

# **Idyllisches 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus**

an familienfreundlicher und zentraler Lage  
Grabenacherweg 22, 5603 Staufen



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

# Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis CHF 1'290'000

## 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?

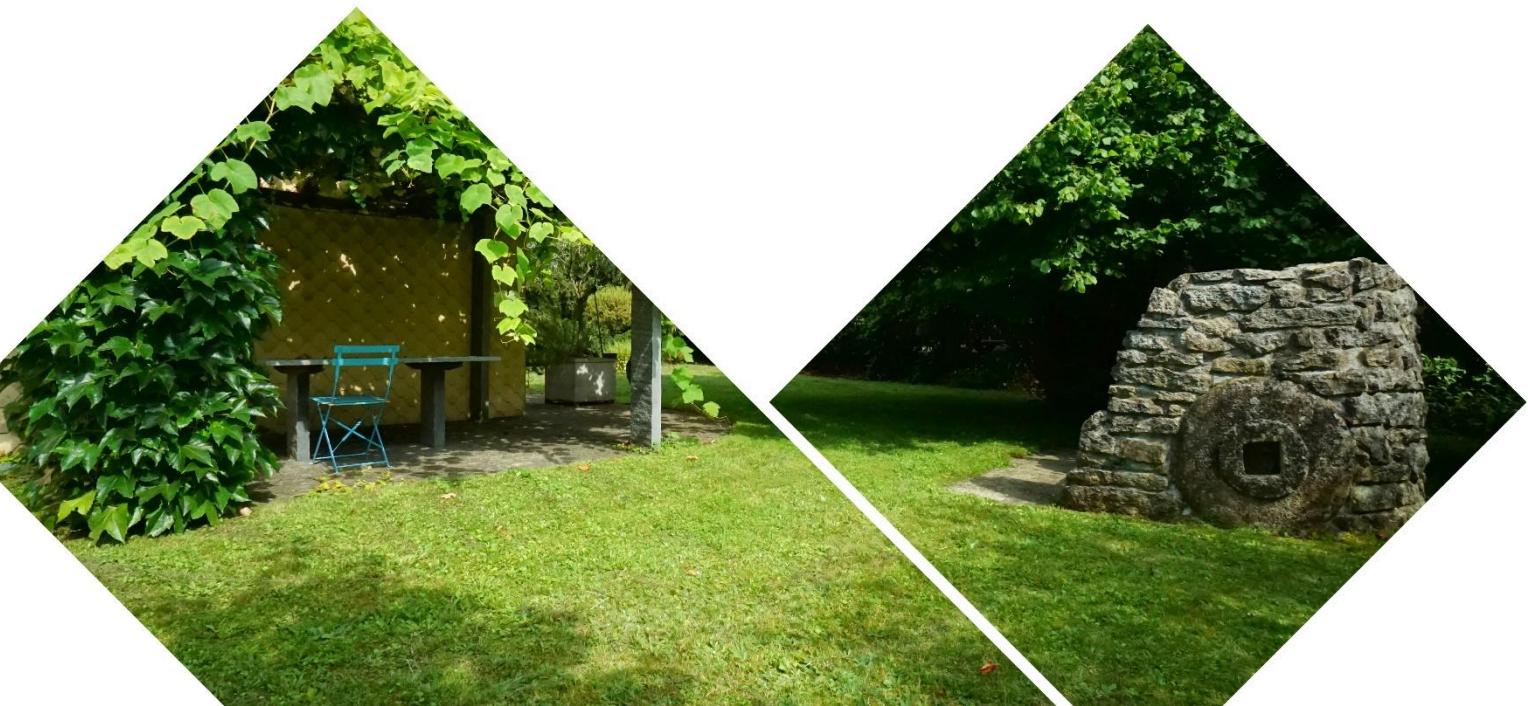
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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>	Idyllisches 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus Grabenacherweg 22 5603 Staufen	
<b>Umfang</b>	Freistehendes Einfamilienhaus Angebaute Garage Umschwung	
<b>Merkmale</b>	Schön gestalteter Umschwung Aussengrillstelle Cheminée im Wohnzimmer Viele Verstaumöglichkeiten Attraktiver Gemeindesteuerfuss Familienfreundliches Quartier Ideal für Tier- und Gartenliebhaber Nah am Naherholungsgebiet	
<b>Parzelle</b>	Fläche	824 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	1978
	Volumen (SIA 116)	ca. 1'012 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 164 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 114 m <sup>2</sup>
<b>Renovationen</b>	Ersatz Brenner	2014
	Bodenbelag Wohnzimmer	2014
	Cheminée-Bank	2014
	Küche	2003
	Fenster	2001
<b>Autostellplätze</b>	Garage	1
	Aussenabstellplätze	2



