²
	Treppe UG – EG	4.1 m ²
	Zwischentotal	65.5 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingang	7.1 m ²
	Wohnzimmer	32.5 m ²
	Küche	13.7 m ²
	Duschzimmer	2.9 m ²
	Treppe EG – OG	4.1 m ²
	Zwischentotal	60.3 m²
Erdgeschoss (NNF)	Garage	20.9 m ²
	Zwischentotal	20.9 m²
Obergeschoss (HNF)	Korridor	3.2 m ²
	Zimmer 1	15.5 m ²
	Zimmer 2	15.5 m ²
	Zimmer 3	12.0 m ²
	Badezimmer	9.3 m ²
	Treppe OG – DG	4.1 m ²
	Zwischentotal	59.6 m²
Dachgeschoss (HNF)	Zimmer 4	31.9 m ²
	Zwischentotal	31.9 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 151.8 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 86.4 m ²

Impressionen





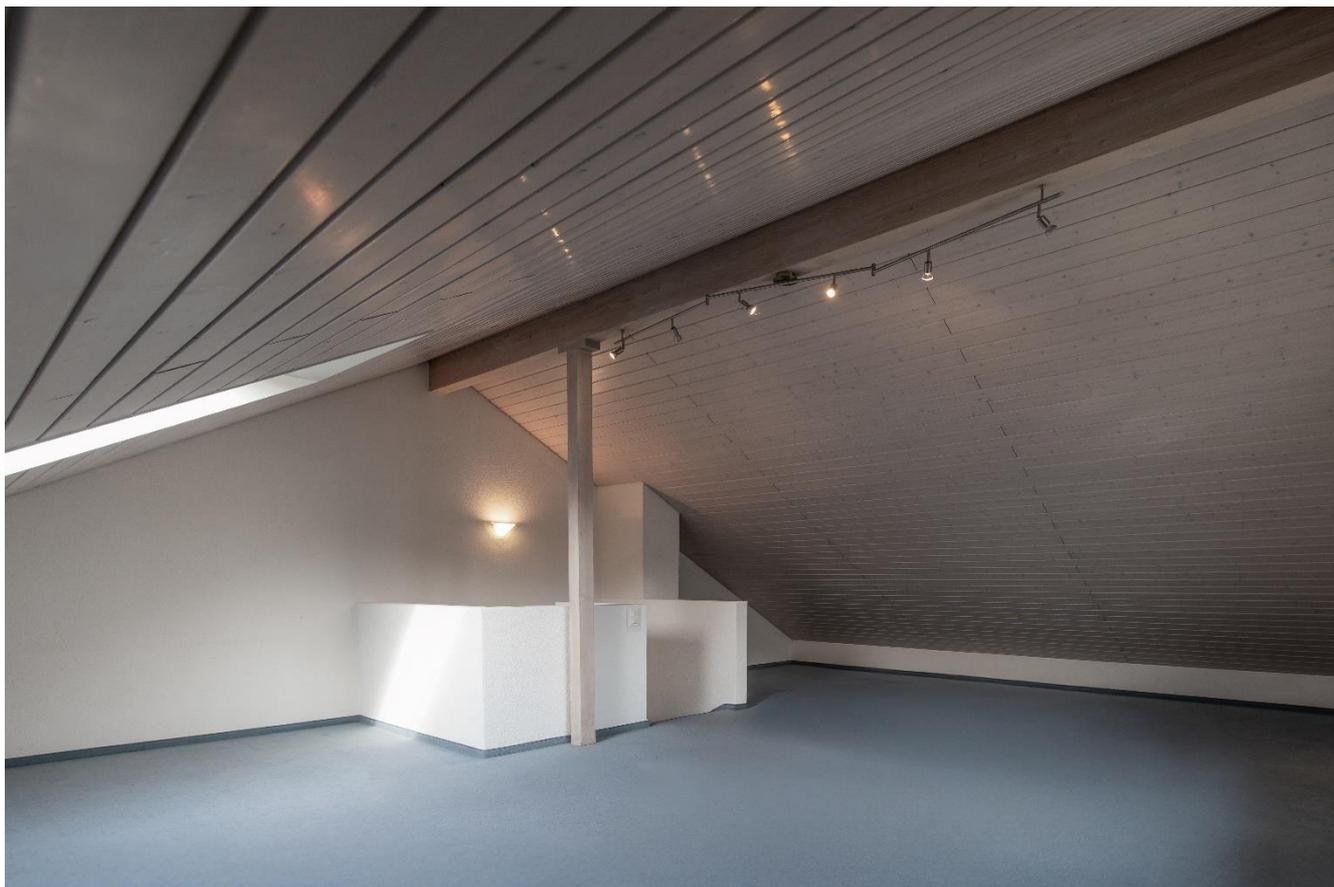


















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 18. Dezember 2024

Auszug aus Police Nr. 63258

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hunzenschwil Birenackerstrasse 23
Gebäude-Nr:	HUN.00862
Eigentümer:	[Redacted]
Versicherungswert*):	619'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	21.08.2000
Baujahr:	1996
Gebäudeausmass:	910 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
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

