

# **Sonniges 3.5 -Zimmer Einfamilienhaus**

mit Aus- und Umbaupotential an schöner Lage  
Sonnhalde 205, 5705 Hallwil



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

## Verkauf und Kontakt

## Preis

Verhandlungsbasis CHF 790'000

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.

## Objektspezifische Informationen

<b>Verkaufsobjekt</b>	3.5-Zimmer Einfamilienhaus Sonnhalde 205 5705 Hallwil	
<b>Umfang</b>	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Umschwung Gartenhaus	
<b>Merkmale</b>	Garage mit direktem Zugang zur Liegenschaft Gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstoren Grosszügiger und gepflegter Umschwung Drehbarer Specksteinofen im Wohnzimmer Gartenhaus für Verstaumöglichkeiten der Gartengeräte Ideal für Tier- und Gartenliebhaber Nah an Natur und öffentlichen Verkehrsanbindungen Ruhige und familienfreundliche Wohngegend Aus- und Umbaupotential	
<b>Parzelle</b>	Fläche	595 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	1957
	Volumen (SIA 116)	ca. 615 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 81 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 84 m <sup>2</sup>
<b>Renovationen</b>	Revision Brenner	2023
	Reparatur Dach Gartenhaus	2023
	Tankinnenrevision	2022
	Teilweise Reparatur Gartenzaun	2022
	Ölbrennerservice	2019
	Ersatz Waschmaschine	2019
	Brennerreinigung	2017
	Elektrokontrolle (SiNa)	2017
	Sanierung Elektroinstallation	2017
	Ersatz Klosett	2017
	Ersatz Heizung	2015
	Reparatur Kamin	2013
	Ersatz Handlauf Garten	2013
	Ersatz Garagentor	2005
	Ersatz Fenster	2003
	Balkonmarkise	2003
	Küche	2002
	Kaminfegerarbeiten	jährliche Kontrolle mind. seit 2013
<b>Autostellplätze</b>	Garage	1
	Aussenabstellplatz	1

# Parzellenspezifische Informationen

## Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 – Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer 0.45

Grenzabstand 4.0 m

Vollgeschosse 2

Gesamthöhe 10 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

## Altlasten

### Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches Geografisches Informationssystem

# Gemeinde Hallwil

## Allgemein

In mitten von Naherholungsgebiet am Auslauf des Hallwilersee liegt Haubu, wie das Dorf von den Bewohner liebevoll genannt. Das Strassendorf erstreckt sich dem westlichen Rand des Seetals entlang. Es befindet sich allerdings nicht am Hallwilersee, sondern knapp zwei Kilometer von dessen nördlichem Ende entfernt auf einer Moräne. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 218 Hektaren, davon sind 24 Hektaren bewaldet und 46 Hektaren überbaut. Die Winterbräuche umfassen unter anderem das Chlauschlöpfen, die Clausjagt und das Bärzeli.

Die Nachbargemeinden sind Seon, Seengen, Boniswil und Dürrenäsch.

Am 31. Dezember 2024 lebten 1'040 Einwohner in der Gemeinde und der Steuerfuss beträgt 127%.

## Bildung

Schülerinnen und Schüler können in Hallwil vom 1. Kindergartenjahr bis zur 6. Primarschulkasse die Schule im Dorf besuchen. Die Schule gastiert in einem zentral gelegenen denkmalgeschützten Gebäude. Nach der Primarstufe wird die Oberstufenschule in Seon besucht. In Seon wird zudem die Musikschule geführt, welche von den Schülerinnen und Schüler aus Hallwil besucht werden kann. Weiterführende Schulen sind in Lenzburg, Aarau oder Wohlen angesiedelt.

## Verkehrsanbindung

Die Gemeinde liegt an der Seetalbahn der SBB, welche von Lenzburg nach Luzern verkehrt. Die Reisezeiten betragen 15 Minuten respektive 1 Stunde 15 Minuten. Von Lenzburg und Luzern verkehren regelmässig Züge in alle Teile der Schweiz. Die Bushaltestelle befindet sich in Boniswil, von wo ein Bus in Richtung Lenzburg und Teufenthal verkehrt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (A1) liegt in Lenzburg und ist circa 15 Fahrminuten entfernt.

## Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt der Dorfladen die Grundbedürfnisse ab. Die Landi sowie der Frischmarkt Prima bietet der Hallwiler Bevölkerung die Möglichkeit den Nahrungsmittelleinkauf im Ort zu tätigen. Für ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften, Apotheken, etc. findet sich im Nahen Seon oder Lenzburg.

## Freizeit & Natur

Hallwil ist ein Dorf inmitten einer wunderschönen Natur. Es ist umgeben von diversen Waldgebieten, welche für die nötige Naherholung sorgen. Für Kulturgeiste befinden sich die Schlösser Lenzburg und Hallwil nur einen Katzensprung entfernt. Zudem lädt der Hallwilersee vor allem im Sommer zum Baden und Verweilen ein. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessenbereichen an neuen Mitgliedern.



## Lage Verkaufsobjekt

### Makrostandort

Hallwil ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt knapp sieben Kilometer südlich des Bezirkshauptorts Lenzburg im Seetal.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen / Bahnhof
- 3** Detailhändler
- 4** Schule / Kindergarten
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Hallwilersee

# Objektbeschrieb

## Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, elektrisch, Faltrolladen aus Aluminium, manuell bedienbar im Wohn- und Esszimmer, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster (BJ 2003) mit 2-fach-Isolierverglasung.

## Dach

Steildach mit Ziegelsteineindeckung (Kaltdach), Untersicht aus Holz.

## Ausbau

### UG:

#### Wände

Generell mit Beton.

#### Decken

Generell mit Beton.

#### Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug.

### EG:

#### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten, Küche mit Keramikplatten im Spritzbereich.

#### Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

#### Bodenbeläge

Generell mit Parkett, Badezimmer, Eingang und Küche mit Keramikplatten.

## Sanitärräume / Waschen

Badezimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, hinderfreie Dusche mit Duschvorhang, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche (UG): Waschmaschine (2019) von Electrolux, Lavabo und halbrunde Duschkabine mit Pendeltüren.

## Küche

Einbauküche mit Schränken aus Holz, Abdeckung mit Granitplatten, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte Kühlenschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramikkochfeld von Electrolux, Dunstabzugshaube von Wesco.

## Heizung

Ölheizung (2015), Warmwasserboiler (1993) mit 200 Liter Fassungsvermögen, Warmwasseraufbereitung über Elektroheizsatz, Verteilung über Radiatoren, drehbarer Schwedenofen im Wohnzimmer.

## Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Elektrotableau mit alten Drehsicherungen (Schmelzsicherungen) und Kippschaltern, teilweise FI-Schaltern (letzter SiNa am 11.05.2017).

## Umgebung

Die freistehende Liegenschaft ist von einer gepflegten Rasen- und Gartenanlage mit Pflanzen, Blumen und Sträuchern umgeben. Zwei Gartenebenen sind über eine kleine Treppe verbunden. Ein Gartenhaus, sowie ein grosser Unterstand für Brennholz bieten viel Stauraum. Der gedeckte Sitzplatz mit einer Sonnenstore bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Der etwas verdeckte Standort bietet die nötige Privatsphäre an warmen Sommertagen. Robuste Stein- und Betonplatten rund um die Liegenschaft gestalten den Bereich pflegeleicht und harmonisch.

## Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als gut und solide ein. Die Liegenschaft ist gepflegt und bietet viel Verstaumöglichkeiten. Gewisse Bauteile (zum Beispiel Küche, Boiler, Bodenbeläge und Badezimmer) sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und müssen kurz- oder mittelfristig erneuert werden. Die ruhige, naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, Wald und dem Hallwilersee, sowie der grosszügige Umschwung machen das Objekt besonders attraktiv und vielseitig nutzbar. Das Aus- und Umbaupotential bietet die ideale Gelegenheit, die Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	Naturkeller	15.3 m <sup>2</sup>
(NNF)	Waschküche	11.7 m <sup>2</sup>
	Heizungsraum	8.7 m <sup>2</sup>
	Keller	17.8 m <sup>2</sup>
	Tankraum	8.3 m <sup>2</sup>
	Treppe UG – EG	2.5 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>64.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss</b>	Garage	20.0 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>20.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Eingangsbereich	4.4 m <sup>2</sup>
(HNF)	Vorplatz	3.1 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	3.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	13.3 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	15.8 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Esszimmer	35.8 m <sup>2</sup>
	Küche	7.0 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>83.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 81.3 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 84.3 m <sup>2</sup>