# Parzellenspezifische Informationen

## Bau- und Nutzungsordnung

**Zonenart** Einfamilienhauszone – W2

**Ausnutzungsziffer** 0.45

**Grenzabstand**  
Klein 4.0 m  
Gross 8.0 m

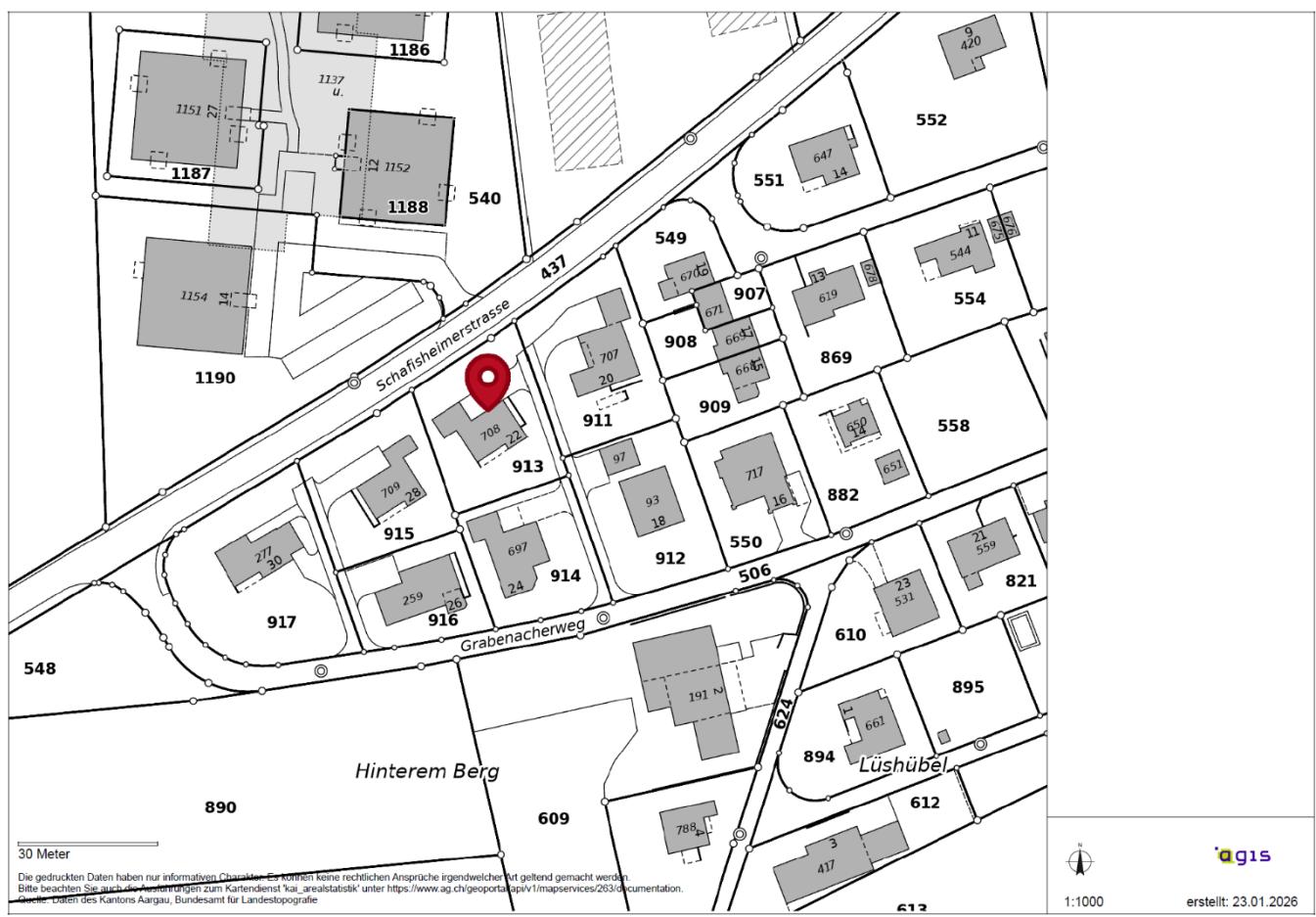
**Empfindlichkeitsstufe** II und III

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

## Altlasten

**Kataster belastete Standorte (KBS)**

Keine Eintragung



# Gemeinde Staufen

## Allgemein

Das Gebiet zwischen dem Seetal und der Aare wird durch den Staufberg geprägt. Die östliche Gemeindegrenze reicht bis auf wenige Meter an den Aabach heran. Im Nordwesten besitzt die Gemeinde einen schmalen Landstreifen im Längertwald, im Süden liegt der Buchwald. Die Gemeinden Staufen, Niederlenz und Lenzburg sind zu einer zusammenhängenden Agglomeration mit fast 20'000 Einwohnern zusammengewachsen, die Grenzen zwischen den drei Orten sind kaum mehr erkennbar. Die Nachbargemeinden sind Lenzburg, Schafisheim, Seon und Rapperswil.

Bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts war Staufen stark landwirtschaftlich geprägt, wobei der Ackerbau und die Viehzucht dominierten. Der Weinbau am Staufberg, der um 1700 noch die Haupteinnahmequelle gewesen war, kam um 1900 wegen der Reblaus-Epidemie gänzlich zum Erliegen. Mit dem Aufstieg der Industrie im benachbarten Lenzburg ergaben sich für die Dorfbewohner jedoch neue Verdienstmöglichkeiten. Seit 1990 werden am Staufberg wieder Reben gepflanzt.

Am 31. Dezember 2025 lebten 4'418 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt aktuell 87%.