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Hunzenschwil (AG) / CH830589117887 / 1723 / - / 4200 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Hunzenschwil / 4200
Grundbuchname	Hunzenschwil
Grundstück-Nr.	1723 / - / 4200 / -
E-GRID	CH830589117887
Beschreibung	
Fläche	409 m2
Plan-Nr.	23
Lagebezeichnung	Birenacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 99 m2 Strasse/Weg, 108 m2 Gartenanlage, 202 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Garage, EGID: 2704934, Nummer: 862, Flaechenmass: 99 m2, Anteil auf Grundstück: 99 m2 Adresse: EDID: 0, Birenackerstrasse 19 5502 Hunzenschwil

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

01.01.1999	007-1696	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/10652	

Anmerkungen

01.01.1999	007-1696	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/10652	

Dienstbarkeiten

13.02.1996	007-701	Recht: Schutzraummitbenützung
	007-2011/10511	Zulasten Hunzenschwil / CH911178058962 / 1712 / - / 4200 / -
08.03.1996	007-1106	Recht: Grenzbaurecht
	007-2011/10646	Zulasten Hunzenschwil / CH841105897875 / 1722 / - / 4200 / -
08.03.1996	007-1106	Last: Grenzbaurecht
	007-2011/10648	Zugunsten Hunzenschwil / CH841105897875 / 1722 / - / 4200 / -
08.03.1996	007-1106	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	007-2011/10651	Zugunsten Hunzenschwil / CH841105897875 / 1722 / - / 4200 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 07.01.2025

Keine

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) : Erschliessungsplan Birenacher
 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Einfamilienhauszone, 2 Geschosse [E2]
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH830589117887>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name Vorname Nachname	Name Vorname Nachname Strasse Postleitzahl
Name Vorname Nachname	Name Vorname Nachname Strasse Postleitzahl

Bezugsoptionen:

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

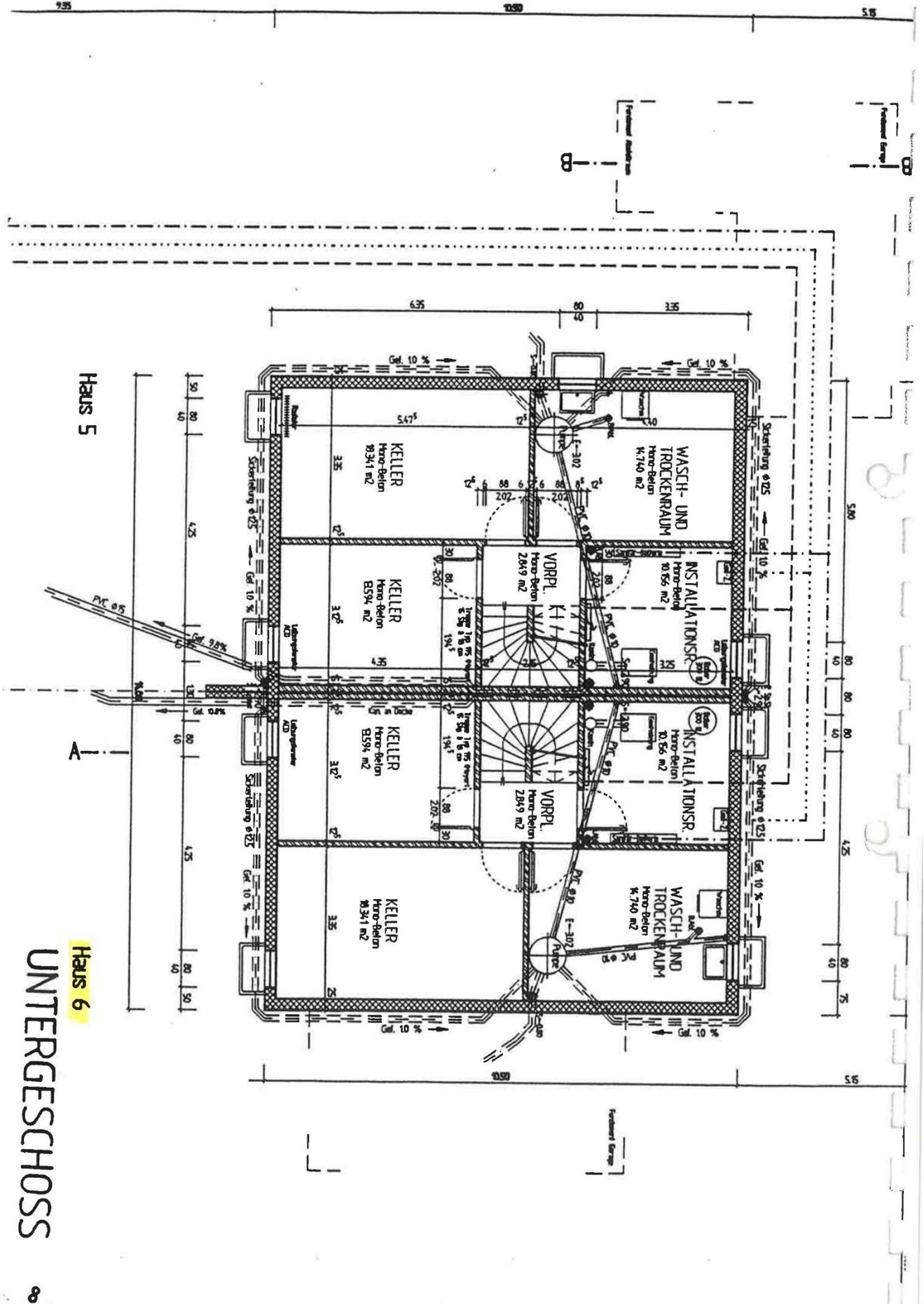
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	07.01.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.09.2006
Aktualitätsstand:	21.11.2024

