

4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Studioanbau

an sonniger Lage mit viel Gestaltungsspielraum
Steinrütistrasse 14, 5505 Brunegg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 650'000
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 650'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 130'000
= Hypothek	CHF 520'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.5%*	CHF 7'800
+ Amortisation (1% von Kaufpreis)	CHF 6'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 6'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF 20'800

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 97'500
-------------------------	------------

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-Einfamilienhaus Steinrütistrasse 14 5505 Brunegg	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage Studioanbau (separates Gebäude) 2 – 3 Aussenparkplätze	
Merkmale	Direkt am Naherholungsgebiet Ideal für handwerklich begabte Personen Möglichkeit der Kombination von Arbeiten und Wohnen Ruhige und zentrale Lage Schöne Weitsicht mit guter Besonnung Gemütlicher Gartensitzplatz mit Reben-Pergola Grosses Aus- und Umbaupotenzial Kein Durchgangsverkehr, 30er-Zone	
Parzelle	Fläche	513 m ²
Wohnhaus	Baujahr Einfamilienhaus	unbekannt
	Volumen (SIA 116)	694 m ³
	Baujahr Cheminée-Raum (Studio)	1980
	Volumen (SIA 116)	247 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 170 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 70 m ²
Renovationen	Brenner	2007
	Boiler	2007
	Anbau Studio/Cheminéeraum	1980
	Fenster Dachgeschoss	1976
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenparkplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 - Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer 0.45

Grenzabstand 4.0 m

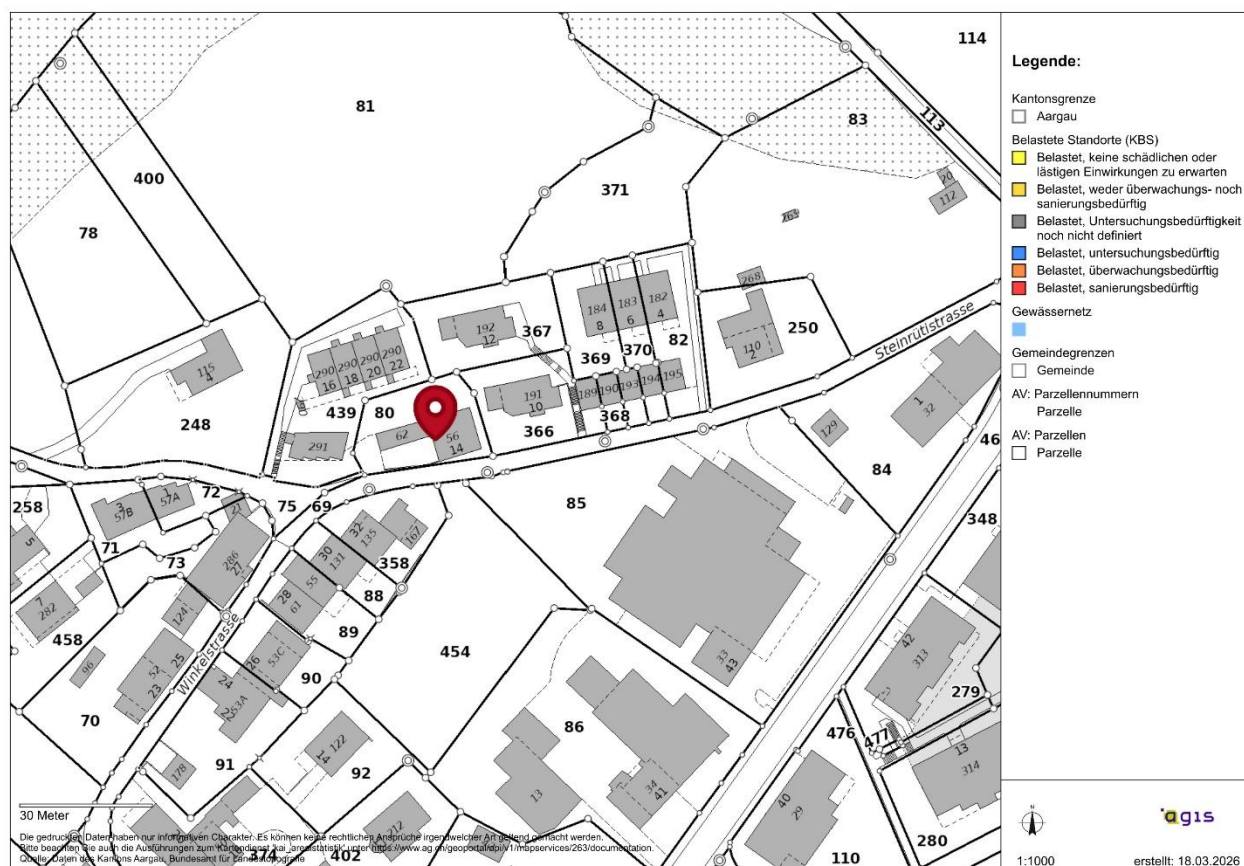
Empfindlichkeitsstufe II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