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und drei Schulhäuser, in denen die Primarschule unterrichtet wird. Die Oberstufe (Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule) kann in Lenzburg besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Alte Kantonsschule und die Neue Kantonsschule, beide in Aarau.

## Verkehrsanbindung

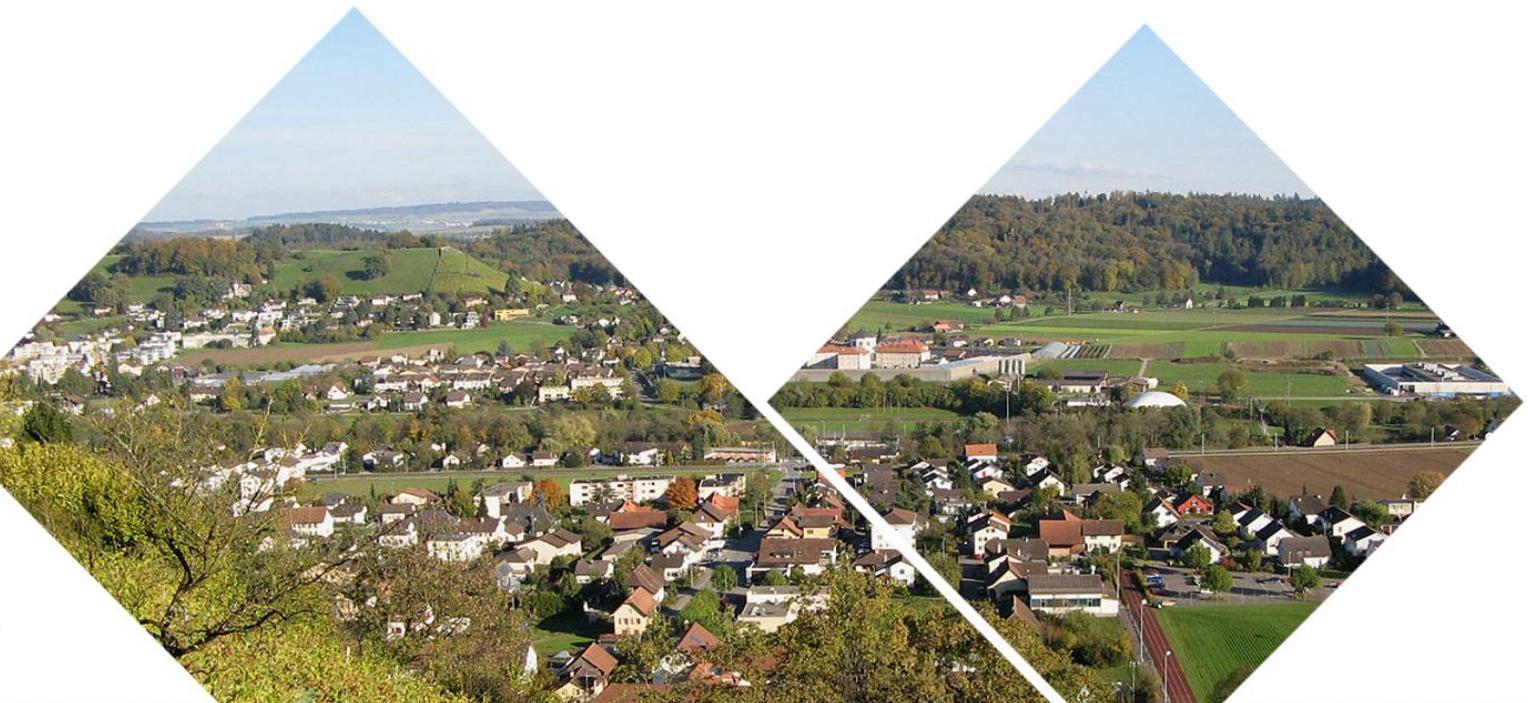
Der Durchgangsverkehr wird zwar an Staufen vorbeigeführt, die Gemeinde ist aber dennoch verkehrsgünstig gelegen. In unmittelbarer Nähe kreuzen sich die Hauptstrasse von Zürich nach Bern und die Hauptstrasse von Brugg nach Luzern. Der Anschluss Aarau-Ost der Autobahn A1 ist drei Kilometer entfernt, von dort aus führt die vierspurige Schnellstrasse T5 nach Aarau. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch drei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg, die vom Bahnhof Lenzburg aus nach Hunzenschwil, Teufenthal und Bettwil führen. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Lenzburg über Staufen und Seon nach Sarmenstorf.

## Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt der Dorfladen inkl. Poststelle von Staufen (Volg) die Grundbedürfnisse ab. Für Grossenkäufe, Shopping, etc. findet sich an der Gemeindegrenze zu Lenzburg der Lenzopark. Weiter bieten Lenzburg oder Buchs AG ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften. Zusätzlich bietet das Dorf verschiedene Restaurants, eine Bäckerei sowie eine Arztpraxis.

## Freizeit & Natur

Die Staufen und Lenzburg umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innerhalb wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Nebst Schwimmbad in Lenzburg stehen zusätzlich Sportplätze in naher Umgebung zur Verfügung.