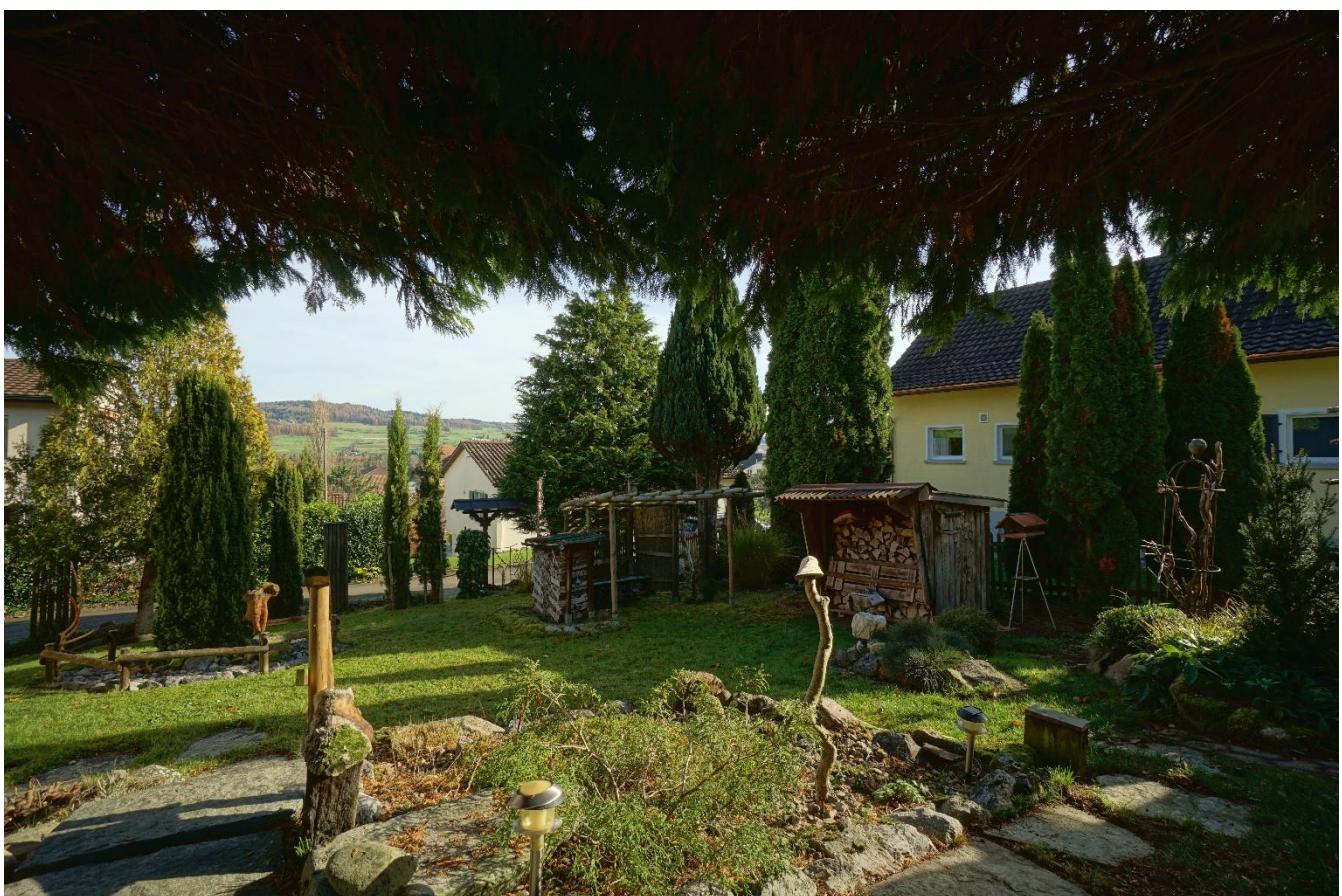


## Impressionen























## Beilagen

### Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung  
Sachbearbeiter  
Direktwahl  
E-Mail

Gebäudeversicherung  
[REDACTED]  
gebaeude@die-agv.ch



DIE AARGAUSCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG

Hypothekarbank Lenzburg AG  
[REDACTED]

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

Aarau, 27. November 2025

#### Auszug aus Police Nr. 57486

Aufgrund Ihrer [REDACTED] halten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hallwil Sonnenhalde
Gebäude-Nr:	HAL.00205
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	452'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	7.8 %
Schätzungsdatum:	27.10.1993
Baujahr:	1957
Gebäudeausmass:	615 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Einfamilienh.
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](http://www.terravis.ch)