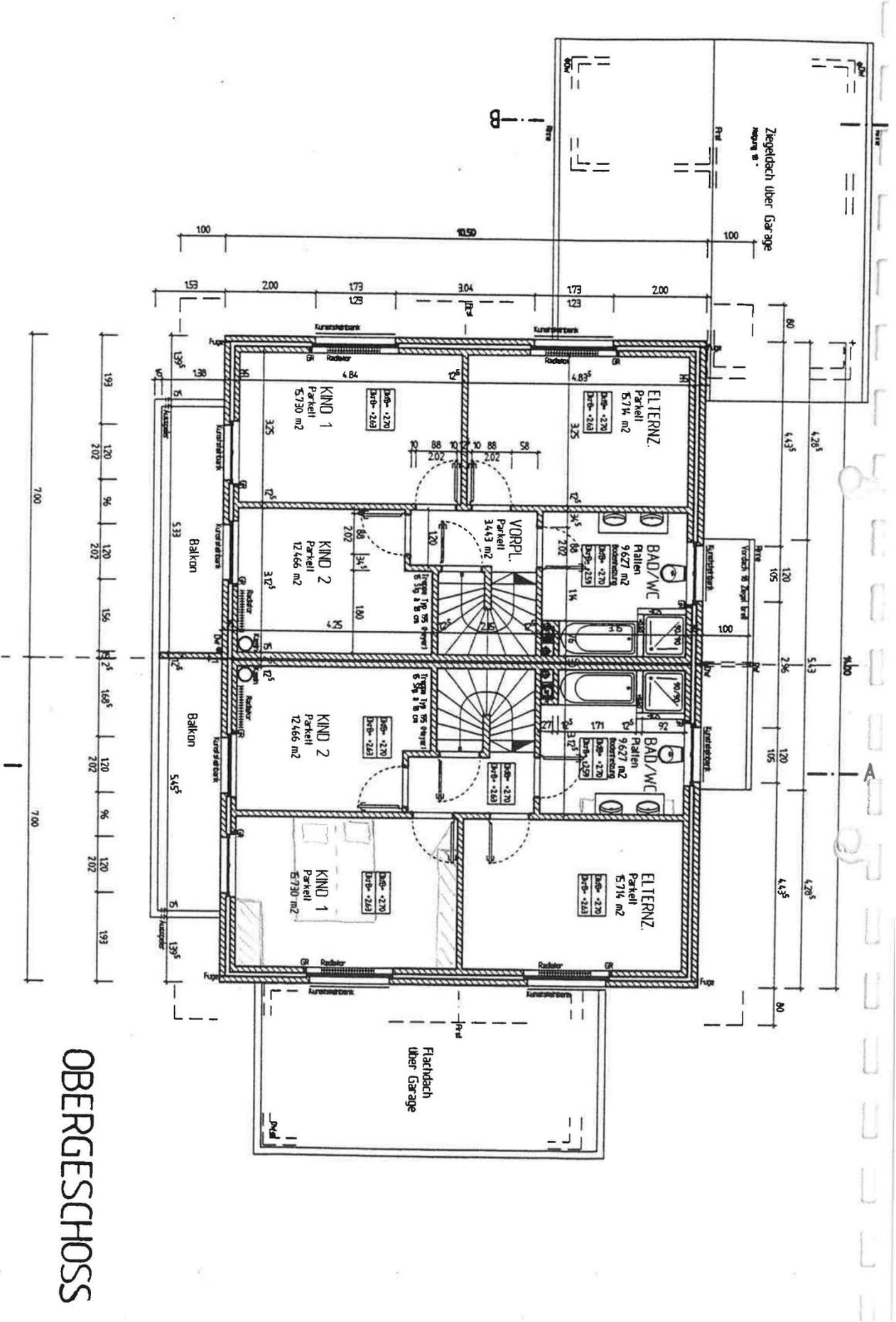
Auszug erstellt am: 09.01.2025 13:24:19



Haus 5

Haus 6

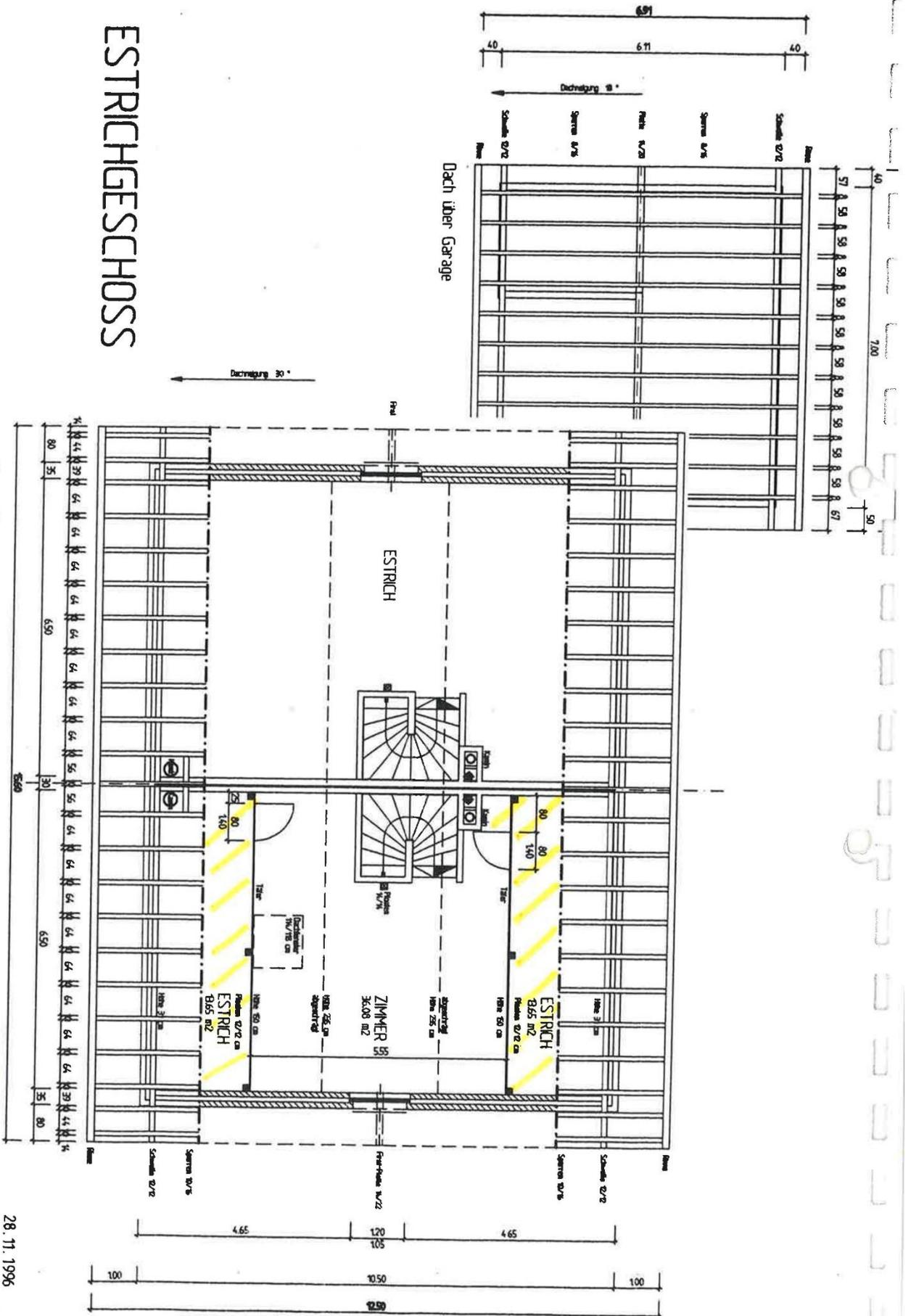
OBERGESCHOSS



ESTRICHGESCHOSS

Haus 5