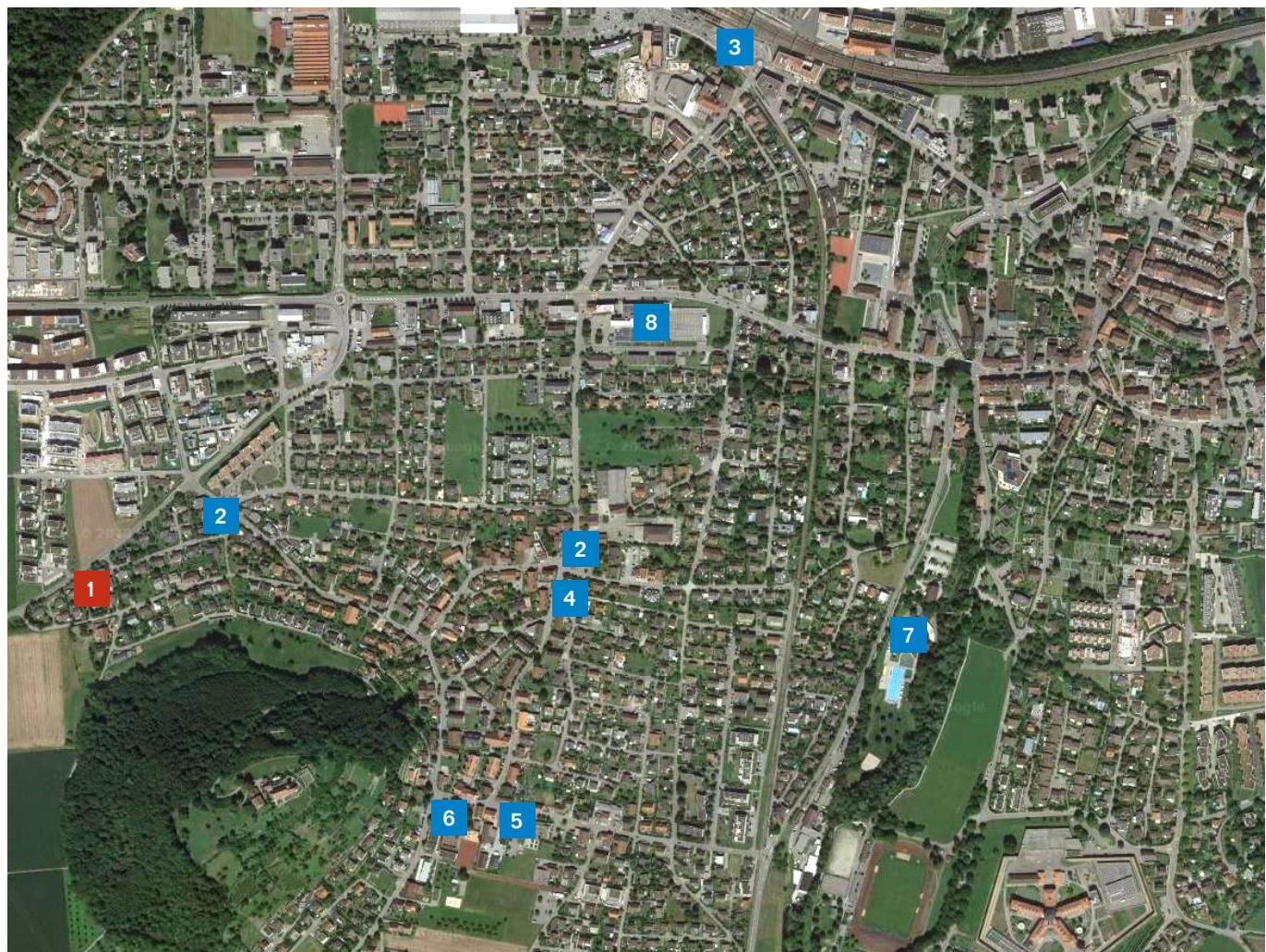
## Lage Verkaufsobjekt

### Makrostandort

Staufen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt unmittelbar westlich des Bezirkshauptorts im Seetal.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Bahnhof Lenzburg
- 4** Detailhändler / Post
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schule
- 7** Schwimmbad
- 8** Einkaufszentrum Lenzopark

# Objektbeschrieb

## Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk verputzt, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz generell mit Faltrolladen aus Aluminium manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, generell Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Untergeschoss mit Metallfenster 1-fach-Verglasung.

## Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung nicht gedämmt, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht aus Holz lasiert.

## Ausbau

### UG:

#### Wände

Generell Beton oder Kalksandstein.

#### Decken

Generell Beton.

#### Bodenbeläge

Generell Zementüberzug, teilweise Keramikplatten.

### EG:

#### Wände

Generell mit Abrieb, separates WC mit Keramikplatten bis ½ Raumhöhe.

#### Decken

Generell mit Abrieb, Küche und Entrée mit Täfer.

#### Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Wohnzimmer mit Parkett, Zimmer 1 und 2 mit Teppich.

### OG:

#### Wände

Generell mit Abrieb, Badezimmer mit Keramikplatten.

#### Decken

Generell mit Täfer.

#### Bodenbeläge

Generell Teppich, Zimmer 4 mit Laminat, Badezimmer mit Keramikplatten.

## Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Dusche, Badewanne, Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Separates WC: Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank.