Gemeinde Brunegg

Allgemein

Die erste Erwähnung von Brunegg stammt aus dem Jahr 1273. Der Ortsname vom Althochdeutschen (ze dero) brunun ekko und bedeutet «beim braunen Bergrücken». Das Dorf verdankt seine Existenz der gleichnamigen Burg, die im 13. Jahrhundert errichtet worden war. Sie diente dazu, die Südseite des habsburgischen Kernlandes, des Eidenamts, zu schützen, und war von Ministerialen bewohnt. Die niedere Gerichtsbarkeit über das Dorf lag in den Händen der jeweiligen Burgbewohner.

Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein war das Dorf von der Landwirtschaft geprägt; am Chestenberg wurde etwas Weinbau betrieben. Nach der Eröffnung der nahen gelegenen Autobahn im Jahr 1970 erlebte die Gemeinde einen wirtschaftlichen Aufschwung. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1980 fast verdreifacht.

Am 31. Dezember 2025 lebten 974 Personen in der Gemeinde Brunegg.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 105%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Sämtliche Oberstufen (Real-, Sek- und Bezirksschule) können in Möriken-Wildegg besucht werden. Im Kantonshauptort Aarau oder im nahen Wohlen kann die Kantonsschule absolviert werden.

Verkehrsanbindung

Brunegg besitzt ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Östlich des Dorfes verläuft die Kantonsstrasse zwischen Wohlen und Brugg. An dieser liegt auch der Anschluss Mägenwil der Autobahn A1. Vier Kilometer weiter nördlich befindet sich der Anschluss Brugg der A3. Obwohl die Bahnlinie Lenzburg-Brugg unmittelbar am Dorf vorbeiführt, gibt es keine Haltestelle. Stattdessen führt eine Buslinie der Gesellschaft Regionbus Lenzburg zu den Bahnhöfen in Lenzburg und Mägenwil. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Brugg über Brunegg nach Othmarsingen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten bietet das Dorf ein kleines Café mit Bäckerei. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Othmarsingen, Birr oder Lupfig, sowie Lenzburg oder Aarau ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

Die wunderschöne Aare- oder Reusslandschaft, der Hallwilersee oder auch die in Brunegg umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Brunegg ist eine Einwohnergemeinde im Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt zwischen dem Reusstal und dem unteren Bünztal, knapp drei Kilometer östlich des Bezirkshauptorts.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Café
- 4 Autobahnanschluss
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Primarschule / Kindergarten
- 7 Schloss Brunegg
- 8 Vianco Arena

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit teilweise Zweischalenmauerwerk oder Dämmung innen. Geschossdecken aus Beton (EG) oder Holzbalkenlage (DG), Fenster 2-Fach isoliert, Baujahr teilweise Original, teilweise 1976, 1980. Haustüre aus Metall.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, gedämmt.

Ausbau

EG:

Wände

Generell mit Täfer oder Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten oder Teppich, Küche mit Laminat.

DG:

Wände

Generell mit Täfer, Duschzimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell Teppich, Duschzimmer mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, Waschmaschine von Electrolux, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (DG): Klosett mit Lavabo, Dusche mit Duschvorhang, Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Hallenbad: Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Studio: Klosett und Lavabo.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten. Einfache einzeilige Küche im Studio.