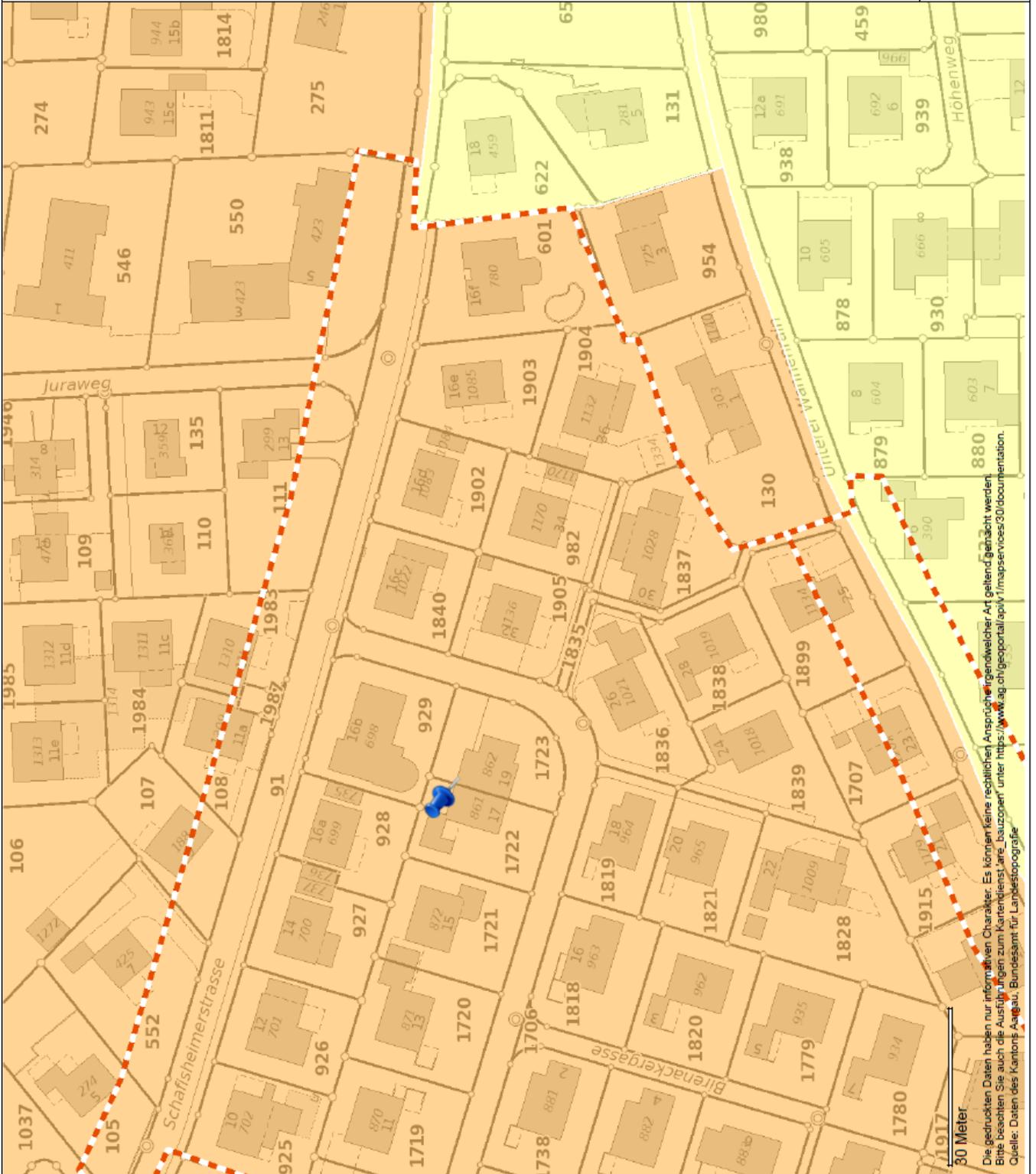
Haus 6



28.11.1996

100

Bauzonenplan



1:1000



erstellt: 23.01.2025

30 Meter
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'Are Bauzonen' unter <https://www.ag.ch/geportal/api/imap/services/30documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

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