Waschküche: Lavabo, Waschmaschine von Fust und Wäsche-trockner von Siemens.

## Küche

Küche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten, Küchengeräte von V-Zug (Kühlschrank, Dampfabzug, Induktionskochfeld), Küchengeräte von Electrolux (Combi Steamer, Geschirrspüler).

## Heizung

Ölheizung, Warmwasserboiler ca. 400l, Warmwasseraufbereitung über Elektroheizer, Wärmeverteilung über Radiatoren.

## Elektroinstallationen

Gängige Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschalter und Fehlerstromschutzschalter.

## Umgebung

Grosszügiger, gepflegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung. Mehrere Sitzplätze, darunter ein Gartensitzplatz mit Sonnenstore, sowie ein weiterer unter einer begrünten Pergola. Zahlreiche Bäume, Pflanzen und Rasenflächen sorgen für eine naturnahe Atmosphäre und bieten Sichtschutz für viel Privatsphäre. Zusätzlich vorhanden ist eine Aussengrillstelle, ein kleiner Gemüsegarten, sowie ein Vorplatz mit Belag aus Betonplatten und Asphalt.

## Fazit

Die Grundsubstanz der Liegenschaft wird als gut eingeschätzt. Kurzfristig fallen kleinere Arbeiten im Innenausbau an, beispielsweise an der Heizungsanlage. Abgesehen davon besteht kein kurz- bis mittelfristiger Sanierungsbedarf. In den Sommermonaten lädt der Garten mit seinen schattigen Rückzugsorten zum Verweilen und Grillieren ein, während im Winter das Cheminée im Wohnzimmer für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch grosszügige Stauraummöglichkeiten sowie die Lage in einer steuergünstigen Gemeinde.

# Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	Keller 1	44.6 m <sup>2</sup>
(NNF)	Keller 2	17.6 m <sup>2</sup>
	Waschküche	9.2 m <sup>2</sup>
	Tankraum	8.4 m <sup>2</sup>
	Luftschutzkeller	8.3 m <sup>2</sup>
	Korridor	6.3 m <sup>2</sup>
	Treppe UG – EG	2.1 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>96.5 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Entrée	2.1 m <sup>2</sup>
(HNF)	Korridor	6.7 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	35.6 m <sup>2</sup>
	Küche	8.4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	18.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	12.3 m <sup>2</sup>
	Separates WC	1.7 m <sup>2</sup>
	Treppe EG – OG	4.5 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>89.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Estrich	17.2 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>17.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Zimmer 3	20.5 m <sup>2</sup>
(HNF)	Zimmer 4	20.3 m <sup>2</sup>
	Zimmer 5	17.6 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	9.2 m <sup>2</sup>
	Vorraum	6.6 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>74.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Nebennutzfläche (HNF)	ca. 114 m <sup>2</sup>
	Hauptnutzfläche (NNF)	ca. 164 m <sup>2</sup>