Heizung

Öl-Heizung, Warmwasseraufbereitung über Warmwasserboiler ca. 300 Liter, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Beschränkte Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau generell mit Schmelzsicherungen.

Umgebung

Der Gartensitzplatz präsentiert sich als einladender Aussenbereich mit einer Holzpergola, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spendet und gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre schafft. Der Garten ist mit Rasen, Sträuchern und Bäumen gestaltet und wird durch Stein- und Rinnsteinplatten sowie einen Zaun ergänzt. Zwei Aussenparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

Fazit

Die freistehende Liegenschaft liegt ruhig, an leicht erhöhter Lage. Die Bausubstanz ist solide, jedoch sind Teile – insbesondere der Innenausbau – nicht mehr auf dem neuesten Stand und sanierungsbedürftig. Dank des grossen Aus- und Umbaupotenzials eignet sich das Objekt ideal für handwerklich versierte Käufer. Die Nähe zum Naherholungsgebiet rundet das Angebot ab.



Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Keller / Heizung	17.4 m ²
	Keller 2	8.0 m ²
	Garage	20.0 m ²
	Zwischentotal	45.4 m²
Erdgeschoss (HNF)	Wohnzimmer	20.4 m ²
	Küche	13.9 m ²
	Korridor	13.8 m ²
	Zimmer	15.3 m ²
	Badezimmer	9.1 m ²
	Stillgelegtes Hallenbad	22.1 m ²
	Studio / Cheminée-Raum	18.6 m ²
	Zwischentotal	113.2 m²
Dachgeschoss (HNF)	offener Dachraum	50.8 m ²
	Dusche	3.7 m ²
	Zwischentotal	54.5 m²
Dachgeschoss (NNF)	Estrich über Studio	14.1 m ²
	Zwischentotal	14.1 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 167.7 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 68.5 m ²

Impressionen















Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung
Sonja Staud
062 836 36 07
gebaeude@die-agv.ch



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

[Faint, illegible text, likely a stamp or header information]

Aarau, 29. Oktober 2025

Auszug aus Police Nr. 29383

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Brunegg Steinrütistrasse 14
Gebäude-Nr:	BNE.00056
Eigentümer:	<i>[Faint, illegible text]</i>
Versicherungswert*):	599'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	5.9 %
Schätzungsdatum:	30.04.1992
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	694 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

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

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Sonja Staud
Direktwahl 062 836 36 07
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

[Faint, illegible text, likely a stamp or header from the original document]

Aarau, 29. Oktober 2025

Auszug aus Police Nr. 29389

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Brunegg Steinrütli
Gebäude-Nr:	BNE.00062
Eigentümer:	<i>[Faint, illegible text]</i>
Versicherungswert*):	228'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	5.8 %
Schätzungsdatum:	30.04.1992
Baujahr:	1980
Gebäudeausmass:	247 m3
Zweckbestimmung:	Hallenbad, Chemineeraum
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

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

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Brunegg (AG) / CH571170770540 / 80 / - / 4193 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Brunegg / 4193
Grundbuchname	Brunegg
Grundstück-Nr.	80 / - / 4193 / -
E-GRID	CH571170770540
Beschreibung	
Fläche	513 m2
Plan-Nr.	13
Lagebezeichnung	Steirüti
Bodenbedeckung	Gebäude, 145 m2 Gartenanlage, 368 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 588184, Nummer: 56, Flaechenmass: 98 m2, Anteil auf Grundstück: 98 m2 Adresse: EDID: 0, Steinrütistrasse 14 5505 Brunegg Hallenbad, Chemineeraum, EGID: 263033840, Nummer: 62, Flaechenmass: 47 m2, Anteil auf Grundstück: 47 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

23.10.2013	007-2013/4934/0	Last: Näherbaurecht
	007-2013/1253	Zugunsten Brunegg / CH367005117882 / 439 / - / 4193 / -
23.10.2013	007-2013/4934/0	Last: Näherbaurecht
	007-2013/1254	Zugunsten Brunegg / CH367005117882 / 439 / - / 4193 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

[Redacted content]

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 06.04.2026

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) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Umgebungsschutzgebiet gem. § 25 BNO

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

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH571170770540>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted Address]

[Redacted Address]

Bezugsoptionen:

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

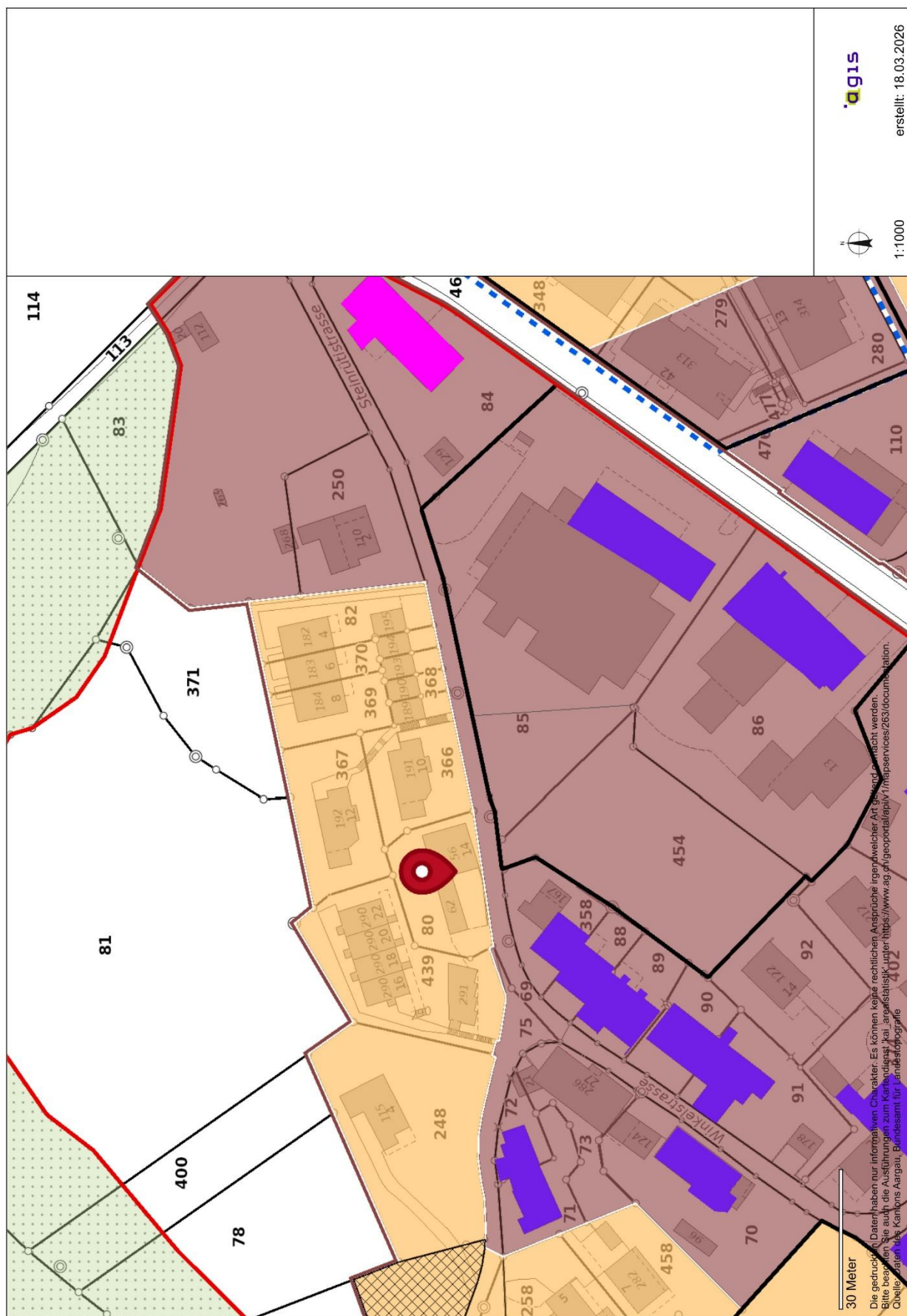
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	06.04.2026

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.05.2007
Aktualitätsstand:	08.04.2026