## **Grundstück-Auszug Terravis**

## Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Hallwil (AG) / CH807611720572 / 1123 / - / 4197 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Hallwil / 4197
Grundbuchname	Hallwil
Grundstück-Nr.	1123 / - / 4197 / -
E-GRID	CH807611720572
Beschreibung	
Fläche	595 m2
Plan-Nr.	24
Lagebezeichnung	Langjute
Bodenbedeckung	Gebäude, 99 m2 Strasse/Weg, 6 m2 Übrige Befestigte, 40 m2 Gartenanlage, 450 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 589294, Nummer: 205, Flaechenmass: 99 m2, Anteil auf Grundstück: 99 m2 Adresse: EDID: 0, Sonnhalde 205 5705 Hallwil
Anmerkungen aus amtli. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtli. Vermessung	

## **Dominierte Grundstücke**

subjektiv-dingliches Eigentum

Hallwil CH627670051130 / 869 / - / 4197 / -

## Eigentum

## Anmerkungen

01.01.1912 007-C 157  
007-2011/19263

Öffentlicher Fussweg

## Dienstbarkeiten

20.02.1957 007-161  
007-2011/19261

## Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

Zulisten Hallwil / CH771176720530 / 1060 / - / 4197 / -

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

Keine

## **Grundpfandrechte**

—  
—  
—

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

### Rangverschiebungen

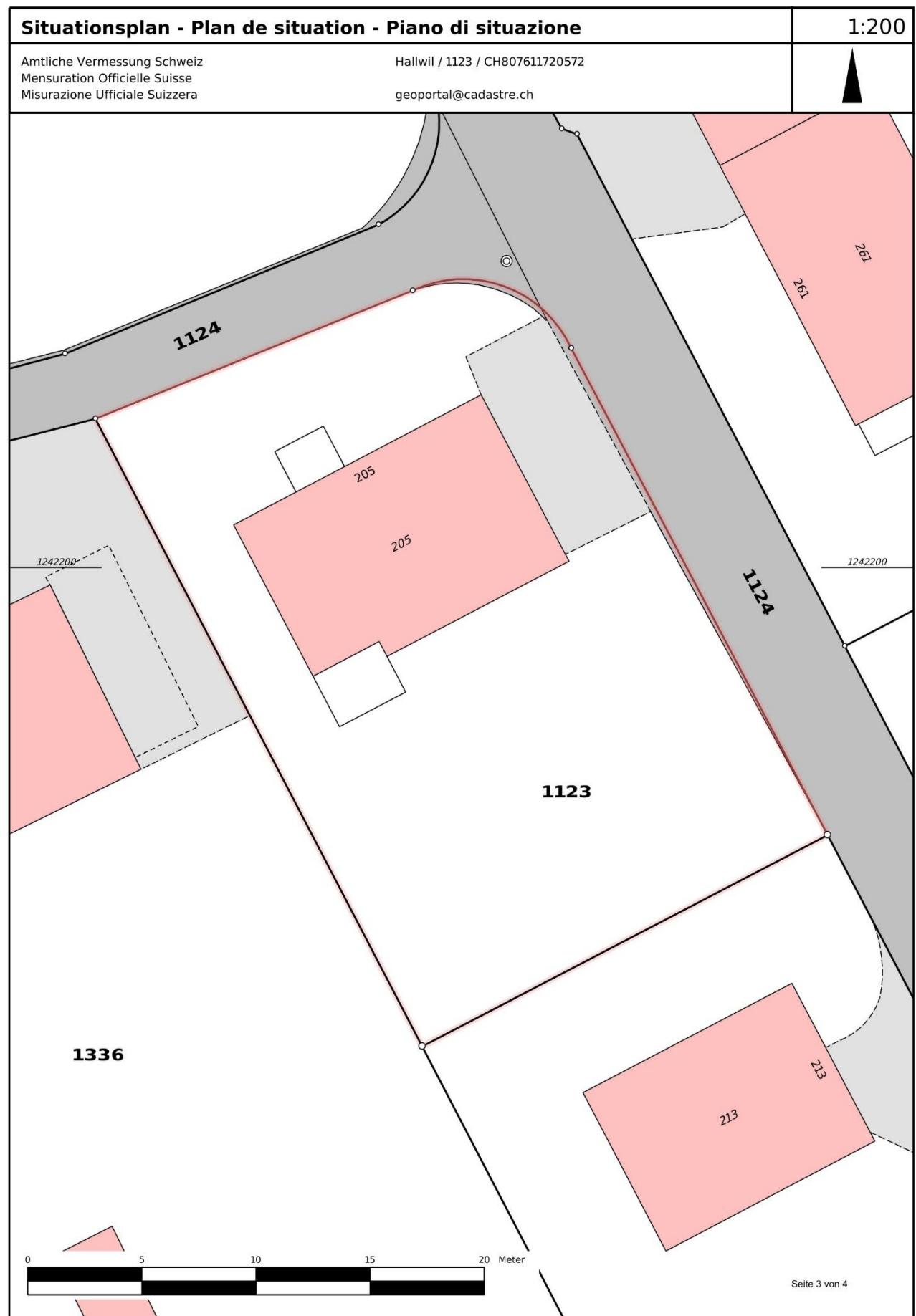
Keine

---

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 24.11.2025

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



## Weitere Informationen

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

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

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

### Bewertung

Keine

### Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH807611720572>

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### 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: 24.11.2025

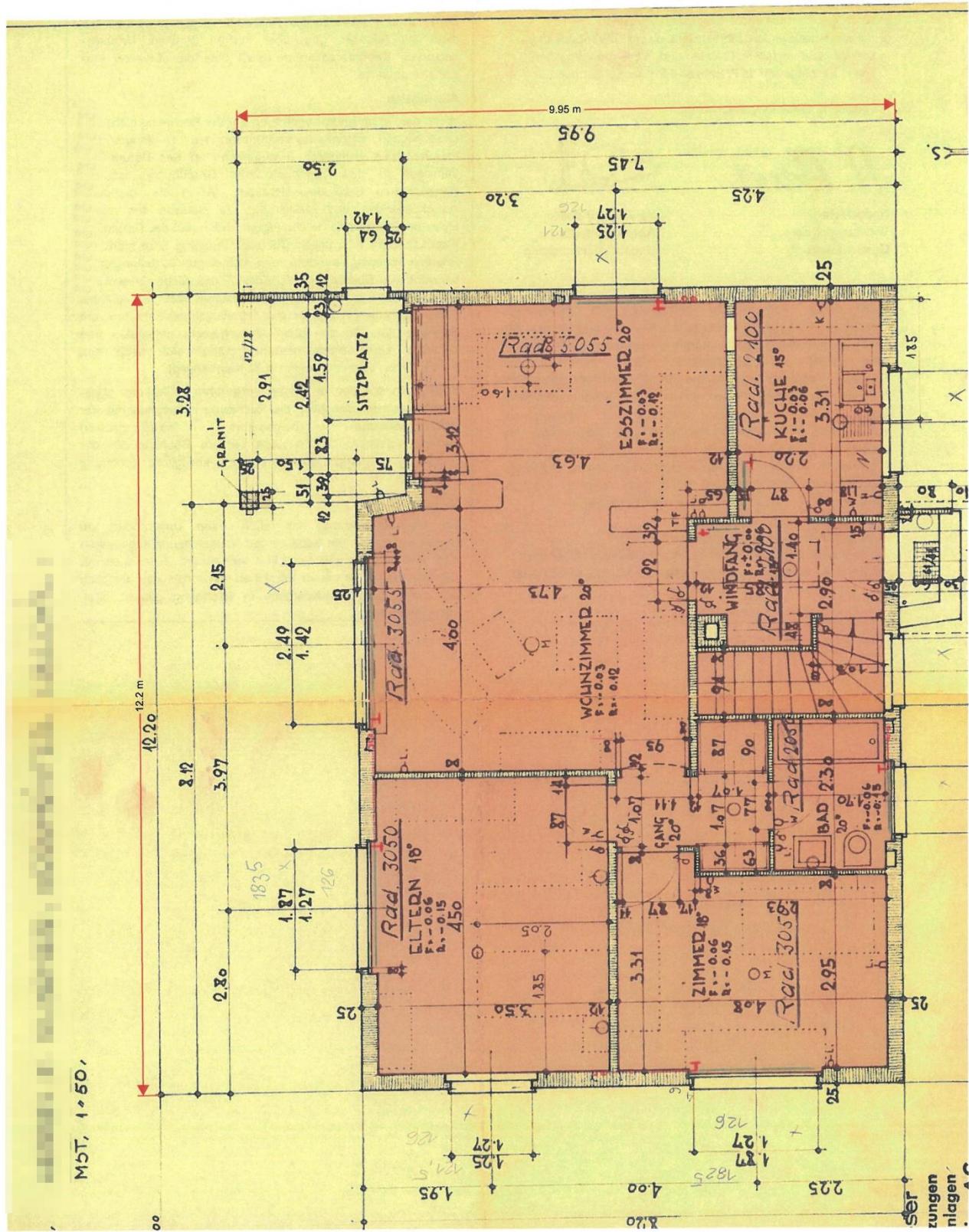
### Vermessungsdaten:

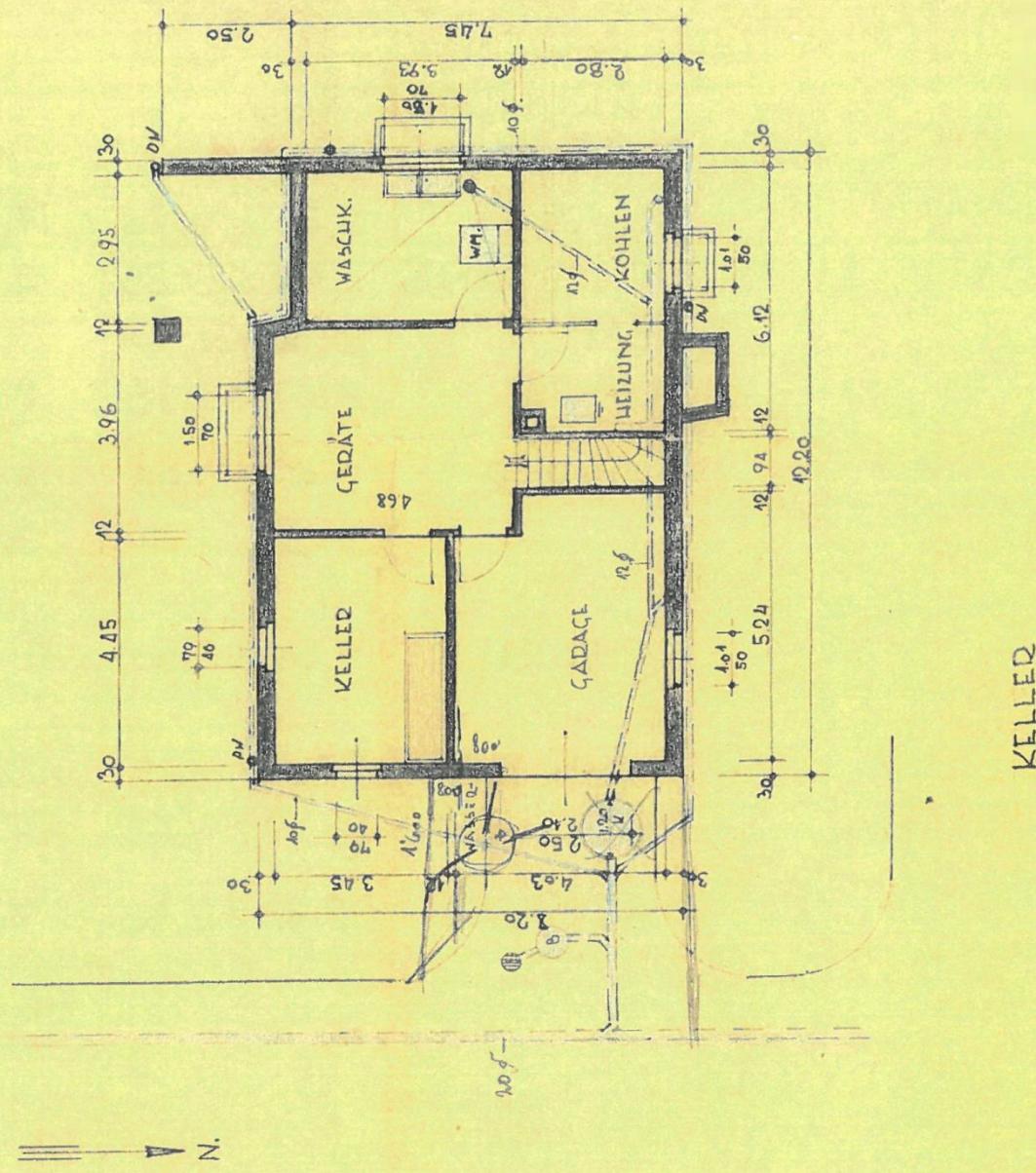
Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau

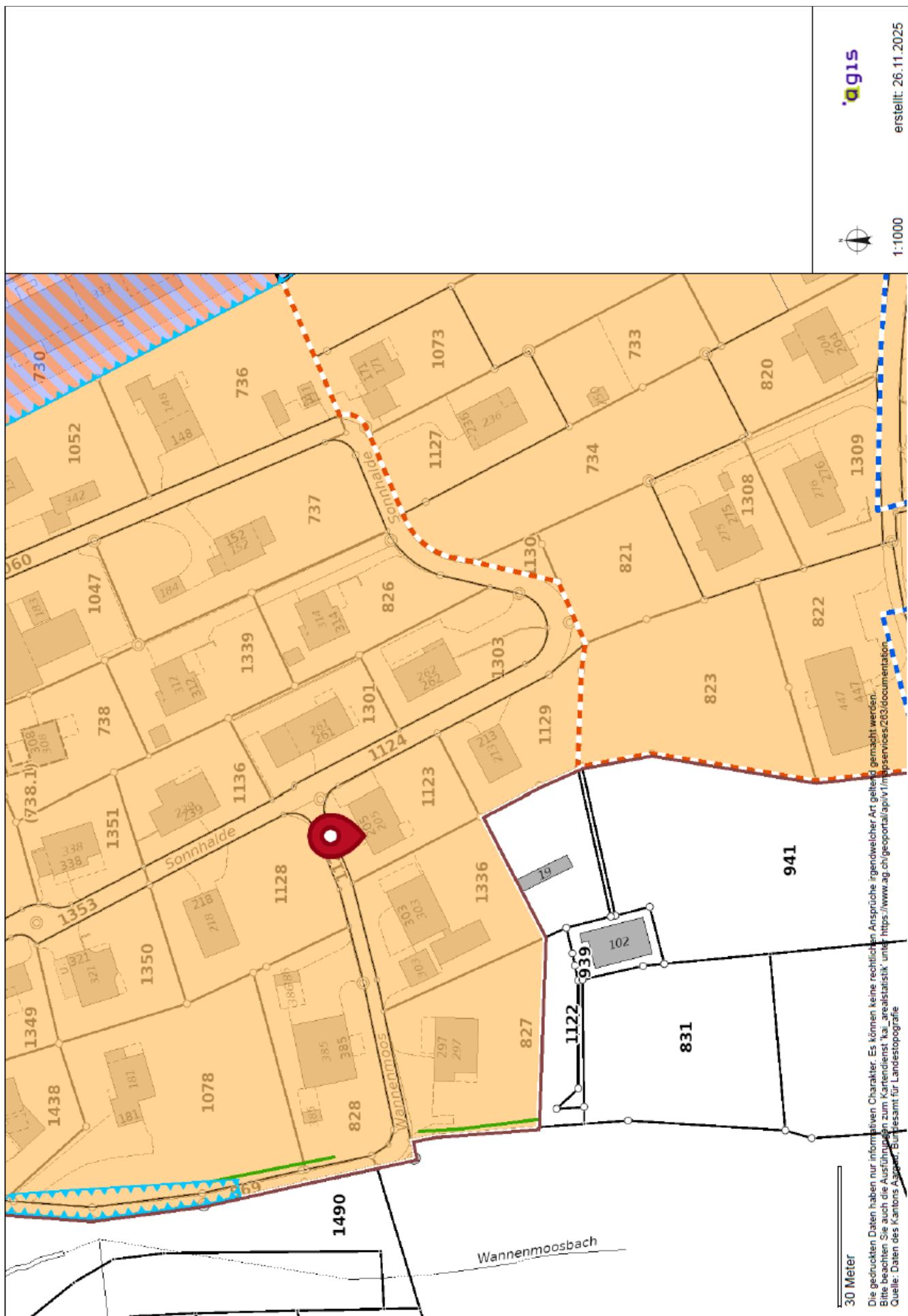
Letztmals nachgeführt am: 13.02.2012

Aktualitätsstand: 14.11.2025

Auszug erstellt am: 26.11.2025 09:42:51







**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

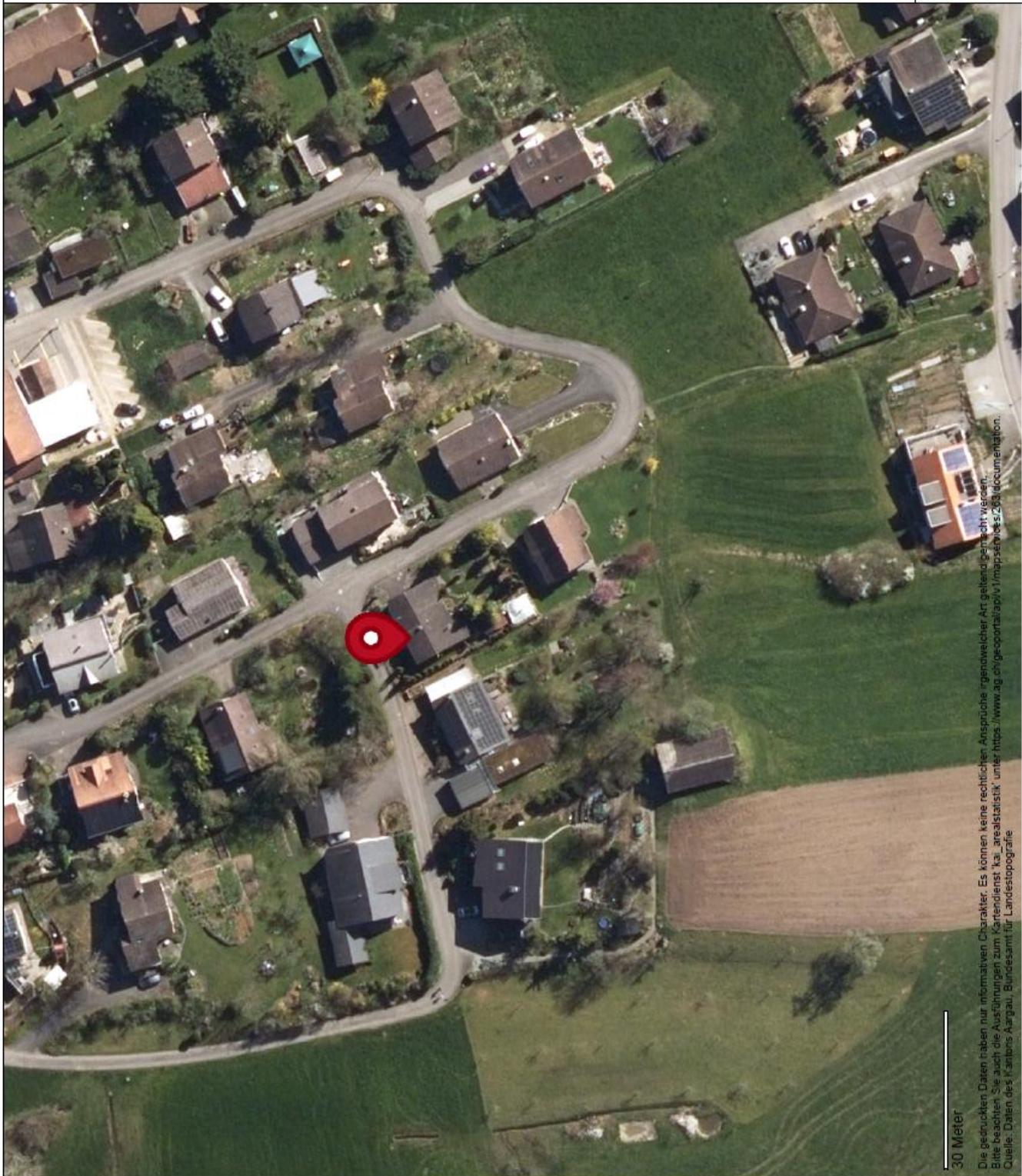


Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



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 / 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 gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche in gleicher Weise gestellt werden.  
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'Katastralstatistik' unter <https://www.ag.ch/geospatial/agkata/1mapservices/2gis/documentation/>.  
Quelle: Daten des Kantons Argau, BUND/verksam für Landestopografie



1:1000

•qgis

erstellt: 26.11.2025