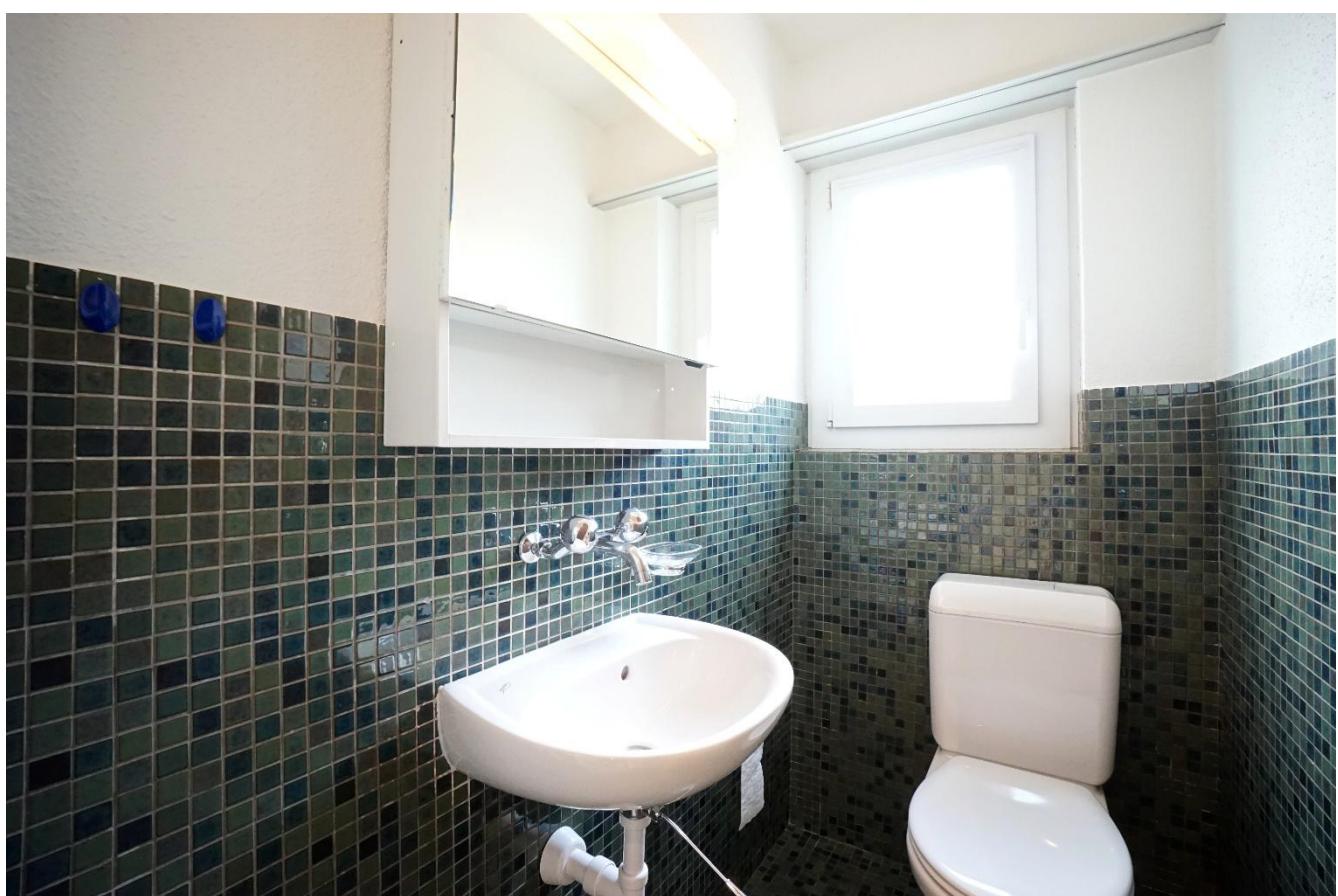
## Impressionen

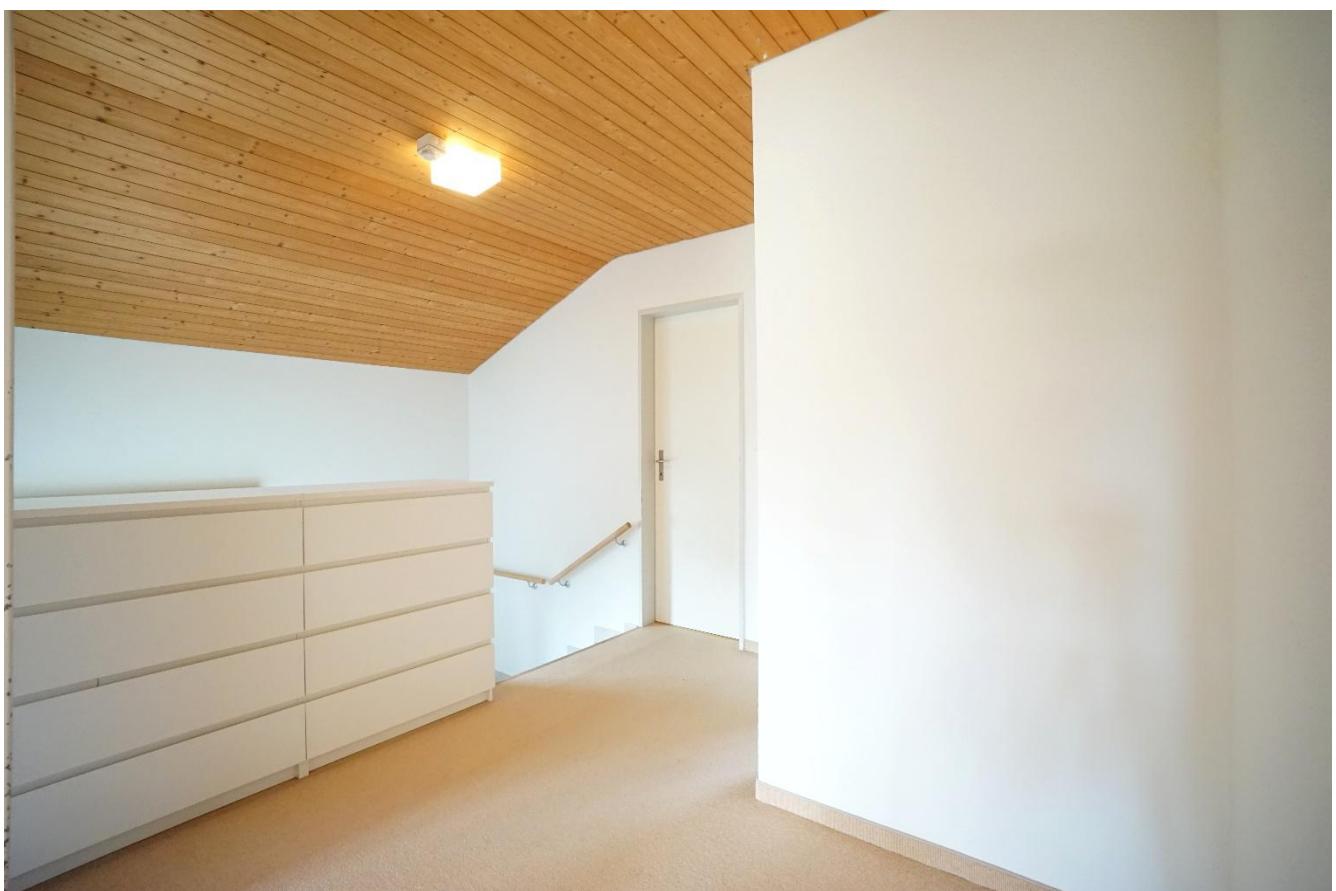


















## Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung	Gebäudeversicherung
Sachbearbeiter	[REDACTED]
Direktwahl	[REDACTED]
Fax	
E-Mail	gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG

Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg

Aarau, 14. August 2024

## Auszug aus Police Nr. 148108

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort: Staufen  
Grabenacherweg 22

Gebäude-Nr: STA.00708

## Eigentümer:

Versicherungswert\*): 704'000 Fr.  
(Index 2024: 559)

Altersentwertung: 14.2 %

Schätzungsdatum: 22.09.1998

Baujahr: 1978

Gebäudeausmass: 1'012 m<sup>3</sup>

Zweckbestimmung: Einfamilienhaus, Garage

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.

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Staufen (AG) / CH287705110928 / 913 / - / 4210 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Staufen / 4210
Grundbuchname	Staufen
Grundstück-Nr.	913 / - / 4210 / -
E-GRID	CH287705110928
Beschreibung	
Fläche	824 m2
Plan-Nr.	23
Lagebezeichnung	Chrüzweg
Bodenbedeckung	Gebäude, 139 m2 Strasse/Weg, 58 m2 Übrige Befestigte, 74 m2 Gartenanlage, 553 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Garage, EGID: 598279, Nummer: 708, Flaechenmass: 139 m2, Anteil auf Grundstück: 139 m2 Adresse: EDID: 0, Grabenacherweg 22 5603 Staufen

Anmerkungen aus amtlicher Vermessung

Mutations-Nr aus amtlicher Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum



### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

08.02.1977 007-377 007-1955/23702	Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zulisten und Zugunsten Staufen / CH290509771106 / 911 / - / 4210 / - Zulisten Staufen / CH871109760505 / 912 / - / 4210 / - Zulisten Staufen / CH271109770512 / 914 / - / 4210 / -
--------------------------------------	--

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
[www.terravis.ch](http://www.terravis.ch)