Auszug erstellt am: 08.04.2026 12:00:41



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, Freizeitzone



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



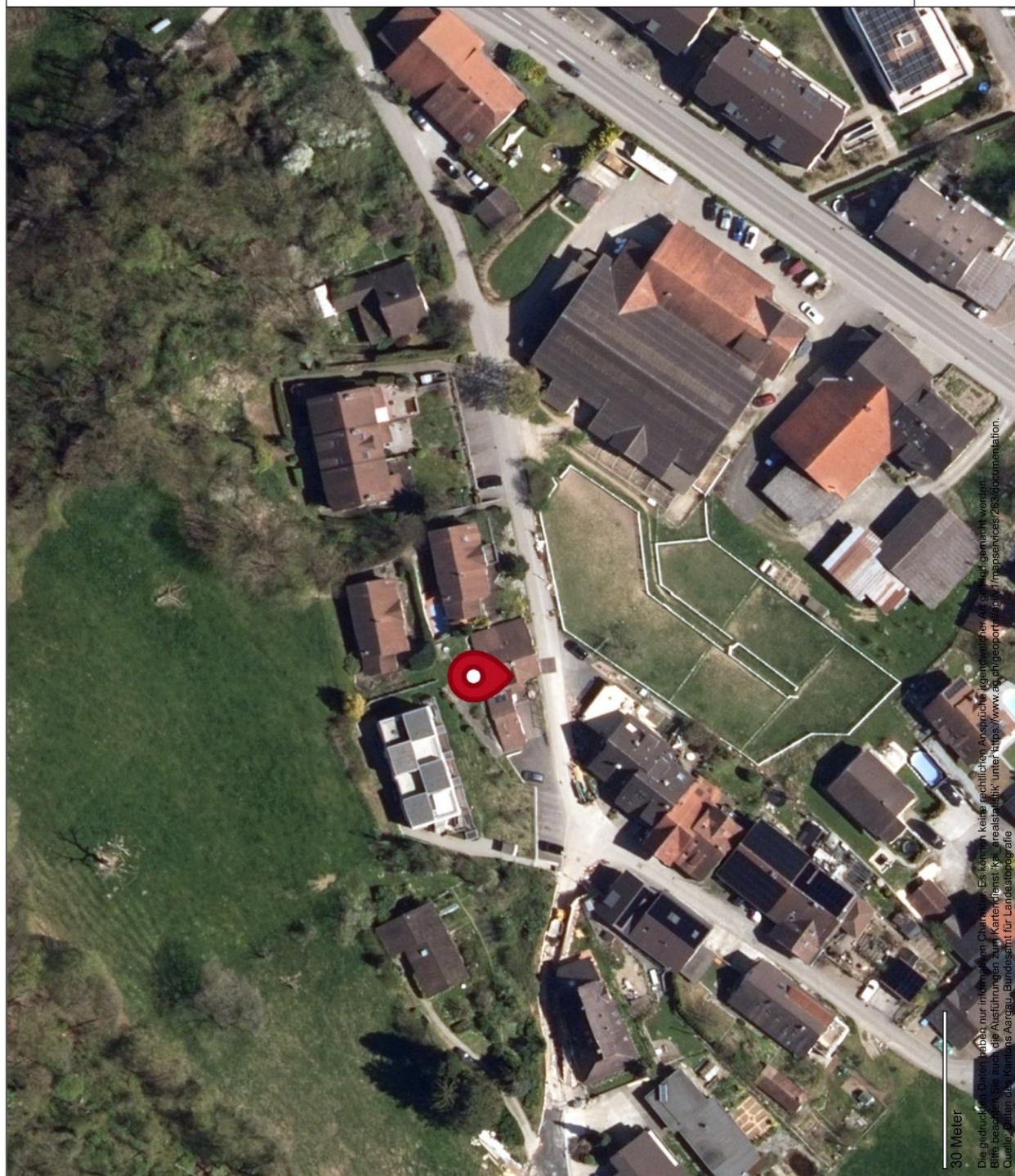
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



30 Meter

Die gedruckte Karte enthält jedoch nur Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung. Es können keine rechtlichen Ansprüche gegenüber dem Kartendienst gestellt werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst unter <https://www.agis.ch/gisportal/index.php?mapservicess/263/66documentation>. Quelle: Bundesamt für Landestopografie



1:1000

agis

erstellt: 18.03.2026