## **Grundpfandrechte**

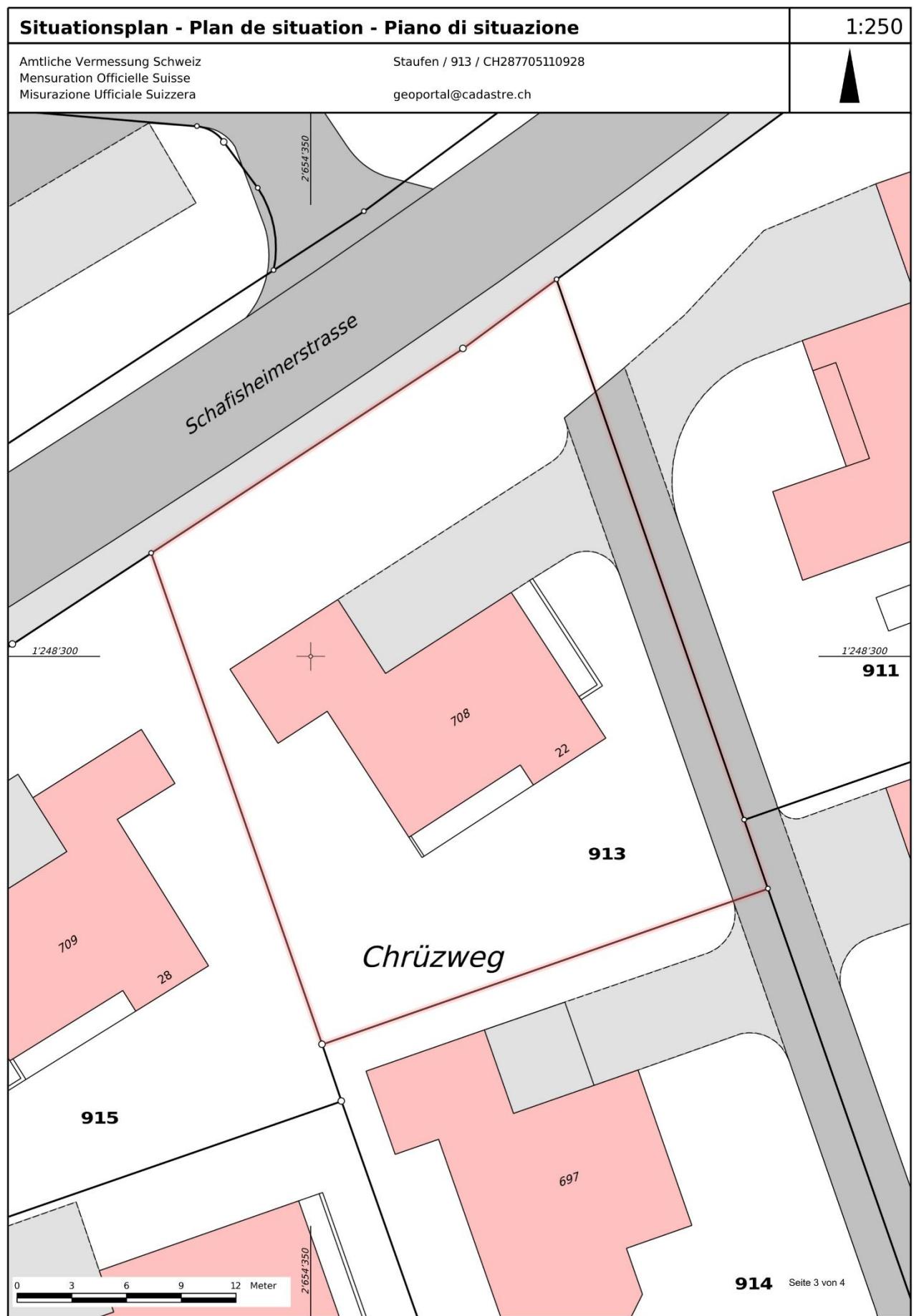
## Rangverschiebungen

Keine

## Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 20.01.2026

Keine



## Weitere Informationen

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

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche  
 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Erschliessungsplan Esterli-Flöösch  
 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Einfamilienhauszone am Hang [EFH]  
 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Einfamilienhauszone [EF]  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

---

### **Bewertung**

Keine

---

### **Externe Links**

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH287705110928>

---

### **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: 20.01.2026

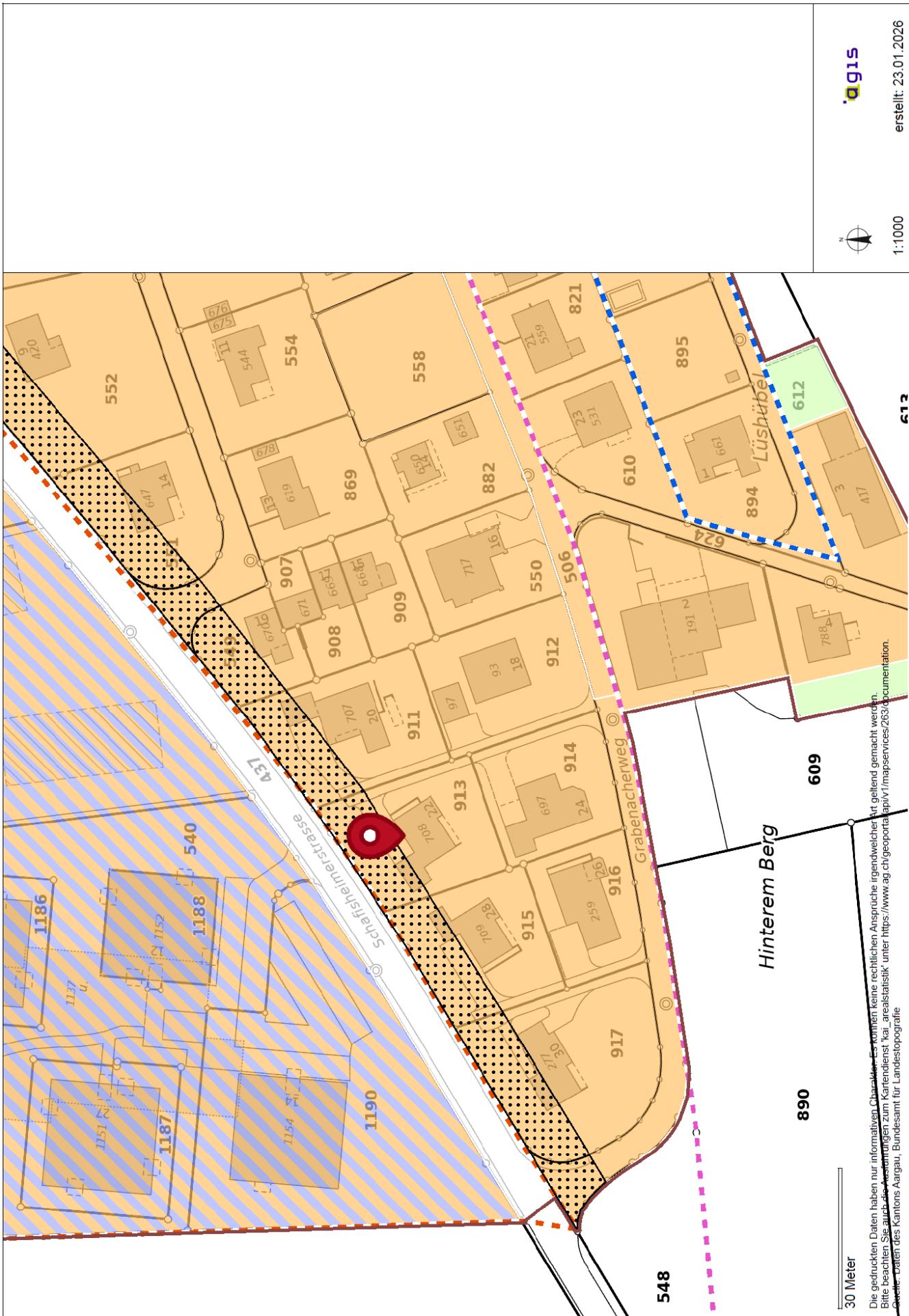
### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau

Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002

Aktualitätsstand: 15.01.2026

Auszug erstellt am: 23.01.2026 09:35:29



**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

